



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

PROYECTO DE LEY

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

ABREVIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE DESALOJO y OTROS - MODIFICACIÓN LEY 27.551 Y 23.898

ARTÍCULO 1°.- Sustitúyase el tercer párrafo del artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo. Las acciones de desalojo de inmuebles afectados por la presente ley y de los inmuebles usurpados se sustanciarán por el procedimiento establecido por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación para el juicio sumarísimo. Si hubiera menores involucrados, cuando el desalojo se fundare en causales de falta de pago y se ordenare la desocupación inmediata, el juez deberá previamente poner en conocimiento a la Defensoría de Niños, Niñas y Adolescentes a fin de que se adopten medidas de protección pertinentes.”

ARTÍCULO 2°.- Sustitúyase el segundo párrafo del artículo 14 de la Ley 27.551 por el siguiente:

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



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

períodos mensuales, valor que será ajustado trimestralmente. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.”

ARTÍCULO 3°.- Sustitúyase el artículo 679 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“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.”

ARTÍCULO 4°.- Incorpórese al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación el siguiente artículo:

“ARTÍCULO 684 TER.- Cuando el desalojo se fundare en las causales de falta de pago y se ordenare la desocupación inmediata de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 680 bis, el juez deberá previamente poner en conocimiento de esta resolución al Consejo de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes del G.C.B.A y a la Asesoría General Tutelar del Ministerio Público del Poder Judicial de la C.A.B.A, si hubiera menores involucrados, y -en todos los casos- al Instituto de la Vivienda de C.A.B.A., a fin de que se adopten la medidas de protección integral pertinentes”.

ARTÍCULO 5°.- Incorpórese al artículo 13 de la ley 23.898 el siguiente inciso:

“k) Los juicios de desalojo que estuvieran dirigidos contra intruso/s.”

ARTÍCULO 6 °.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.



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

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La Ley de Alquileres 27.551 generó efectos negativos en el mercado de la vivienda que perjudican tanto a locadores como a inquilinos.

El presente proyecto recoge las modificaciones propuestas por el autor en los anteriores expedientes 7577-D- 2018 y 4126-D-2020 para la abreviación del procedimiento de desalojo, así como las modificaciones propuestas durante la sesión que trató la Ley 27.551, en particular la modificación referida a la actualización del monto de alquiler, en todos los casos con el objeto de restablecer el equilibrio entre locadores e inquilinos, generar mayor confianza en la ley y aumentar la oferta de inmuebles en alquiler, con el consiguiente beneficio para todo el mercado.

Los efectos de la ley vigente generaron, por un lado, retracción de la oferta fundamentada en la baja rentabilidad y la desconfianza de propietarios hacia algunas de las modificaciones de la ley. Por el otro, un notorio aumento de precios en la oferta de alquileres para vivienda: los medios especializados en inmuebles registraron desde entonces aumentos por encima de la inflación, que en el último año alcanzan el 71% en el interior y 60% en la ciudad de Buenos Aires.

En torno al debate por la modificación de la ley se manifestaron visiones contrapuestas respecto del mercado de alquiler de viviendas: creemos que es un mercado totalmente atomizado, que en absoluto está concentrado, y que la propiedad de un inmueble con destino a alquiler constituye en la mayoría de los casos la única vía de ahorro y de ingresos suplementarios para la clase media de la Argentina. Desde este ángulo, la imposición por ley de un ajuste anual somete al propietario a una pérdida innegable vía inflación, que sumada a otras restricciones se convierte en un desincentivo al alquiler y estímulo para la venta, con la consiguiente merma de oferta en desmedro del inquilino. La



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

actualización trimestral corrige este problema, y ofrece una certeza justa al locador así como más oferta y mejores precios para los inquilinos.

Con respecto a los procedimientos de desalojo, constituyen uno de los mayores problemas en la oferta de inmuebles para alquiler, especialmente para los propietarios arriba mencionados, generalmente jubilados o ciudadanos con magros ingresos que no cuentan con acceso a asesoramiento de equipos de abogados en caso de litigio por falta de pago, usurpación u otros motivos, por lo que se solicita la exención en el pago de tasas de justicia y se propone un procedimiento sumarísimo en casos de desalojos.

Los artículos 679 a 688 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación regulan el procedimiento de desalojo. El primero de ellos establece que el procedimiento aplicable es el correspondiente al juicio sumario.

Pero la ley 25.488 del año 2001, que actualizó el mencionado ordenamiento procesal, derogó en su artículo 3° a los artículos 486 a 497 del Código, que precisamente se referían al mencionado procedimiento sumario. Bajo esta disposición, el proceso de desalojo resultó susceptible de ser encuadrado por los jueces en el procedimiento ordinario (artículo 330 y ss. del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación), o bien en el sumarísimo (artículo 498 y ss del mismo Código). Sus notables diferencias en cuestión de plazos procesales y ámbito probatorio han ocasionado una arbitrariedad procesal que impacta en la debida igualdad ante la ley, y en las garantías y la estabilidad que todo régimen procedimental debe asegurar.

La actual legislación delega innecesariamente en los jueces la decisión sobre el procedimiento a aplicar en los juicios de desalojo, menoscabando así las garantías que asisten a ambas partes del debido proceso. Ello impone la necesidad de armonizar el criterio legal con fines de unificar el régimen procedimental aplicable a los juicios de desalojo, estableciendo un orden institucional que acote la discrecionalidad del juez. Además, resulta apropiado encuadrar el juicio de desalojo bajo el procedimiento sumarísimo modulado por los artículos 679 y ss. del mismo Código, ya que armoniza los presupuestos de mayor celeridad con los de un marco probatorio adecuado y respetuoso de las



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

garantías procesales.

La solución adoptada en este proyecto de ley propicia una rápida restitución del inmueble a su legítimo propietario en los casos de intrusión y de cambio de destino de la locación unilateral por parte del locador, brindando una mayor seguridad jurídica a quien decide ofrecer un inmueble de su propiedad en locación. En el caso de desalojo por vencimiento de contrato o falta de pago, el artículo 2° del proyecto propuesto garantiza también una cobertura adecuada a cargo de los organismos administrativos pertinentes.

En ambos casos, se ha tenido en cuenta que el mercado de la locación de inmuebles destinados a vivienda en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se encuentra atomizado y desconcentrado en miles de locatarios de ingresos medios, sin características que puedan dar lugar al monopolio, la cartelización o la especulación locativa. Por otra parte, el estímulo a favor de la utilización de viviendas bajo el régimen de alquiler redundará inevitablemente en un aumento de la oferta, con efectos beneficiosos para los inquilinos en términos de precio y de estímulo de la construcción, uno de los principales sectores económicos generadores de empleo.

Finalmente, en otro orden de ideas, se propicia la incorporación de la exención del pago de la tasa judicial dispuesta por la ley 23.898 en los casos de desalojos dirigidos contra personas intrusas del inmueble. Esto busca relevar del pago de una tasa para acceder al servicio de justicia a quien fuera afectado en su derecho de propiedad inmueble como consecuencia de la omisión del Estado en su protección en el caso de intrusión o usurpación, imponiéndose un injusto gravamen.

Por lo expuesto solicito a mis colegas que acompañen el presente proyecto de ley.