

**El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina
reunidos en Congreso
sancionan con fuerza de Ley:**

MODIFICACIÓN CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN Y DE LA LEY 27.551 – MODIFICACIÓN CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN – MODIFICACIÓN LEY 23.898

Artículo 1° - Modifícase el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación -Ley 26.994 y modificatorias -, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 1198. – Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años, excepto los casos del artículo 1199.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa”

Artículo 2° - Modifícase el artículo 13 de la Ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 13.- Garantía. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, será dispuesta bajo la libre determinación convenida entre las partes intervinientes en la relación contractual”

Artículo 3° - Modifícase el artículo 14 de la Ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 14.- Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10° de la Ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio de alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre

los cuales pueden realizarse ajustes pactados de común acuerdo entre las partes en el mentado contrato, pudiéndose utilizar exclusivamente a esos fines los índices oficiales que publiquen los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias.

No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en los casos de locaciones con destino comercial, industrial o de no uso habitacional."

Artículo 4° – Derógase los artículos 16, 17, 18, 19 y 20 de la Ley 27.551.

Artículo 5° – Modifícase el artículo 679 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Ley 17.454 y modificatorias -, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 679. - La acción de desalojo de inmuebles urbanos y rurales se sustanciará por el procedimiento establecido por este código para el juicio sumarísimo, con las modalidades que se establecen en los artículos siguientes. Podrán impulsar la acción de desalojo de inmuebles el locador, el locatario principal, el poseedor legítimo en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación, y cualquier otra persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa mediante un título legítimo"

Artículo 6° – Modifícase el artículo 680 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Ley 17.454 y modificatorias -, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 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 7° – Modifícase el artículo 684 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Ley 17.454 y modificatorias -, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 684 BIS. – En los supuestos que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, el actor podrá también en cualquier estado del juicio después de haber sido trabada la litis, bajo caución juratoria, obtener 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 (5) veces el valor del último canon locativo en favor de la contraparte.”

Artículo 8° – Modifícase el artículo 686 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Ley 17.454 y modificatorias -, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 686.- El lanzamiento se ordenará:

1) Tratándose de quienes entraron en la tenencia u ocupación del inmueble con título legítimo, a los DIEZ (10) 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 (10) días del vencimiento del plazo. En los demás supuestos, a los TREINTA (30) 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 (5) días.”

Artículo 9° - Incorporase el artículo 688 BIS en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"CONVENIOS DE DESOCUPACIÓN

Artículo 688 BIS. – Cuando las partes intervinientes en el contrato de locación hubieran acordado la firma de convenio de desocupación con posterioridad a la iniciación de la relación jurídica, el locador, el poseedor legítimo en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación, y cualquier otra persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa mediante un título legítimo podrá solicitar directamente el cumplimiento del convenio presentando el documento respectivo, y el juez, previa audiencia del locatario, decretará el lanzamiento sin más trámite que los correspondientes a la ejecución de sentencia que condena a hacer.

Los convenios a que se refiere el párrafo anterior deberán haber sido homologados judicialmente o haber sido certificadas las firmas notarialmente. Las partes en el convenio, bajo su responsabilidad, indicarán las sublocaciones a plazo fijo que hayan sido autorizadas por el locador. La homologación se dictará con citación de los respectivos sublocatarios."

Artículo 10° - Modifícase el artículo 13 de la ley 23.898 – Tasas Judiciales – y modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 13. — Estarán exentas del pago de la tasa de justicia las siguientes personas y actuaciones:

a) Las personas que actuaren con beneficio de litigar sin gastos. El trámite tendiente a obtener el beneficio también estará exento de tributar. Será parte en dicho trámite el representante del fisco de la Dirección General Impositiva. Si la resolución sobre el beneficio fuere denegatoria, se pagará la tasa de justicia correspondiente al juicio luego de dictarse esa resolución. Recaída la sentencia definitiva en el juicio, la parte que no gozare del beneficio, si resultare vencida con imposición de costas, deberá abonar la tasa de justicia calculada a valores actualizados al momento de su ingreso;

b) Los recursos de habeas corpus y las acciones de amparo cuando no fueren denegados;

- c) Las peticiones formuladas ante el Poder Judicial, en el ejercicio de un derecho político;*
- d) Los escritos y actuaciones en sede penal en las que no se ejercite acción civil, sin perjuicio del pago de la tasa de justicia, a cargo del imputado, en caso de condena, y a cargo del querellante, en caso de sobreseimiento o absolución. El pago se intimará al dictarse la resolución definitiva;*
- e) Los trabajadores en relación de dependencia y sus causahabientes, en los juicios originados en la relación laboral, las asociaciones sindicales de trabajadores, cuando actúen en ejercicio de su representación gremial;*
- f) Las actuaciones motivadas por jubilaciones, pensiones y devolución de aportes; como, asimismo el Instituto Nacional de Previsión Social respecto de las actuaciones tendientes al cobro de aportes, contribuciones y demás obligaciones de la seguridad social;*
- g) Las actuaciones motivadas por aclaraciones o rectificaciones de partidas del Registro Civil;*
- h) Las actuaciones en las que se alegue no ser parte en juicio, mientras se sustancia la incidencia. Demostrado lo contrario, se deberá pagar la tasa correspondiente;*
- i) Las actuaciones derivadas de las relaciones de familia que no tengan carácter patrimonial, las demandas por alimentos y litisexpensas, y las atinentes al estado y capacidad de las personas;*
- j) Las ejecuciones fiscales;*
- k) Los juicios de desalojos que estuvieran dirigidos contra intrusos en los términos del artículo 680 BIS y siguientes del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación."*

Artículo 11° - Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional. –

AUTOR DEL PROYECTO: Dip. Sebastián Salvador

Fundamentos

Sr. presidente:

El presente proyecto tiene por objetivo promover una recomposición en el escenario referido a los contratos de locación de inmuebles, que han sufrido resultados adversos a los pretendidos por la reforma al Código Civil y Comercial de la Nación mediante la Ley 27.551, conocida como "Ley de Alquileres". -

En el año 2020, con la mentada ley, se ha pretendido garantizar una mejor condición para los inquilinos en los criterios de contratación, y una mayor previsibilidad en lo que respecta al plazo de duración de la relación contractual. Lamentablemente, hemos visto desde su sanción, que los efectos producidos fueron contrarios a los pretendidos, provocando subas por encima de lo previsto que han afectado tanto a inquilinos como locadores.

Si tenemos en consideración que la vigente ley ha estipulado que, para los contratos de locación de inmueble, los ajustes contractuales serán anuales, y tomando en cuenta un índice en partes iguales del índice de precios al consumidor (IPC) y el de remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTTE), condujo a aumentos de los contratos de alquileres en los últimos 12 meses en un 52,2% en la Ciudad de Buenos Aires¹, y del 51% en promedio de todo el país.²

Otro aspecto que no se ha correspondido con los fines previstos al momento de modificar la legislación en la materia es el plazo de duración mínima de este tipo de relación contractual, que ha pasado de dos (2) años a un mínimo de tres (3) años, que vinculado al tipo de ajuste permitido conforme lo descripto ut supra y a los índices de inflación de los últimos años en nuestro país, ha complejizado el escenario correspondiente a las reglas de oferta y demanda para firmar contratos de alquileres, producto del incremento del precio del mismo para aquellos que se encuentran con contratos vigentes bajo este régimen,

¹ Cfr. <https://www.infobae.com/economia/2021/12/05/el-mercado-porteno-de-alquileres-y-compra-venta-de-inmuebles-muy-distorsionado-cuales-son-los-valores-barrio-por-barrio/>

² Cfr. <https://www.mdzol.com/sociedad/2021/12/8/aseguran-que-el-impacto-negativo-de-la-ley-de-alquileres-dejo-sin-oferta-al-mercado-205842.html>

inaccesible para quienes no han alquilado aún, e incremento de riesgos para los propietarios ante las dificultades judiciales y/o extrajudiciales para defender su derecho de propiedad. Bajo esa premisa, es que se propone en esta iniciativa retomar el plazo mínimo de dos (2) años para la locación de inmuebles, sin importar cual sea el destino previsto en la correspondiente relación contractual. En cuanto al modo en el que puede determinarse los ajustes de precios de locación de inmueble, se dispone como criterio general que los mismos serán conforme al acuerdo que las partes formulen en el contrato, pudiendo ser considerados los índices oficiales que publiquen los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias, con carácter facultativo y no imperativo, prevaleciendo siempre la libertad de voluntad de las partes y la convención que para ellas logren establecerse.

Criterio adicional corresponde al contrato de locación de inmueble con finalidad comercial, industrial o no habitacional, ya que las cláusulas de ajuste en referida relación locativa pueden establecerse considerando el valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado en el inmueble arrendado para esos fines, adoptando cierta reposición a la redacción que para esos fines tenía la ley 23.091.

En mismo orden de ideas, las reformas propuestas para el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación en los artículos 679, 680 BIS y 684 BIS tiene la finalidad de brindarle mayor celeridad y razonabilidad al tipo de proceso legal tramitado, teniendo en primera consideración la conflictiva tarea que el propietario de un inmueble debe emplear cuando ha sido desapoderado de un bien de su patrimonio a causa de un intruso validado por la omisión estatal ante la actitud señalada.

Con la modificación introducida en el código de rito por la ley 25.488, se han derogado los artículos que comprendían los criterios por los cual cursaba un tipo de proceso sumario, que su actual artículo 679 determina que los juicios de desalojo deben tramitar bajo ese tipo de proceso. Derogado el proceso sumario, ha quedado delegado injustificadamente a la discrecionalidad de los magistrados señalar si los juicios por desalojo deben ser tramitados bajo las disposiciones de los procesos ordinarios o los correspondientes a los procesos sumarísimos, representando un azar tribunalicio que nada se vincula con la debida

atribución constitucional que corresponde al Poder Legislativo en lo que refiere a establecer los marcos de legalidad y garantía de Debido Proceso, a la que una vez reglamentada, corresponde a los jueces su pertinente aplicación y efectivo cumplimiento. El vacío legal vigente viene a ser reparado al ser fijado por la autoridad competente el tipo de proceso sobre el que debe recaer un juicio por desalojo, el proceso sumarísimo.

En ese sentido, implica una exigencia desproporcionada que quien se ve obligado a iniciar una acción judicial por desalojo, tanto por referirse a una intrusión o aun siendo esta por falta de pago o vencimiento de contrato, deba sujetarse a una caución real, siendo suficiente que la "garantía" que recaiga sobre el accionante en condición preventiva sea un tipo de caución juratoria debiendo cumplir la obligación asumida ante el juez o Tribunal. En el caso de que fuera probada que el actor en un juicio de desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato obtuvo la desocupación inmediata ocultando hechos o documentación que configuraren la relación contractual o el propio pago de alquileres, no solo se ejecutará inmediatamente la caución juratoria asumida, sino que se propone fijar una multa de hasta diez (10) veces el valor del último canon locativo en favor de la contraparte, implicando una responsabilidad cierta de brindar los elementos suficientes para impartir justicia, y no una actividad que refleje sentido contrario.

A su vez, atento a la necesidad de propiciar a la celeridad procesal en aquellas situaciones que las convenciones formuladas por las partes de la relación jurídica en tratamiento es que proponemos reestablecer los convenios de desocupación, acuerdos que se encontraban legislados mediante la ley 21.432 pero que exceptuando su artículo 6 la ley 26.994 de aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación derogó sus artículos restantes, impidiendo que la legislación explícita brinde un mecanismo de resolución de conflicto resultante de la mera voluntad de las partes.

Por último, resulta importante excluir del pago de la tasa de justicia dispuesta por la ley 23.898 a los procesos judiciales de desalojo dirigida contra quien ostenta la condición de intruso de un inmueble, toda vez que la afectación del derecho de propiedad y su correspondiente posesión al verdadero titular de la cosa no puede además representarle un injusto gravamen por tramitar ante

los canales constitucionales el debido reclamo de restablecimiento de la posesión.

Por todo lo expuesto anteriormente, es que solicito a mis pares el acompañamiento de la presente iniciativa. -

AUTOR DEL PROYECTO: Dip. Sebastián Salvador



"2022 - Las Malvinas son argentinas"