

# Proyecto de Ley

## DESALOJO ABREVIADO: REFORMAS AL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

Artículo 1º - Sustitúyase el artículo 141 por el siguiente texto:

### ENTREGA DEL INSTRUMENTO A PERSONAS DISTINTAS

Artículo 141.- Cuando el notificador no encontrare a la persona a quien va a notificar, entregará el instrumento a otra persona de la casa, departamento u oficina, o al encargado, o al personal de vigilancia, y procederá en la forma dispuesta en el artículo anterior. Si no pudiere entregarlo, a pedido del actor bajo su responsabilidad, lo fijará en la última puerta a la que tenga acceso o lo pasará por debajo de ella, o lo fijará en cualquier lugar visible que garantice su recepción.

Artículo 2º - Sustitúyase el artículo 679 por el siguiente texto:

### PROCEDIMIENTO

Artículo 679.- La acción de desalojo de bienes inmuebles se sustanciará por el procedimiento establecido por este Código para el juicio sumarísimo, con las modalidades que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 3º - Sustitúyase el artículo 680 por el siguiente texto:

## PROCEDENCIA

Artículo 680.- Tiene legitimación activa para iniciar la acción de desalojo, el titular del dominio, el condómino, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario, el comodante, el habitador, el superficiario y cualquier persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa por un título legítimo. El inicio de la acción de desalojo no podrá estar condicionada por obligaciones impositivas y/o tributarias previas.

La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, comodatarios, tenedores precarios, intrusos y/o cualquier otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible.

Artículo 4º - Sustitúyase el artículo 680 bis por el siguiente texto:

### DESOCUPACION Y ENTREGA INMEDIATA DEL INMUEBLE AL ACCIONANTE

Artículo 680 bis.- En los casos que la acción de desalojo se dirija contra un intruso, o en los supuestos en que la causal invocada fuere la de falta de pago o vencimiento de contrato, a pedido del actor e “inaudita parte”, el juez podrá disponer la inmediata desocupación y entrega del inmueble si el derecho invocado fuese verosímil y previa caución real por los eventuales daños y perjuicios que se puedan irrogar.

Para el supuesto que se probare que el actor obtuvo esa medida ocultando hechos o documentos que desacreditaren la intrusión, o configuraren la relación locativa o el pago de alquileres, además de la inmediata ejecución de la caución, se le impondrá una multa de hasta 5.000 Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) en favor de la contraparte. Igual apercibimiento deberá imponerse para los casos del artículo 680 ter.

Artículo 5º - Sustitúyase el artículo 680 ter por el siguiente texto:

#### OTRAS CAUSALES – ENTREGA DEL INMUEBLE AL ACCIONANTE

Artículo 680 ter.- Cuando el desalojo se fundare en las causales de cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas, uso abusivo o deshonesto, o en cualquier otra que responda a un incumplimiento contractual, en cualquier estado del juicio, después de trabada la litis y previa caución juratoria, a pedido del actor, el juez podrá disponer la inmediata desocupación y entrega del inmueble de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 680 bis.

Artículo 6º - Sustitúyase el artículo 682 por el siguiente texto:

#### NOTIFICACIONES

Artículo 682.- Si en el contrato no se hubiese constituido domicilio especial, o el mismo estuviese fijado fuera de la jurisdicción, la notificación de la demanda podrá practicarse en el inmueble cuyo desalojo se requiere.

Cuando se proceda conforme a lo establecido en el artículo 680 bis, se ordenará expresamente al oficial, notificar de la demanda juntamente con la orden de desalojo.

Si la diligencia de notificación se realizase por acta notarial, el notario procederá en la forma dispuesta en los artículos 683 y 684.

Artículo 7º - Sustitúyase el artículo 683 por el siguiente texto:

#### LOCALIZACION DEL INMUEBLE

Artículo 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, 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, vigilador y/o 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, excepto que el actor hubiese requerido la notificación bajo responsabilidad de su parte, en que será de aplicación el artículo 141.

Artículo 8º - Sustitúyase el artículo 684 por el siguiente texto:

## DEBERES Y FACULTADES DEL NOTIFICADOR

Artículo 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 orden de desalojo inmediato y/o 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 orden de desalojo inmediato y/o la sentencia de desalojo producirán 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 los artículos 682 y 683 constituirá falta grave del notificador.

Artículo 9º - Deróguese el artículo 684 bis.

Artículo 10º - Sustitúyase el artículo 685 por el siguiente texto:

#### PRUEBA

Artículo 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 11º - Sustitúyase el artículo 686 por el siguiente texto:

#### LANZAMIENTO

Artículo 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 orden de desalojo inmediato o de la sentencia si la condena de desalojo se fundare en vencimiento del plazo, falta de pago de los alquileres, resolución del contrato por incumplimiento, cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas, uso abusivo o deshonesto, 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 del desalojo inmediato o de la sentencia, a menos que una ley especial estableciera plazos diferentes.



“2021-Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

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

Artículo 12º - Incorpórese como artículo 686 bis al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el siguiente texto:

### MANDAMIENTO

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

1. La autorización al oficial de justicia para hacer uso de la fuerza pública, allanar el domicilio y 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 13º.- Incorpórese como artículo 686 ter al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el siguiente texto:

### RECURSO

Artículo 686 ter.- El recurso de apelación contra la resolución que dispone la entrega inmediata del inmueble al accionante, se concederá con efecto devolutivo.



“2021-Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

Artículo 14 - Sustitúyase el artículo 687 por el siguiente texto:

#### ALCANCE DE LA SENTENCIA

Artículo 687.- La sentencia se hará efectiva contra todos los que ocupen el inmueble, aunque no hayan sido mencionados por las partes ni en la diligencia de la notificación, ni en la demanda o su contestación, o no se hubiesen presentado en el juicio.

Artículo 15º - 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, aún, a los que se encontraren en trámite.

Artículo 16º - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Alberto Asseff

Diputado Nacional

Cofirmantes. Diputados: Gerardo Milman, Alejandro Finocchiaro, Alfredo Schiavoni, Laura Rodríguez Machado y Pablo Torello.

## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La propuesta legislativa respecto del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, tiene como objeto actualizar y agilizar el instituto procesal del desalojo mediante la sustitución de los artículos 141, 679, 680, 680 bis, 680 ter, 682, 683, 684, 685, 686 y 687, la derogación del artículo 684 bis, y la incorporación de los artículos 686 bis y 686 ter a dicho ordenamiento procesal.

El juicio de desalojo es la acción prevista por la ley procesal para asegurar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, por la causa que sea. Es el mecanismo que garantiza el pleno ejercicio del derecho a la propiedad privada consagrado en nuestra Constitución Nacional como principio rector, básico e inviolable.

El instituto procesal del desalojo es un proceso especial regulado en el Libro IV, Título VII del Código Procesal civil y Comercial, cuyo artículo 679 generó muchas controversias cuando la Ley 25.488 eliminó el proceso de conocimiento sumario. Los jueces actualmente se ven obligados a remitirse al artículo 319 segundo párrafo CPCC para motivar la aplicación del proceso sumarísimo al desalojo.

Por ello, con la presente iniciativa de modificación, se resuelve el vacío legal ordenando que la acción de desalojo de bienes inmuebles se sustancie por el procedimiento establecido por el Código de rito para el juicio sumarísimo, otorgando certeza y celeridad al proceso.

Entendemos que el “proceso sumarísimo” es el que mejor se adapta a la naturaleza de un proceso abreviado, y en tal sentido estamos convencidos que el espíritu que debe guiar la tramitación del juicio de desalojo ha de ser la celeridad y la agilización del proceso, procurando evitar dilaciones innecesarias que puedan perjudicar los derechos de las partes afectadas.



En igual sentido la mayor parte de los Códigos Procesales provinciales acuerdan darle al proceso de desalojo un carácter sumario, existiendo dicho proceso en su derecho positivo.

En cuanto a la relevancia de la cuestión, recordemos que más allá de la brevedad de los plazos, en el proceso sumarísimo no se admiten las excepciones de previo y especial pronunciamiento, la reconvencción ni la presentación de alegatos.

Respecto a la legitimación activa, el CPCCN no enumera los sujetos legitimados para interponer la acción de desalojo. Sin embargo, entendemos que teniendo como propósito la restitución de la cosa y tratándose de una acción personal, la legitimación activa no se encuentra circunscripta al propietario de la casa, departamento o comercio. Nótese que la reforma aquí propuesta recoge el acuerdo que existe en la doctrina en relación a que la acción puede ejercerla cualquier persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa; contra todo aquél que le sea exigible el deber de restituir el inmueble en cuestión.

Es importante aclarar que el inicio de la acción de desalojo no podrá estar condicionada por obligaciones impositivas y/o tributarias previas, en directa relación con la celeridad y abreviación de los plazos por un lado, y por el otro, el derecho de acceso inmediato a la justicia.

El artículo 680 ter impone al juez la realización de un reconocimiento judicial antes del traslado de la demanda y con la asistencia del Defensor Oficial, demorando así el curso de la prosecución de las actuaciones y recargando la tarea de las Defensorías, extremo que eliminamos en el presente proyecto por ser inaplicable y fuente de toda dilación.

La doctrina ha entendido que la importancia de esta medida radica en la utilidad que el juez pueda verificar, a través de una medida directa de reconocimiento, la verosimilitud del derecho y de los hechos alegados. Por tal razón, en el proyecto la carga de responsabilidad recae directamente en la parte actora, quien debe acreditar

la verosimilitud del derecho y responder con su patrimonio las consecuencias derivadas del desalojo mal impetrado. Para la parte que invoca un legítimo derecho se le da las herramientas para recuperar de manera expedita su propiedad, y para el que padece de una desocupación injusta, se le garantiza su resarcimiento pecuniario ante un posible perjuicio concreto.

El proyecto distingue entre la causal de desalojo proveniente de la intrusión, del vencimiento del plazo del contrato o de la falta de pago (art. 680 bis), permitiendo en estos casos un lanzamiento anticipado previa caución real; y entre la causal derivada del incumplimiento contractual por cambio de destino, uso abusivo, obra nociva o desautorizada, etc. (art. 680 ter), en la que el juez podrá ordenar el desalojo anticipado una vez que se encuentre trabada la Litis, y en la que solo se requerirá una caución juratoria. A mayor verosimilitud del derecho y elementos probatorios, menor la exigencia de la caución.

Es importante resaltar, la problemática existente con las notificaciones en los procesos de desalojo. Las prácticas dilatorias de los demandados a la hora de ser notificados, como así también la propia burocracia procesal y las carencias presupuestarias para el personal notificador, han convertido este acto procesal en un verdadero obstáculo que retrae el avance de las actuaciones. La propuesta de modificación del art. 682 está orientada a unificar en un solo acto procesal la notificación de la demanda junto a la orden de desalojo, evitando de este modo la reiteración de engorrosas notificaciones.

No es habitual en la práctica profesional, que los letrados utilicen el acta notarial en lugar de la cédula de notificación, conforme así lo autoriza el art. 136 inc. 1) del CPCC., por eso, el dotar expresamente a los notarios de las atribuciones y facultades de los artículos 683 y 684 favorecerá el uso de tal mecanismo de rito, generando mayor fluidez en los tiempos procesales. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la actuación de los notarios al respecto estará regulada por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, la Ley 404 y su decreto reglamentario, por el Reglamento



“2021-Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

para la oficina de Notificaciones y Acordadas de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

En igual sentido es la propuesta de modificación del artículo 141 del CPCC. La redacción vigente contempla la entrega de la cédula de notificación a persona ajena al demandado cuando no se lo hallare en el domicilio denunciado por el actor, incorporando en este proyecto la figura del vigilador, quien por razones de seguridad puede impedir el ingreso del notificador al predio del inmueble.

El referido artículo 141 prevé que el oficial notificador no pudiese entregar la cédula, y la fijará en la puerta de acceso del inmueble. Sin embargo en la práctica, ante el fracaso de la notificación, el oficial devuelve la cédula sin notificar, obligando a la parte actora a requerir una nueva notificación bajo su responsabilidad. Con el proyecto proponemos legislar sobre la figura de la notificación bajo responsabilidad de la parte actora, hasta ahora ausente, para que la misma se ejecute en la misma diligencia y en forma inmediata al fracaso de la notificación anterior, previa petición que el actor puede hacer en su escrito de demanda.

En la línea de acortar los tiempos procesales del desalojo, en este proyecto se descarta en materia probatoria del art. 685 la prueba confesional, y en caso de recurrir al Superior, el recurso se otorgará con efecto devolutivo.

Existen opiniones coincidentes en la doctrina sobre la falta de utilidad de dicha prueba en general. En efecto, se ha entendido que poco o nada aporta al magistrado la prueba confesional, la cual en muchas ocasiones se aprovecha de la inexperiencia, falta de preparación intelectual, falta de entendimiento del alcance de las preguntas que se formulan, etc.

Resulta importante tener presente, que este proyecto legislativo tiende a asegurar la celeridad de los tiempos procesales, garantizando a su vez el debido proceso y el derecho de defensa en juicio, ambos derechos de raigambre constitucional. Se le garantiza a la parte actora un lanzamiento expeditivo, pero así también se le garantiza



“2021-Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

a la parte demandada la oportunidad de hacer valer sus derechos y acreditar en el juicio los extremos de que intente valerse, pero sin con ello permitir interposiciones meramente dilatorias.

La reforma propuesta, establece además, modificaciones en cuanto a las diligencias preliminares, la forma de notificar, esclareciendo y determinando con precisión los presupuestos para la inmediata devolución del inmueble, acortando así los plazos para el lanzamiento, a los fines de lograr celeridad y agilización del proceso de desalojo en pos de la protección de ambas partes, ya que también incluye una severa sanción para quien lo hace mal. La experiencia ha demostrado que es en esos laberintos donde se pierde la eficiencia y naturaleza de la acción, que no tiene otro objeto que restituir inmediatamente el inmueble a quien tiene sobre él, un derecho verosímil, garantizando su ejercicio y al mismo tiempo, funcionando como una firme señal a la sociedad entera, respecto no solo del irrestricto respeto a la ley, sino también a los contratos jurídicos y sociales.

Garantizar rápidamente el ejercicio de este derecho fundamental, generará confianza y así, un círculo virtuoso, que redundara en menores exigencias para los que necesiten un inmueble para vivir ó trabajar, un mercado más ágil y ofertado, ya que no se ofrece aquello que se teme no poder recuperar o se lo hace a un alto costo por el riesgo que implica.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares que me acompañen con este proyecto de ley.

Alberto Asseff

Diputado Nacional

Cofirmantes. Diputados: Gerardo Milman, Alejandro Finocchiaro, Alfredo Schiavoni, Laura Rodríguez Machado y Pablo Torello.