



H. Cámara de Diputados de la Nación

Honorable Cámara de Diputados de la Nación

**PROYECTO DE LEY
EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA NACIÓN ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO, ...
SANCIONAN CON FUERZA DE**

LEY :

CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 679, 680 BIS, 680 TER, 682, 684, 684 bis, 685 y 686. INCORPORACIÓN DEL ARTÍCULO 686 bis.

Artículo 1º.- Sustitúyase el artículo 679 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Procedimiento

Art. 679.- Podrá interponer el desalojo de inmuebles urbanos y rurales el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el comodante y cualquier otra persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa por un título legítimo. La acción de desalojo se sustanciará por el procedimiento establecido por este Código para el juicio sumarísimo, con las modalidades que se establecen en los artículos siguientes. En ningún caso se podrá exigir al actor el cumplimiento de cuestiones impositivas y/o tributarias como condición previa para el inicio de la demanda de desalojo.

Artículo 2º.- Sustitúyase el artículo 680 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Entrega del inmueble al accionante.

Art. 680 bis.- En los casos que la acción de desalojo se dirija contra intruso, en cualquier estado del juicio después de notificada la demanda y a pedido del actor, el juez deberá disponer la inmediata entrega del inmueble si el derecho invocado fuese verosímil y previa caución juratoria por los eventuales daños y perjuicios que pudieran ocasionarse.

Artículo 3º.- Sustitúyase el artículo 680 ter del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Reconocimiento Judicial

Art. 680 ter.- Cuando el desalojo se fundare en las causales de cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas o uso abusivo o deshonesto, el juez deberá realizar antes del traslado de la demanda un reconocimiento judicial dentro de los tres días de dictada la primera providencia. Igual comportamiento deberá observar cuando se diera la causal prevista en el artículo 680 bis.

Artículo 4º.- Sustitúyase el artículo 682 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Notificaciones

Art. 682.- Si el demandado no tuviese su domicilio real dentro de la jurisdicción, la notificación de la demanda podrá practicarse en el inmueble cuyo desalojo se requiere. La medida deberá decretarse bajo la responsabilidad de la parte si así fuera solicitada por el actor, incluso con el escrito de demanda, quien deberá dar caución juratoria por todas las costas y daños y perjuicios que pudiere ocasionar.

Artículo 5º.- Sustitúyase el artículo 683 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Localización del inmueble

Art. 683.- Si faltase la chapa indicadora del número del inmueble donde debe practicarse la notificación, el notificador procurará localizarlo inquiriendo a los vecinos. Si obtuviese indicios suficientes, requerirá en el inmueble la identificación de los ocupantes, si los hallare, pidiéndoles razón de su relación con el demandado.

Si la notificación debiese hacerse en una casa de departamentos y en la cédula no se hubiere especificado la unidad, o se la designare por el número y en el edificio estuviere designada por letras, o viceversa, el notificador inquirirá al encargado y vecinos si el demandado vive en el edificio; lo notificará si lo hallare, identificándolo. En caso contrario, devolverá la cédula de notificación en la que informará el resultado de la diligencia, salvo que el actor hubiera solicitado la notificación prevista en el artículo 682 in fine, en cuyo caso, la fijará en la puerta de acceso correspondiente a ese lugar.

Artículo 6º.- Sustitúyase el artículo 684 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Deberes y facultades del notificador

Art. 684.- Cuando la notificación se cumpla en el inmueble reclamado, el Oficial Notificador, si hallare a el/los demandado/s:

1. Deberá hacer saber la existencia del juicio a cada uno de los sublocatarios u ocupantes presentes en el acto, aunque no hubiesen sido denunciados, previniéndoles que la sentencia que se pronuncie producirá efectos contra todos ellos y que, dentro del plazo fijado para contestar la demanda, podrán ejercer los derechos que estimen corresponderles.

2. Identificará a los presentes e informará al juez sobre el carácter que invoquen y acerca de otros sobre el carácter de sublocatarios u ocupantes cuya presunta existencia surja de las manifestaciones de aquéllos. Aunque existiesen sublocatarios u ocupantes ausentes en el acto de la notificación, no se suspenderán los trámites y la sentencia de desalojo producirá efectos también respecto de ellos.

3. Podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilios y exigir la exhibición de documentos de identidad u otros que fuesen necesarios.

El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo y en el anterior constituirá falta grave del notificador.

Artículo 7º.- Sustitúyase el artículo 684 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato.

Art. 684 bis.- Desocupación inmediata.

En los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, después de trabada la litis, el actor obtendrá también, bajo caución juratoria, la desocupación inmediata del inmueble, si el derecho invocado fuese verosímil. Para el supuesto que se probare que el actor obtuvo esa medida ocultando hechos o documentos que configuraren la relación locativa o el pago de alquileres, además de la inmediata ejecución de la caución se le impondrá una multa de hasta cinco veces el valor del último canon locativo en favor de la contraparte.

Artículo 8º.- Sustitúyase el artículo 685 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Prueba

Art. 685.- En los juicios fundados en las causales de falta de pago o por vencimiento del plazo sólo se admitirá la prueba documental y la pericial.

Artículo 9º.- Sustitúyase el artículo 686 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Lanzamiento

Art. 686.- El lanzamiento se ordenará:

1. Tratándose de quienes entraron en la tenencia u ocupación del inmueble con título legítimo, a los diez días de la notificación de la sentencia si la condena de desalojo se fundare en vencimiento del plazo, falta de pago de los alquileres o resolución del contrato por uso abusivo u otra causa imputable al locatario; en los casos de condena de futuro, a los diez días del vencimiento del plazo. En los demás supuestos, a los treinta días de la notificación de la sentencia, a menos que una ley especial estableciera plazos diferentes.

2. Respecto de quienes no tuvieron título legítimo para la ocupación del inmueble, el plazo será de cinco días.

Artículo 10º.- Incorpórese como artículo 686 bis al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación el siguiente texto:

Mandamiento

Art. 686 bis.- El mandamiento de lanzamiento incluirá, en todos los casos, los siguientes recaudos:

1. La autorización al Oficial de Justicia a hacer uso de la fuerza pública, el allanamiento de domicilio y a violentar cerraduras mediante los servicios de un cerrajero, en caso de ser necesario.

2. La autorización al Oficial de Justicia para que designe depositario de los bienes muebles que hubiere en el lugar, en su caso.

3. La habilitación de días y horas inhábiles para su diligenciamiento.

4. La facultad del autorizado para denunciar domicilio en el acto del lanzamiento, la que podrá ejercer después de haberse actuado en el domicilio que indique el mandamiento.

Artículo 11º.- La presente ley entrará en vigencia a partir de los treinta días de su publicación en el Boletín Oficial. Se establece que la presente ley será aplicable a todos los juicios, aun, a los que se encontraren en trámite.

Artículo 12º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS:

Señor Presidente:

El presente proyecto reproduce la propuesta realizada por la Diputada Hers Cabral registrada bajo el número de expediente 6678-D-2018. Allí se planteaban una serie de reglas para ordenar el proceso de desalojo en todas aquellas jurisdicciones alcanzadas por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, mejorando su funcionamiento en franco beneficio tanto de locadores como de locatarios., a partir de un conocimiento acabado de la práctica legal.

Bajo la preocupación que genera la situación del acceso a la vivienda como un derecho fundamental, a través de la ley 27.551 esta Cámara ha modificado una serie de previsiones relativas al régimen de locación de viviendas del Código Civil y Comercial de la Nación. Los hechos refrendaron un pensamiento que señalamos en la oportunidad del debate legislativo y el trabajo en las respectivas comisiones del cuerpo, en cuanto a que la regulación que se proponía resultaba en exceso invasiva e iba a producir una retracción en la oferta de los inmuebles en el alquiler, con el inevitable encarecimiento del valor general de los alquileres.

A poco tiempo de su entrada en vigencia la evidencia da cuenta de ese fenómeno, el que reporta --muy lamentablemente-- un nuevo antecedente de una indebida intervención del Estado en un ámbito en el que debería predominar la autonomía de la voluntad de las partes. Un repaso por los antecedentes nacionales muestra que lejos de lograr un mejoramiento de la situación de quienes buscan acceder a las locaciones con fines habitacionales, normativas como la que se estudian logran causar un efecto indeseado, cual es que la restricción de la autonomía de la voluntad genera la retracción de la oferta, con el consecuente aumento de los valores locativos. De tal manera, en la actualidad nos encontramos con un panorama normativo que no satisface ni al propio universo de sujetos que supuestamente se planteaba amparar, ni tampoco a los propietarios quienes retiran una propiedad del mercado y se ven atacados por la incertidumbre que implica asumir por sí los gastos que conlleva el mantenimiento del inmueble. En definitiva, la legislación en vigor consagra un deliberado desequilibrio en la relación contractual, quizá en cuanto sus redactores miran con recelo la aptitud autocompositiva de las partes de un contrato de locación para regular las relaciones patrimoniales que de él surgen, al no confiar en su buen criterio para gobernar sus negocios.

A partir de todo ello y para evitar una mayor propagación del daño que luego sea difícil de deshacer he presentado el Proyecto 3446-D-2020, de Promoción de la Inversión en

inmuebles con Destino de Locación de Vivienda, en el que se asumen distintos conflictos que se plantean en el marco de la relación contractual de referencia, siempre teniendo como faro ineludible el respeto por la capacidad autocompositiva de las partes, en la convicción que ello redundará en un mercado más amplio y más competitivo. De tal modo, en aquel se plasman ciertas propuestas como son la eliminación de las regulaciones respecto de la devolución del depósito de garantía introducidas por la ley 27.551; el retorno al sistema de diferenciación según el destino de la locación para establecer sus plazos mínimos y máximos; la vuelta a la redacción original del Código Civil y Comercial para todo lo atinente a la locación con destino habitacional; entre otras cuestiones. Además, el aspecto central de la iniciativa reside en el régimen de promoción de la inversión en la construcción y reacondicionamiento de inmuebles para locación con destino habitacional a través de un conjunto de incentivos fiscales, lo que dinamizará y estimulará al sector que se ha visto duramente golpeado a partir de la crisis financiera y económica que atraviesa el país.

Otra manera de atacar el problema cierto e innegable del acceso a la vivienda en el marco de los alquileres habitacionales es la que fuera ideada por la Diputada Hers Cabral y que por el presente reproduzco. La propuesta parte de la misma intuición que inspirara la redacción de la iniciativa que fuera apuntada en los párrafos anteriores, en cuanto a que aquellos intentos de regulación compulsivas en la materia solamente conducen a un perjuicio a todas las partes a las que el problema involucra, produciendo una distorsión en el precio que necesariamente lleva a la escasez de los bienes ofertados.

A su vez, junto a este diagnóstico inicial común aquella comparte también con la que presenté algunos días atrás un mismo horizonte al que se dirige, al robustecer el mercado a través de la rápida incorporación a él de una determinada cantidad de viviendas ociosas, lo que obedece a los extensos tiempos que se tienen que transitar en el ámbito judicial para conseguir el lanzamiento de un inquilino luego de vencido el contrato de alquiler. Este costo no parece haber sido ponderado ni evaluado en la reciente reforma al régimen de locaciones con destino habitacional y tiene un gran peso al momento de calcular el precio de arrendamiento. Claro está que si puede obtenerse el desalojo rápidamente el peso de este elemento en la conformación del precio será menor, mientras que en la actualidad, en la que el propietario puede litigar más de dos años para obtener la restitución de la cosa, aquel tiene una gran incidencia.

Las reformas al Código Procesal Civil y Comercial apuntan a dar una mayor agilidad al proceso de desalojo para lograr una mayor oferta de viviendas para ser dadas en locación. De aprobarse supondría una verdadera revolución tanto en el mercado inmobiliario como en la práctica jurídica generada en torno a él, al resultar posible obtener un reintegro del inmueble en un plazo de un mes.

La iniciativa toma en cuenta todas y cada una de las facultades fundamentales de cada una de las partes intervinientes en la relación contractual, evitando así que la desmedida protección de una suponga la virtual negación de derechos de la otra. Por su trascendencia y relevancia vengo a presentar este proyecto, solicitando a los pares me acompañen con su aprobación.