



**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

**SANCIONA CON FUERZA DE**

**LEY:**

**ARTÍCULO 1** - Incorpórese como artículo 517 bis, en el Libro Tercero, Capítulo III “Procesos Especiales”, Título Primero “Desalojo”, de la Ley 5531 – Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe, el siguiente:

“Art. 517 bis: En los casos que la acción de desalojo se dirija contra intruso, en cualquier estado del juicio después de trabada la litis y a pedido del actor, el juez podrá disponer la inmediata entrega del inmueble si el derecho invocado fuese verosímil y previa caución por los eventuales daños y perjuicios que se puedan irrogar”.

**ARTÍCULO 2** - Incorpórese como artículo 517 ter en el Libro Tercero, Capítulo III “Procesos Especiales”, Título Primero “Desalojo”, de la Ley 5531 – Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe, el siguiente:

“Art. 517 ter: Cuando la demanda de desalojo se funde en las causales de falta de pago de los alquileres, podrá el actor previa constitución de fianza, solicitar la desocupación inmediata del inmueble conforme el proceso establecido en el artículo 517 bis. Si se acreditare que el peticionante obtuvo esta medida ocultando hechos y/o documentos que obstarían a su procedencia, se procederá a la inmediata ejecución de la garantía. Para que se habilite esta acción será requisito absoluto que al momento de la firma del contrato de alquiler se haya solicitado una sola garantía ya sea propietaria o salarial, o bien no se hayan solicitado garantías”.

**ARTÍCULO 3** - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

GERMAN SCAVUZZO  
DIPUTADO PROVINCIAL



## FUNDAMENTOS

Señora presidenta:

El presente proyecto de ley que se pone a consideración del cuerpo consiste en la incorporación de dos (2) artículos al proceso de Desalojo reglamentado en el Código Procesal Civil y Comercial de Santa Fe a partir de su Artículo 517 hasta el 526 inclusive y tiene como principal objetivo dotar de mayor celeridad y eficacia a dicho procedimiento en los casos de falta de pago de los alquileres.

Normas como las propugnadas se encuentran incorporadas en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (680 bis – agregado por la Ley N° 24.454 y art 684 bis – agregado por la Ley N° 25.488) y en el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires (art. 676 ter incorporado por ley 14.220) en tanto abordan una problemática común que afecta la normal y efectiva prestación del servicio estatal de justicia en las numerosas jurisdicciones territoriales de nuestro país.

Las normas propuestas procuran lograr que el actor, en cuanto sujeto legitimado para obtener la restitución del bien inmueble objeto de la acción de desalojo, tenga las herramientas legales adecuadas para obtener la devolución inmediata del inmueble previa constitución de fianza, en los casos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago de los alquileres. Sin embargo, para esto es necesario cumplir con el requisito de que al momento de la celebración del contrato de alquiler no se le haya exigido ninguna garantía o como máximo una solo garantía al locatario.

El objetivo de este requisito es brindar herramientas que faciliten la celebración de alquileres, por el lado del locador obtiene una vía expedita para recuperar su inmueble lo que le otorga una protección, en el caso de falta de pago de los alquileres. Mientras que, para el locatario, le reduce la dificultad a la hora de buscar garantías que muchas veces termina siendo un impedimento para lograr la celebración del contrato.

De esta manera, creo que las modificaciones y adiciones al proceso de desalojo contribuirán tanto a acelerar el juicio de desalojo evitando la utilización de defensas dilatorias por quienes carecen de todo derecho a permanecer en la ocupación (ilegítima) del inmueble como así también, brindar una motivación a los locadores de solicitar menos garantías para poder acceder a este proceso.

GERMAN SCAVUZZO  
DIPUTADO PROVINCIAL