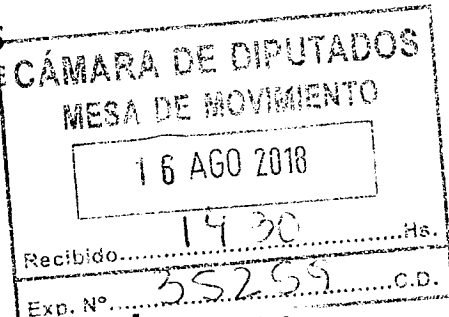




CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE



PROYECTO DE LEY

La Legislatura de la provincia de Santa Fe sanciona con fuerza de Ley

Artículo 1. Objeto. Créase en la provincia de Santa Fe, el Fondo de Garantía para locaciones urbanas.

Artículo 2. Destinatarios. El Fondo de Garantía tiene el propósito de facilitar el acceso a la vivienda de alquiler, a todos aquellos que encuentren dificultades para cumplir con la garantía que, usualmente, requieren los locadores.

Artículo 3. Órgano de Aplicación. La Secretaría de Estado del Habitat de la provincia de Santa Fe es la autoridad de aplicación de la presente ley y tendrá a su cargo la reglamentación, dentro de los 60 días de su publicación.

Artículo 4. Efectos y requisitos:

- El Fondo de Garantía, no interfiere en los efectos ordinarios de los contratos de locación y está al servicio de personas o familias que aspiren a alquilar una vivienda..
- El inmueble a alquilar es para vivienda única asentada en territorio provincial.
- El valor del alquiler pactado, no debe ser superior al importe equivalente del salario mínimo, vital y móvil vigente a la fecha de la firma del contrato de locación.

La reglamentación determinará los parámetros y elementos de caracterización de los requisitos previstos en los incisos anteriores.

Artículo 5. Certificado. La autoridad de aplicación emitirá a pedido del locatario un Certificado de Garantía que tendrá la virtualidad de cubrir, únicamente, el valor de hasta dos meses el alquiler pactado por las partes en caso de incumplimiento, y el monto de la indemnización por resolución anticipada del contrato cuando el locatario no la haya abonado. La garantía no se extiende a otros conceptos que el locador puede reclamar de acuerdo con la



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

legislación de fondo, como es el caso de daños y perjuicios.

Artículo 6. Aceptación del Locador. La aceptación del Certificado de Garantía ofrecido por el locatario, es facultativa para el locador. Si lo acepta, el Certificado será anexado al contrato de locación.

Artículo 7. Contrato Modelo. La autoridad de aplicación podrá confeccionar e instrumentar un modelo de contrato de locación, para articular con el Certificado de Garantía, a fin de facilitar el cumplimiento de los fines que persigue la presente ley.

Artículo 8. Registro. Los contratos de locación cubiertos por el Fondo de Garantía serán registrados en la Secretaría de Estado del Hábitat de la administración provincial y servirán de control a los efectos del cumplimiento de esta Ley.

Artículo 9. Pago y repetición. La autoridad de aplicación instrumentará el trámite para que el locador perciba los alquileres caídos o la indemnización incumplida por resolución anticipada del contrato, en un plazo no mayor a 60 días de formulada la reclamación administrativa, con la presentación del respectivo Certificado y la prueba de la mora del locatario. A su vez iniciará el trámite de repetición de tales conceptos al locatario.

Artículo 10. Sanción. El locatario que no reintegre al Fondo de Garantía los conceptos cubiertos por éste, estará impedido de volver a solicitar una garantía similar por el término de seis años, sin perjuicio de las acciones legales que el Estado provincial pudiera efectuar si lo considera pertinente.

Artículo 11. Conciliación voluntaria. La autoridad de aplicación, a solicitud de una o ambas partes, podrá habilitar una instancia de conciliación voluntaria, a fin de buscar alternativas de solución extrajudicial a los conflictos derivados de falta de pago en los contratos de alquiler.

Artículo 12. Financiamiento. El Poder Ejecutivo dispondrá las partidas necesarias en el Presupuesto Anual para el financiamiento del Fondo de Garantía.

Artículo 13. De Forma. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

HERÓNICA CLAUDIA BENAS
Secretaría Provincial



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Fundamentos:

El Proyecto de Ley que se pone a consideración de la Cámara de Diputados, se propone facilitar el acceso locativo a la vivienda desde un punto de vista práctico, con una intervención mínima por parte del Estado en estos contratos.

Atendiendo a la realidad social, sucede que muchas personas y sus familias, ante la necesidad de alquilar por carecer de una vivienda propia, encuentran dificultades para cumplir con las exigencias del mercado inmobiliario y -en el caso que nos ocupa- cubrir la garantía o fianza es una de ellas.

Así es que por lo general el locatario recurre al auxilio de familiares o amistades para cumplir con este requisito usual en los operadores inmobiliarios o propietarios particulares.

Es por ello que apelamos al área específica del Estado provincial teniendo en cuenta la garantía constitucional del acceso a una vivienda digna cuando el ejercicio del derecho de propiedad se torne inalcanzable.

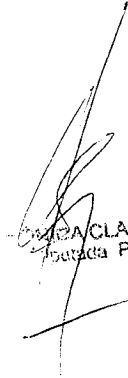
Como surge del texto del Proyecto de Ley se ha ideado la posibilidad de recurrir a un Certificado de Garantía Pública, limitado con alcances precisos para favorecer la celebración de un contrato de locación y no agregar litigiosidad contra el Estado. Incluso se plantea el recupero de los fondos públicos que hagan frente a las situaciones de incumplimiento contractual o rescisión anticipada del mismo. Y se establece un sanción expresa si el beneficiario no se aviene a esta obligación.

Además se incorpora un recurso para solucionar por la vía voluntaria de los conflictos que podrían surgir de los contratos, como es la posibilidad de una instancia de conciliación y avenimiento entre las partes con el facilitamiento del órgano de aplicación.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Por lo expuesto solicito a mis pares que acompañen con su voto este Proyecto de Ley.


CLAUDIA BENAS
Diputada Provincial