



H. Cámara de Diputados de la Nación

“1983/2023 - 40 años de democracia”

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina...

Artículo 1°.- Sustitúyese el artículo 6 de la Ley Ley 26.589 por el siguiente:

“Artículo 6.- En los procesos de ejecución y en los juicios seguidos por desalojo, la Mediación Previa Obligatoria será optativa para el reclamante, quedando obligado el requerido en dicho supuesto, a ocurrir a tal instancia”.

Artículo 2°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Jorge Raúl Rizzotti
Diputado Nacional



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Sra. Presidente:

La redacción original de la Ley 26.589 establecía que la mediación previa en los procesos de ejecución y juicios de desalojo sería opcional a solicitud del reclamante.

Sin embargo, con la última modificación de la ley de alquileres (Ley 27551), se modificó el artículo 6 y se eliminó la opcionalidad de la mediación previa en los desalojos, siendo obligatorio a partir de dicha modificación como requisito previo a la interposición de la demanda.

Es evidente que la última ley de alquileres no tuvo un impacto positivo y ha generado más problemas de los que intentaba solucionar. Uno de estos problemas es la obligatoriedad de la mediación previa a la interposición de demandas por desalojo, especialmente en casos de desalojos comerciales, como los locales en centros comerciales.

La exigencia de llevar a cabo un proceso de mediación previa al juicio de desalojo no solo alarga innecesariamente los plazos y genera retrasos en un proceso que debería ser expedito, sino que va en contra de dispositivos procesales que permiten la desocupación inmediata cuando existe un derecho verosímil (Art. 684 BIS CPCCN).

En muchos casos, los desalojos ocurren debido a incumplimientos de contrato de arrendamiento, falta de pago de renta o violaciones graves a las condiciones del contrato, donde el incumplimiento del inquilino es evidente, y no tiene sentido requerir una mediación previa para resolver la disputa. Incluso es menos sensato exigirlo en casos en los que el inmueble está abandonado por el locatario o está ocupado por intrusos.

Por todo lo expuesto anteriormente es que solicito a los Señores Diputados que acompañen, con su voto afirmativo, al presente proyecto de ley.

Jorge Raúl Rizzotti
Diputado Nacional