

Proyecto de ley

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

DEROGACIÓN DE LA LEY N° 27.551 QUE MODIFICA AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL RESPECTO DEL CONTRATO DE LOCACIÓN. IMPLÉMENTESE NUEVO SISTEMA DE DESALOJO

ARTÍCULO 1. Deróguese en su totalidad la ley n° 27.551.

ARTICULO 2. Sustituyese el artículo 679 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Art. 679.- Es competente para iniciar la acción de desalojo de cualquier tipo de inmueble, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el comodante y cualquier persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa por un título legítimo. La acción de desalojo se llevará a cabo por juicio sumarísimo. La parte actora queda exceptuada de toda obligación impositiva como condición para iniciar la acción de desalojo.

ARTICULO 3. Sustitúyase el artículo 680 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Art. 680 bis. – La acción de desalojo interpuesta contra persona usurpadora, luego de correr traslado de la demanda y por pedido de la parte actora, el juez deberá ordenar la inmediata entrega del inmueble luego de evaluar la verosimilitud del derecho.

ARTICULO 4. Sustitúyase el artículo 680 ter del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

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 las primeras 24 horas de dictada la primera providencia. Igual previsión deberá tomarse cuando se diera la causal prevista en el artículo 680 bis.

ARTICULO 5. Sustitúyase el artículo 682 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Art. 682.- Si en el contrato no se hubiese constituido domicilio especial y 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.

ARTICULO 6. Sustitúyase el artículo 683 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

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 vice versa, 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 informando el resultado de la diligencia.

La parte actora podrá solicitar que la cédula de notificación sea fijada en la puerta de acceso al inmueble y/o en cualquier lugar visible en caso de corresponder.

ARTICULO 7. Sustitúyase el artículo 684 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Art. 684.- Cuando la notificación se cumpla en el inmueble reclamado, el Oficial Notificador, si hallare a la parte demandada:

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.

ARTICULO 8. Sustitúyase el artículo 684 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

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, la parte actora 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 diez veces el valor del último pago locativo en favor de la contraparte.

ARTICULO 9. Sustitúyase el artículo 685 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

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.

ARTICULO 10. Sustitúyase el artículo 686 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

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 quince 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.

3. El mandamiento de lanzamiento incluirá, en todos los casos, los siguientes recaudos:

a) 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.

b) La autorización al Oficial de Justicia para que designe depositario de los bienes muebles que hubiere en el lugar.

c) La habilitación de días y horas inhábiles para su diligenciamiento.

d) 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.

ARTICULO 11. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Alberto Asseff

Diputado Nacional

Cofirmantes. Diputados: Pablo Torello, Jorge Enríquez, Virginia Cornejo, Gonzalo Del Cerro, Alicia Terada, Lidia Inés Ascarate y Aída Ayala.

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente,

El presente proyecto de ley tiene como objeto derogar la ley nacional n° 27.551 que introdujo reformas de forma y de fondo en el sistema de locaciones de nuestro régimen jurídico. Asimismo, busca implementar un sistema de desalojo más ágil, concreto y sencillo para otorgar mayor seguridad jurídica sobre el inmueble objeto de locación.

Pasados seis meses de la publicación en el boletín oficial de la ley 27.551, los efectos son más problemas que soluciones. *"El 30 de junio de 2020 se publicó en el Boletín Oficial la nueva Ley de Alquileres 27.551 (NLA) que establece una profunda reforma sobre los alquileres que se celebren en toda la República Argentina de aquí en adelante.*

En total se reformaron 10 artículos del CCCN (75, 1196, 1198, 1199, 1201, 1203, 1209, 1221, 1222, 1351), y se agregaron dos nuevos (1204 bis y 1221 bis). La NLA incorporó también 4 artículos (13, 14, 15 y 16) como regulación complementaria.

A nivel conceptual, se modificaron aspectos tipificantes del contrato de locación. El contrato de alquiler que cobra vida a partir de la NLA: (i) amplió su duración mínima de 2 a 3 años (art. 1198 CCCN), (ii) está exceptuado de la prohibición de indexar (Cfr. arts. 7 y 10 Ley 23.928 y modif.) y establece ajustes locativos anuales conforme a un índice mixto en base inflación y salarios (art. 14 NLA), (iii) debe ser declarado a la AFIP conforme lo establezca una futura reglamentación (art. 16 NLA), (iv) la intermediación en vistas a su celebración debe estar a cargo de un profesional matriculado (art. 1351 CCCN).

También se introdujeron modificaciones que impactan sobre la vida operativa de la relación locativa. Esto repercute en las tratativas y negociaciones precontractuales, el desarrollo del contrato y su finalización.

Indudablemente, la nueva ley limita la libertad de contratación prevista en el CCCN, en el contexto de un sector inmobiliario en crisis, con propietarios e inquilinos afectados en sus márgenes e ingresos por la pandemia. La pandemia del covid-19 profundizó esta situación, lo que motivó que en marzo 2020 se dictara normativa de emergencia (Decreto 320/2020) que dispuso principalmente el congelamiento de alquileres, prórroga de contratos y suspensión de desalojos durante 6 meses. Frente a este delicado panorama que enfrenta el sector, la NLA regula numerosos elementos esenciales de la relación locativa que no pueden ser dejados de lado mediante acuerdo entre partes.

Las obligaciones principales derivadas de un contrato de locación habitacional son esencialmente dos: que el locador entregue al locatario el inmueble objeto del contrato por un cierto tiempo (art. 1200 CCCN), y frente a ello el locatario debe abonar al locador el precio del alquiler acordado (art. 1208 CCCN).

La NLA impactó sobre estas dos variables, ampliando el plazo mínimo de contratación (art. 1198 CCCN) y regulando el mecanismo de ajuste del precio (art. 14 NLA). Estos dos elementos, sumados a la regulación del depósito (art. 1196 CCCN) y de la garantía (art. 13 NLA) que debe aceptar el locador, y la obligación de declarar el contrato a la AFIP (art. 16 NLA) tienen entidad para alterar la ecuación económica del contrato, y disminuyen los incentivos para contratar desde el lado de la oferta. Entonces, la forma de contrarrestar estos desincentivos podría ser mediante un incremento del precio del alquiler al inicio de la relación, lo que repercute en los costos de entrada del inquilino (depósito y garantía). Lo contrario al fin perseguido. Lo anterior vino acompañado de disposiciones ambiguas sobre la frustración del uso o goce del bien (art. 1203 CCCN) o de corte operativo en materia de reparaciones, contribuciones, expensas y compensaciones, que apuntan a empoderar legalmente al inquilino. Sin embargo, será muy importante aquí la primacía de la buena fe, la prudencia y la diligencia de las partes, junto con un razonable, responsable y transparente uso del mecanismo de notificaciones (carta documento y/o electrónico) previsto en la norma.

De lo contrario, muchos de estos puntos podrían ser conflictivos si locador y locatario no se ponen de acuerdo sobre quién debe responsabilizarse o hacerse cargo del gasto. Y esto, en vistas a la facultad de compensar gastos versus alquileres (art. 1204 bis CCCN), puede derivar en una parálisis de la dinámica locativa, acusaciones cruzadas de incumplimiento, pérdida del depósito, intimaciones al locatario y/o al fiador, intentos de ejecutar garantías o una combinación de todas ellas. Al final del día, mediaciones "gratuitas o de bajo costo" que potencialmente terminen en tribunales. Pareciera incluso que la propia ley da por descontado que mucho de esto sucederá, atento a que se fomenta el desarrollo a nivel nacional y provincial de una robusta instancia de mediación para atender conflictos locativos. Entonces, tras una lectura preliminar, pareciera que la nueva ley trae más problemas que soluciones." (Ferreyra Romea, S. Los efectos no deseados de la nueva Ley de Alquileres. 2/8/2020. Ámbito)

El juicio de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión.

Del concepto enunciado se infiere, por lo pronto, que la pretensión de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el supuesto que, sin existir vinculación contractual alguna, se trata de un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión (Palacio, "Derecho Procesal Civil", T. VII, pág. 77, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1984; CApel. CC. Salta Sala III, Tomo año 2002, fº 253 y Tomo año 2004 fº 1050; id., id., Tomo 2010, fº 69/71; id. id. tomo 2.013, fl. 605/608, entre otros).

El mercado actual demuestra un incremento exponencial de los valores de alquiler. La inseguridad jurídica y la falta de herramientas para recuperar de forma rápida y sencilla la propiedad, sumado a un sistema complejo de actualización de los costos, lleva a los locadores a cubrirse desde el día uno con un monto más alto de lo que podría costar en una situación "normal".

Por ello es de suma relevancia establecer una reforma al instituto del desalojo que es la herramienta por excelencia para recuperar un inmueble y brindar seguridad jurídica. Hoy un proceso judicial por desalojo es complejo, engorroso y repleto de problemas de forma que provocan un desgaste innecesario hacia la parte actora.

Por todo lo expuesto, solicito el acompañamiento de mis pares.

Alberto Asseff
Diputado Nacional

Cofirmantes. Diputados: Pablo Torello, Jorge Enríquez, Virginia Cornejo, Gonzalo Del Cerro, Alicia Terada, Lidia Inés Ascarate y Aída Ayala.