

H. Cámara de Diputados de la Nación

Proyecto de Ley

El Senado y la Cámara de Diputados...

ARTICULO 1° - La presente ley instituye un sistema de protección de los inmuebles que se destinen a locación y/o comodato en todo el territorio nacional, a efectos que los mismos sean rápidamente restituidos a sus propietarios en los casos de incumplimiento contractual, de acuerdo a lo que se establece en esta norma.

ARTICULO 2° - El incumplimiento de la obligación de desalojo de un inmueble por vencimiento de contrato de locación o comodato y/o rescisión de contrato de locación por falta de pago, presume un desapoderamiento indebido del inmueble objeto del mismo.

ARTÍCULO 3° - En los casos que se verifique el desapoderamiento conforme el artículo anterior, el titular del derecho de dominio, condominio o del derecho de propiedad horizontal, tiene la opción de efectuar el desalojo por vía extrajudicial conforme las pautas establecidas en los artículos siguientes.

ARTICULO 4° - El propietario del inmueble detallado en el artículo anterior podrá presentarse ante el juez competente en razón del domicilio del bien a efectos de solicitar el desalojo del mismo, acompañando el contrato de locación correspondiente, juntamente con:

- A. La notificación fehaciente de la intimación a cumplir con el pago de los alquileres adeudados otorgando un plazo no inferior a 10 días. El rechazo o ausencia documentada a recibir la notificación no obstará la validez de la misma.
- B. La notificación fehaciente de la rescisión contractual o finalización del contrato otorgando un plazo de al menos 10 días para desalojar la unidad. El rechazo documentado a recibir la notificación no obstará la validez de la misma.
- C. Informe de dominio del inmueble que acredite la propiedad del bien por el actor.
- D. Dictamen profesional de abogado matriculado indicando que los extremos requeridos en la presente ley se encuentran cumplidos y que el contrato de locación se ha redactado de conformidad con las pautas establecidas en Título IV Capítulo 4° del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme modelo que a tal efecto establezca la reglamentación.

ARTICULO 5° - A los efectos de la presente, las firmas insertas en el contrato de locación o comodato deben estar certificadas por escribano público u organismo administrativo, así como la firma del dictamen profesional certificada por el Colegio Profesional de la jurisdicción.

ARTICULO 6° - El actor deberá manifestar, con carácter de declaración jurada que no se ha cumplido con el pago del alquiler o que no se ha celebrado prórroga u otro acto jurídico que

H. Cámara de Diputados de la Nación

otorgue derecho alguno al demandado, subinquilino u ocupantes a continuar en la ocupación del inmueble, según el caso.

ARTICULO 7° - Verificado el cumplimiento de los extremos establecidos en la presente ley y transcurrido el plazo señalado en el Artículo 4º inc. B, el juez ordenará el desalojo del inmueble librándose el mandamiento de desalojo correspondiente.

ARTÍCULO 8° - El Oficial de Justicia interviniente, previo a efectuar el desalojo, notificará al locatario, subinquilinos y/u ocupantes por cualquier título, y en caso de ausencia fijará la notificación del desalojo en el acceso al inmueble, informando en ella del juez interviniente y otorgando un plazo de 15 días para hacer entrega las llaves de acceso, garantizándole al Oficial el libre acceso al mismo. En caso afirmativo o transcurrido el plazo antedicho, llevará adelante el desalojo y hará entrega del inmueble al actor.

En caso que existan menores o personas con movilidad reducida hará saber previamente tal circunstancia al organismo administrativo correspondiente de la jurisdicción sin que ello importe la suspensión o demora del desalojo.

Todos los bienes muebles y personales que se encuentren dentro de la propiedad al momento de su entrega al actor y no estuvieren detallados en el contrato se presumirán del demandado salvo prueba en contrario. En tal sentido se constituirá al actor depositario de los mismos, teniendo el demandado 10 días para retirarlos luego de lo cual el actor podrá disponer de ellos.

ARTICULO 9° - El desalojo dispuesto en el presente se efectuará sin perjuicio que el demandado pueda ejercitar en juicio ordinario, los derechos que tenga que reclamar al actor.

ARTÍCULO 10° - Dentro de los cinco días de intimado al desalojo por el Oficial de Justicia conforme el artículo 8°, el demandado, subinquilinos u ocupantes podrán presentarse ante el juez a efectos de oponerse al desalojo y plantear las defensas correspondientes, fundadas únicamente en:

- a) Pago total documentado
- b) Prórroga documentada del plazo contractual

Las defensas antedichas solo podrán plantearse otorgando garantía real suficiente consistente en bien inmueble o dinero en efectivo equivalente a 3 meses de alquiler vigente. No se admitirán otras defensas.

ARTICULO 11° - Solo en caso que el juez considere prima facie la verosimilitud del derecho invocado por el demandado, podrá dejar sin efecto el desalojo y transformar el procedimiento en proceso de conocimiento más abreviado que exista en la jurisdicción.

ARTÍCULO 12° - La falsedad de alguno de los documentos o manifestaciones señaladas en los arts. 4º, 6º y 10º de la presente ley, importará la comisión de los delitos de falsificación de



H. Cámara de Diputados de la Nación

documentos establecidos en el Título XII, Capítulo III del Código Penal de la Nación, debiendo el Juez interviniente girar las actuaciones a la Justicia Penal.

ARTÍCULO 13° - Incorpórese al artículo 13 de la ley 23.898 el siguiente inciso:

“k) Los juicios de desalojo.”

ARTICULO 14° - Deróguese el inc. b) del art. 4º de la ley 23.898.

ARTICULO 15° - Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

MARIA LUCILA LEHMANN



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Este proyecto pretende dar solución al grave conflicto que existe en materia de alquileres y por el cual nuestra sociedad demanda urgente respuesta. En efecto, el problema del alquiler en la Argentina tiene tres ejes: el elevado precio de los alquileres, la escasa oferta de inmuebles para alquilar y las difíciles exigencias en las condiciones de contratación que hacen restringen el acceso a la vivienda.

Creemos que todos estos problemas tienen una única solución: asegurar al propietario la posibilidad de rápido recupero del inmueble en caso de falta de pago o vencimiento del contrato.

Cuanto más seguro sea para el dueño de un inmueble recuperar su propiedad por problemas de alquileres, más propiedades se volcarán al mercado generando más oferta y empujando a la baja los precios. Asimismo, más flexibles serán las condiciones de contratación ante el aumento de la competencia y la seguridad jurídica de saber que no pasarán interminables meses y años para que un propietario se haga de lo que es suyo por derecho.

Debido a esta necesidad y recogiendo anteriores experiencias legislativas, entendemos que debe constituirse un sistema de protección de la propiedad inmueble en todo coincidente con la garantía constitucional de inviolabilidad de la propiedad consagrada en el artículo 17 de la norma fundamental, considerando que quien ocupa un bien inmueble sin legítimo derecho y en contra de la voluntad del propietario, viola tal prohibición. A través de la presente ley se busca hacer efectiva esa garantía constitucional de inviolabilidad de la propiedad en relación a bienes inmuebles, estableciendo un rápido procedimiento que permite al propietario recuperar un inmueble que padece una ocupación no consentida.

En nuestro derecho existen antecedentes de éxito de procedimientos similares aplicables en el ámbito nacional: la propia ley de prenda con registro en su art. 39 faculta a ciertos acreedores prendarios a secuestrar y liquidar los bienes de los deudores mediante un procedimiento extrajudicial en el cual el juez solo interviene verificando requisitos formales y ordenando la medida de desapoderamiento. Este sistema ha sido tan exitoso que permitió un amplio desarrollo del mercado de créditos prendarios en instituciones financieras y automotrices.

Por otra parte, cabe mencionar también la sanción de la ley 24.441 que instituyó un procedimiento de remate extrajudicial para deudas hipotecarias.

El sistema que establece el presente proyecto, sin ser tan ambicioso (ya que no liquida bienes) garantiza a ciertos locadores o comodantes (específicamente dueños de inmuebles), un rápido recupero de su propiedad sin menoscabar la posibilidad de defensa del tenedor en los casos de



H. Cámara de Diputados de la Nación

abuso. En este sentido se ha reforzado la responsabilidad penal que le compete a quien utiliza las herramientas que dispone esta norma de manera ilícita para entorpecer legítimos derechos.

Por otra parte, se ha dispuesto la gratuidad del procedimiento extrajudicial de desalojo en pos de facilitar el acceso a la justicia de los miles de propietarios de inmuebles destinados a alquiler, quienes en su mayoría son ahorristas de clase media que buscan una pequeña renta asegurando el capital fruto de años de trabajo.

Estamos convencidos que cuanta más protección se brinde a los dueños de bienes inmuebles para resguardar sus derechos, más de estos bienes serán ofrecidos al público, corrigiéndose los actuales desequilibrios que existen en el mercado inmobiliario.

Es por ello que solicitamos a nuestros pares acompañen con su voto afirmativo, este proyecto de ley.

MARIA LUCILA LEHMANN