

## PROYECTO LEY

*El Senado y Cámara de Diputados...*

**CODIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION. TITULO VII. DESALOJO. SUSTITUYENSE LOS ARTICULOS 679, 680 bis, 680 ter, 682, 683, 684 bis, 684, 685 y 686. INCORPORASE EL ARTICULO 686 bis.**

**Artículo 1°.-** Sustituyese el artículo 679 por el siguiente texto:

### **Procedimiento**

**Art. 679.-** Podrá interponer el desalojo de inmuebles urbanos y rurales el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el comodatante y cualquier persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa por un título legítimo. La acción de desalojo se sustanciará por el procedimiento establecido por este Código para el juicio sumarísimo, con las modalidades que se establecen en los artículos siguientes.

En ningún caso se podrá exigir al actor el cumplimiento de cuestiones impositivas y/o tributarias como condición para iniciar la demanda de desalojo.

**Artículo 2°.-** Sustituyese el artículo 680 bis por el siguiente texto:

### **Entrega del inmueble al accionante.**

**Art. 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 se puedan irrogar.

**Artículo 3°.-** Sustituyese el artículo 680 ter por el siguiente texto:

### **Reconocimiento Judicial**

**Art. 680 ter.-** Cuando el desalojo se fundare en las causales de cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas o uso abusivo o deshonesto, el juez deberá realizar antes del traslado de la demanda un reconocimiento judicial dentro de los tres días de dictada la primera providencia. Igual previsión deberá tomarse cuando se diera la causal prevista en el artículo 680 bis.

**Artículo 4°.-** Sustituyese el artículo 682 por el siguiente texto:

## **Notificaciones**

**Art. 682.-** Si el demandado no tuviese su domicilio real dentro de la jurisdicción, la notificación de la demanda podrá practicarse en el inmueble cuyo desalojo se requiere. La medida deberá decretarse bajo la responsabilidad de la parte si así fuera solicitada por el actor, incluso con en el escrito de demanda, quien deberá dar caución juratoria por todas las costas y daños y perjuicios que pudiese ocasionar.

**Artículo 5º.-** Sustituyese el artículo 683 por el siguiente texto:

### **Localización del inmueble**

**Art. 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, si los hallare, 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 y 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, salvo que el actor hubiera solicitado la notificación prevista en el artículo 682 in fine, en cuyo caso, la fijará en la puerta de acceso correspondiente a ese lugar.

**Artículo 6º.-** Sustituyese el artículo 684 por el siguiente texto:

### **Deberes y facultades del notificador**

**Art. 684.-** Cuando la notificación se cumpla en el inmueble reclamado, el Oficial Notificador, si hallare a él/los demandado/s:

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, previéndoles que 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 existie-

sen sublocatarios u ocupantes ausentes en el acto de la notificación, no se suspenderán los trámites y la sentencia de desalojo producirá 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 el anterior constituirá falta grave del notificador.

**Artículo 7º.-** Sustituyese el artículo 684 bis por el siguiente texto:

**Desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato.**

**Art. 684 bis.- Desocupación inmediata.**

En los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, después de trabada la litis, el actor obtendrá también, bajo caución juratoria, 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 veces el valor del último canon locativo en favor de la contraparte.

**Artículo 8º** Sustituyese el artículo 685 por el siguiente texto:

**Prueba**

**Art. 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 9º.-** Sustituyese el artículo 686 por el siguiente texto:

**Lanzamiento**

**Art. 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 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 días del vencimiento del plazo. En

los demás supuestos, a los treinta 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 días.

**Artículo 10º.-** Incorporase como artículo 686 bis al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el siguiente texto:

### **Mandamiento**

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

1. La autorización al Oficial de Justicia a hacer uso de la fuerza pública, el allanamiento de domicilio y a 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 11º.-** 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, aun, a los que se encontraren en trámite.

**Artículo 12º.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo

## **FUNDAMENTOS**

Señor Presidente:

La presente iniciativa legislativa tiene como objeto sistematizar, actualizar y concordar el actual instituto procesal del desalojo en sus diversos aspectos, con relación a los artículos 679, 680 bis, 680 ter, 682, 683, 684, 684 bis, 685 y

686 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, incorporando además el artículo 686 bis a dicho ordenamiento.

En ese entendimiento, debemos recordar que el juicio de desalojo es la acción o pretensión 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, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesión; o, lo que es lo mismo, cuando las partes están vinculadas por un contrato que genera la obligación de restituir y contra ocupantes que carecen de título idóneo para oponerse a la restitución.

Es menester señalar, que el instituto procesal del desalojo es un proceso especial regulado en el Libro IV, Título VII del citado ordenamiento, con una serie de modificaciones e incorporaciones que lo singularizan en orden a su propio y limitado objeto, en el que, por ejemplo, no es admisible, en principio y por razones de buen orden y celeridad, la reconvencción -aun cuando excepcionalmente se la ha admitido-, especialidad o sumariedad que, sin embargo, no constituye en obstáculo para la acumulación de la pretensión de indemnización de daños y perjuicios, ya que el artículo 87 del Código admite la acumulación de acciones que el actor tuviere contra una misma parte y, en el caso, ella resulta procedente por cuanto la de desalojo y la resarcitoria por retención indebida no son contrarias entre sí, corresponden a la competencia del mismo juez y pueden sustanciarse por los mismos trámites.

El carácter “sumario” del proceso de desalojo. Se ha suscitado una discusión con respecto a la remisión del desalojo a las normas del proceso sumario que efectúa el artículo 679 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (CPCCN). Ello debido a que la Ley 25.488 eliminó del código de rito el proceso de conocimiento sumario, pero no reformó el artículo mencionado, por lo que la remisión continúa vigente. Al momento, no existe acuerdo en la jurisprudencia y la doctrina, pues, algunos entienden que debe aplicarse el proceso sumarísimo, extremo que en la presente iniciativa se incorpora en el artículo 679 a fin de darle certeza al proceso de desalojo.

Ello implica, que la presente reforma que propiciamos, tiene como espíritu agilizar y simplificar los procesos de desalojo en resguardo al derecho de propiedad consagrado en nuestra Carta Magna.

Además, la última parte del artículo 319 del CPCCN señala que cuando el juicio versare sobre derechos no apreciables en dinero o existieren dudas sobre el monto reclamado y no procediera el juicio sumarísimo o un proceso especial, es el juez quien debe determinar el tipo de proceso, resultando su resolución irrecurrible.

Otros sectores entienden que, a partir de la reforma, el proceso aplicable es el ordinario, dado que no se dan las condiciones para que el juez determine el

tipo de proceso.<sup>1</sup>Kielmanovich, Jorge L: El desalojo y el juicio ordinario ¿El fin de una controversia? La LEY 12/02/2015. 2 Ibid. 3 Cfr. GOZAÍNI, Osvaldo Alfredo, “artículo 679”, en Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, La Ley, Buenos Aires, 2002, III, 426. 4 Ibid. 5 Ibid.

Algunos agregan que dado que el Código distingue a ciertos fines los supuestos de desalojo por vencimiento del contrato y falta de pago, interpretarse que a éstos se le aplica el juicio sumarísimo y al resto de los supuestos, el ordinario.

En ese contexto, se sostiene que la reforma ha encontrado una manera de paliar las consecuencias de remitir el proceso al trámite ordinario, admitiendo el lanzamiento anticipado como medida cautelar cuando se dieran determinadas circunstancias.

En cambio, otros sectores han sostenido que es el “proceso sumarísimo” el que mejor se adapta a la naturaleza de un proceso abreviado y sumario.

En concordancia a ello, entiendo 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.

Así, es el procedimiento sumarísimo el que mejor se adapta a esta naturaleza por el tipo de proceso especial que resulta la acción del desalojo.

Es más, la mayor parte de los Códigos Procesales provinciales acuerdan al proceso de desalojo un carácter sumario, existiendo dicho proceso en su derecho positivo. En este sentido, pueden mencionarse los Códigos de Buenos Aires (artículo 676), Mendoza (art. 399 bis punto II), Santa Fe (art. 518), Chubut (art. 691). Es la postura que plantea Gozaíni (Cfr. GOZAÍNI, 427). 8 Cfr. CNCiv., Sala E, “S.A. Alba, Fábrica de Pinturas, Esmaltes y Barnices c. Golkan S.R.L. s/desalojo otras causales”, ED 225-312 (2007); CNCiv., Sala E, “Macques, Raúl César c. Caggiano, Silvia Susana y otro s/ desalojo”, ED 227-440 (2008); CNCiv. “Británico de Buenos Aires c. Velazquez, Manuel s/desalojo”,; CNCiv., Sala I, “Barbuto, Jorge Humberto c. Villarreal Carnero, Pedro N. y otro s/desalojo” ED 214, 391 (2005). 9 Cfr. CNCiv., Sala I, “Barbuto c. Villarreal”, ED 214-391 (2005); CNCiv, Sala G, “Británico de Buenos Aires c. Velazquez”, ED 218-249 (2006). 10 Cfr. CNCiv, Sala C, “Brukman, Szulem c. Faverin, Miguel Angel s/desalojo”, ED 214, 198 (2005), con comentario de WETZLER MALBRÁN, Ricardo A. 11 El Código cordobés, por el contrario, asigna al proceso el trámite de juicio abreviado (artículo 751).

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 (artículo 498). Respecto de la reconvencción (que había sido vedada en el

artículo 41 de la ley 21.342), ya antes de la reforma se sostenía que debía aplicarse con criterio restrictivo a los procesos sumarios, y en particular al desalojo, por no compadecerse ésta con el espíritu de celeridad y economía que ha de guiar a estos procesos.

Respecto a la legitimación activa, el CPCCN no enumera los sujetos legitimados para interponer la acción de desalojo. Sin embargo, entiendo 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 cosa.

Nótese que la reforma aquí propuesta recoge el acuerdo en la doctrina en que puede ejercerla cualquier persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa y excluir a otros del inmueble en cuestión.

En cuanto al reconocimiento judicial, 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.

Sin embargo, la incorporación no ha escapado a ciertas críticas. Una de las más importantes críticas es la necesidad de la presencia del Defensor Oficial, en todos los casos, extremo que eliminamos en el presente proyecto por ser inaplicable.

La reforma establece asimismo modificaciones en cuanto a la forma de notificar y los recaudos del lanzamiento, a los fines de la celeridad y agilización del proceso de desalojo en pos de la protección de las partes intervinientes, para lograr y evitar perjuicios innecesarios en la relación locativa, más allá de la problemática habitacional de la ciudad que debe ser resuelta por el Estado mediante políticas públicas de acceso a la vivienda de los ciudadanos y, no caer en cabeza de los propietarios de los inmuebles, los cuales han invertido su dinero en tales bienes inmuebles en procura de un ingreso lícito y no en negocios financieros que seguramente le generarían mayores ingresos.

Cabe anotar el antecedente del Proyecto Ley S-0899/16 de la misma temática del Senador Juan Mario Pais, siendo que la presente iniciativa legislativa toma ciertos parámetros del mismo, atento la preocupación y la necesidad de mejorar la legislación procesal del instituto del proceso especial de desalojo.

Recuérdese, que se ha sostenido unánimemente que por tratarse de una sentencia declarativa el procedimiento de desalojo, sus efectos se retrotraen a la fecha de notificación de la demanda lo que será importante para la reclamación de los daños y perjuicios por parte del locador.

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