

## **PROYECTO DE LEY**

### **El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina**

#### **reunidos en Congreso sancionan con fuerza de ley:**

ARTÍCULO 1º- Modificase el artículo 1656 del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994) que quedará redactado conforme al siguiente texto:

“Efectos. Revisión de los laudos arbitrales. El convenio arbitral obliga a las partes a cumplir lo estipulado y excluye la competencia de los tribunales judiciales sobre las controversias sometidas a arbitraje, excepto que el tribunal arbitral no esté aun conociendo de la controversia, y el convenio parezca ser manifiestamente nulo o inaplicable.

En caso de duda ha de estarse a la mayor eficacia del contrato de arbitraje.

Los laudos arbitrales que se dicten en el marco de las disposiciones de este Capítulo pueden ser revisados ante la Justicia competente por la materia y el territorio cuando se invoquen causales de nulidad, total o parcial, conforme con las disposiciones del presente Código. En el contrato de arbitraje no se puede renunciar a la impugnación judicial del laudo definitivo que fuera contrario al ordenamiento jurídico.

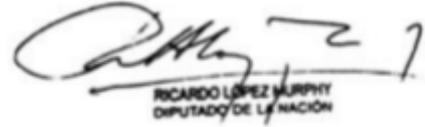
En los casos de locaciones urbanas, la revisión judicial del laudo definitivo que ordene el desalojo no suspenderá el lanzamiento, que deberá ser ejecutado por la autoridad jurisdiccional competente. Al ordenarlo, el magistrado podrá exigir caución previa, de conformidad con las normas locales de carácter procesal que rija en su jurisdicción.”

ARTÍCULO 2º - Modificase el artículo 1660 del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994) que quedará redactado conforme al siguiente texto:

“Calidades de los árbitros. Puede actuar como árbitro cualquier persona con plena capacidad civil. Las partes pueden estipular que los árbitros reúnan determinadas condiciones de nacionalidad, profesión o experiencia.

El árbitro que intervenga en un conflicto derivado del incumplimiento de un contrato de locación urbana deberá ejercer una profesión vinculada a esta materia y encontrarse matriculado en la jurisdicción pactada en el contrato o, en su defecto, en la que corresponda al lugar donde se encuentre el inmueble locado.”.

Artículo 3° - Comuníquese al Poder Ejecutivo



RICARDO LÓPEZ MURPHY  
DIPUTADO DE LA NACIÓN

Dip. Paula **Oliveto Lago**

Dip. Germana **Figuroa Casas**

## Fundamentos

### **Sr. presidente:**

En el marco de la crisis habitacional que atraviesa nuestro país y, en particular, de la grave situación que aqueja al mercado inmobiliario, resulta necesario dotar de un mayor resguardo a los derechos de propietarios e inquilinos, proporcionando nuevas y mejores herramientas para la solución de conflictos.

El arbitraje ha sido regulado en el Capítulo 29 de nuestro Código Civil y Comercial, siendo de aplicación a todos los conflictos que se susciten entre partes, a excepción de aquellos que expresamente se mencionan en el artículo 1651 del mencionado cuerpo normativo

Si bien, los conflictos derivados de los contratos de locaciones urbanas no se encuentran excluidos del arbitraje, en los términos que establece el Capítulo 29 del Código Civil y Comercial, considero que resulta conveniente establecer normas específicas, aplicables a esta materia, que potencien la utilización del arbitraje como medio efectivo, rápido y equitativo para la solución de controversias.

Se propone, entonces, modificar dos artículos del Capítulo 29 del Código Civil y Comercial de la Nación, agregando normas específicas sobre arbitraje, en materia de locaciones urbanas.

La modificación al artículo 1656 establece el deber de los magistrados de ejecutar el desalojo derivado de un laudo arbitral, aun cuando la decisión arbitral se encuentre impugnada en sede jurisdiccional. Y, asimismo, a fin de preservar los derechos del inquilino, se reconoce la potestad del juez de la causa de exigir caución a la parte que pretende ejecutar el laudo.

La modificación al artículo 1660, por su parte, exige que los árbitros sean profesionales matriculados, versados en la materia, lo cual garantiza su sometimiento a las autoridades disciplinarias que administran sus respectivas matrículas, así como la calidad jurídica que debe exhibir un instrumento como el laudo arbitral que ordena el desalojo, dotado en el presente proyecto de fuerza ejecutoria.

Con la presente reforma, se facilita la protección del derecho de propiedad imprimiendo mayor celeridad a un método alternativo de resolución de conflictos, sin descuidar los derechos del inquilino, que será compensado en caso de que prospere la impugnación del laudo cuya ejecución hubiere determinado su desalojo.

La celeridad que proporciona este sistema, sin lugar a dudas, generará confianza, elemento esencial para potenciar la oferta de inmuebles en el mercado, y el consiguiente abaratamiento de costos.

Pero, además, la reforma aquí propuesta, descomprime la carga de trabajo que tiene asignado el Poder Judicial, aunque sin descuidar por ello la profesionalidad y la sujeción a normas de ejercicio profesional, de todos aquellos que cumplan con el rol de árbitro en materia de locaciones urbanas.

Agradezco a los Dres. José Lucas Magioncalda, Marcelo Rafael Godoy y Hernán Pérez Demaría, por la participación en la elaboración del mismo.

Este proyecto es una representación del Exp.1549-D-2022

Por todo lo expuesto, solicito me acompañen en el presente proyecto.



RICARDO LÓPEZ MURPHY  
DIPUTADO DE LA NACIÓN

Dip. Paula **Oliveto Lago**

Dip. Germana **Figuroa Casas**