

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, sancionan con fuerza de ley:

MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL Y DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL. DESALOJO.

ARTÍCULO 1. Sustitúyase el artículo 679 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

Art. 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 2. Sustitúyase el artículo 680 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

Art. 680. - La acción de desalojo podrá ser incoada por el titular del inmueble, así como también por el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el comodante, el superficiario y cualquier persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa por un título legítimo, y procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos, usurpadores y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.

ARTÍCULO 3. Sustitúyase el artículo 680 BIS del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

Art. 680 BIS. - En los casos que la acción de desalojo se dirija contra tenedor precario, intruso o usurpador, en cualquier estado del juicio después de trabada la litis y a pedido del actor, el juez deberá disponer la inmediata entrega del inmueble con la presentación del título de propiedad por parte del accionante, previa caución juratoria.

La entrega deberá hacerse efectiva dentro de los cinco (5) días de efectuada la solicitud del actor.

ARTÍCULO 4. Sustitúyase el artículo 680 TER del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

Art. 680 TER. - Cuando el desalojo se fundare en las causales de cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas, uso abusivo o deshonesto o la prevista en el art. 680 BIS, el juez deberá realizar antes del traslado de la demanda un reconocimiento judicial dentro de las primeras 48 horas de dictada la primera providencia, con asistencia del Defensor Oficial, constatando a los ocupantes del inmueble e identificándolos con nombre y apellido y número de documento.

ARTÍCULO 5. Sustitúyase el artículo 682 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

Art. 682. - Si en el contrato no se hubiese constituido domicilio especial y 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 o en el domicilio electrónico constituido a tal efecto por la parte ocupante al suscribir el contrato.

ARTÍCULO 6. Sustitúyase el artículo 683 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

Art. 683. - Si faltase la chapa indicadora del número del inmueble donde debe practicarse la notificación, el notificador procurará localizarlo, siendo suficiente para ello fotos del inmueble que permitan ubicarlo correctamente. En todos los casos, el notificador deberá proceder a la identificación de los ocupantes del inmueble, pidiéndoles razón de su relación con el demandado y en qué carácter lo ocupan, y quedando autorizado para apelar al auxilio de la fuerza pública de ser necesario..
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.

La cédula de notificación deberá fijarse en la puerta de acceso al inmueble y/o en cualquier lugar visible, en caso de corresponder.

ARTÍCULO 7. Sustitúyase el artículo 684 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

Art 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 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 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 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 Oficial notificador.

ARTÍCULO 8. Sustitúyase el artículo 684 BIS del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

Art. 684 BIS. - En los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, el actor obtendrá, bajo caución juratoria, previa presentación del título de propiedad por parte del accionante, la desocupación inmediata de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 680 bis.

La entrega deberá hacerse efectiva dentro de los cinco (5) días de efectuada la solicitud del actor.

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 diez veces el valor del último pago locativo en favor de la contraparte.

ARTÍCULO 9. Sustitúyase el artículo 685 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

Art. 685 - En los juicios fundados en las causales de falta de pago o por vencimiento del plazo sólo se admitirá la prueba documental.

ARTÍCULO 10. Incorpórase el artículo 686 BIS del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

MANDAMIENTO

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

- 1. La autorización al Oficial de Justicia para apelar al uso de la fuerza pública en caso de necesidad, así como al allanamiento del domicilio y a la apertura de cerraduras, aún cuando la propiedad se hallare desocupada.*
- 2. La autorización al Oficial de Justicia para designar depositario de los bienes muebles que existieren en el lugar.*
- 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 11. Sustitúyase el artículo 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*ARTICULO 1222.- Intimación de pago y desalojo de viviendas. Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a **tres (3) días corridos** contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago.*

La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo. Podrá también ser remitida al domicilio electrónico oportunamente constituido por el locatario.

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, la que debe sustanciarse por el proceso sumarísimo o el más abreviado que al efecto prevea cada jurisdicción.

En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.

ARTÍCULO 12. Incorpórase el artículo 1223 BIS del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 1223 BIS.- Medidas cautelares. En los juicios de desalojo, la caución que a constituir por el actor durante el proceso deberá ser siempre de carácter juratoria. No obstante, cada jurisdicción podrá establecer las medidas cautelares adicionales que considere a tal efecto por medio de sus leyes procesales o de normas especiales.

ARTÍCULO 13. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Autor: YEZA, Martín

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente, el proyecto que en este acto presentamos corresponde a la reproducción del expediente 0297-D-2024, que tiene por objeto la modificación del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, más específicamente su Título VII del Libro CUARTO, titulado "DESALOJO", y del Código Civil y Comercial de la Nación en su Sección VII - "Efectos de la Extinción" del Título IV, Capítulo 4 - *Locación*.

Es dable citar el largo periplo jurídico que se ven obligadas a enfrentar aquellas personas que en la actualidad deben iniciar una acción de desalojo frente a un locatario -en caso de incumplimiento de contrato o vencimiento de plazo- que resiste a abandonar el inmueble locado, como también contra sublocatarios, tenedores precarios, intrusos u ocupantes de cualquier otra índole sobre los cuales exista un derecho de restitución exigible.

Esta problemática ha sido recurrente e incluso ha ido agravándose durante este último tiempo, con un factor principal en común: la complejidad para la víctima del inmueble intrusado o usurpado de contar con herramientas ágiles para su restitución, debiendo incurrir en procesos interminables y erogaciones imprevistas y carentes de total justificación. Es decir, uno de los mecanismos esenciales que prevé la normativa para garantizar el pleno ejercicio del derecho a la propiedad privada, consagrado en nuestra Constitución Nacional como principio rector, básico e inviolable, se aparta de modo absoluto de su verdadera función.

En tal sentido, inicialmente este proyecto dispone la tramitación de los desalojos por vía sumarísima, supliendo un vacío legal de más de dos décadas causado a raíz de la sanción de la Ley Nro. 25.488. Cabe recordar que dicha ley modificó oportunamente el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, suprimiendo -entre otras reformas- todo el trámite relativo al proceso sumario. No obstante, omitió resolver lo referente al proceso de desalojo, cuya redacción actual sigue remitiendo a un trámite hoy inexistente, dejando en consecuencia una laguna jurídica a resolver conforme el criterio de cada juez.

La tramitación por vía sumarísima no sólo respeta el espíritu original de la norma (que se había apartado del proceso ordinario por sus extensos plazos y había optado por la vía del sumario), sino que también resulta acorde con los derechos protegidos por la acción de desalojo y los plazos más acotados que se requieren para su resolución. En tono

ejemplificador, mas no taxativo, cabe recordar que el proceso sumarísimo cuenta con plazos más acotados (incluso para traslado de la demanda), no admite excepciones de previo y especial pronunciamiento como tampoco reconveniones (muchas veces interpuestas al sólo efecto dilatorio por el demandado) y no habilita la presentación de alegatos.

Sin ingresar en lujo de detalles respecto a herramientas y actitudes dilatorias que hoy día la ley avala para aquellos que ocupan de modo ilegal una propiedad, en términos generales la adopción de la vía sumarísima permite ahorrar más de medio año calendario en tiempos procesales, gracias a la reducción de plazos de contestación de demanda, producción de prueba y sentencia definitiva, como la imposibilidad para el demandado de recusar sin causa, ejercer una reconvenición, presentar excepciones o alegatos, entre otros.

A mayor abundamiento, en lo relativo a una potencial vulneración de derechos del demandado (extremo comúnmente alegado sobre la aplicación de la vía sumarísima), es dable aclarar que antecedentes jurisprudenciales han expresado que dicha vía *"en modo alguno cercena la posibilidad del demandado de ejercer las defensas a que se creyera con derecho en la misma medida que con anterioridad a la reforma introducida por la ley 25.488, resultando únicamente disminuida la extensión temporal para determinadas presentaciones sin que ello genere un menoscabo en el conocimiento que obtenga el juez de la situación que le permita en cada caso arribar a una decisión apropiada"* (cf., Cámara Nacional en lo Civil, Sala I, *in re "Recurso Queja N° 1 - c/ GARCIA, ARIEL s/DESALOJO POR FALTA DE PAGO"*).

Por otra parte, en cuanto a la modificación de la legislación de fondo, se busca restablecer la redacción original del Código Civil y Comercial, determinando también la aplicación de la vía sumarísima. Cabe aclarar al respecto que, como consecuencia de la derogación de la Ley Nro. 27.551 por vía del Decreto de Necesidad y Urgencia Nro. 70/2023, se había generado un vacío legal en lo relativo a la intimación de pago y desalojo de la vivienda ocupada.

Al respecto, y apelando a una analogía de la legislación penal con la civil, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, *in re "Price, Brian Alan y otros s/ homicidio simple"* (CSJ 2646/2015/CS1), recurrió a su propia jurisprudencia desde 1928 al presente para sostener que, en función de las atribuciones que la Constitución Nacional le reconoce a los legisladores nacionales para regular en materia penal o civil, en aquellos casos de

discordancia entre un código de fondo con una ley procesal provincial predomina el primero, no significando por ello una invasión de las facultades reservadas por las mismas provincias para dictar sus leyes de procedimientos.

Por el contrario, implica un apartamiento "(...) *de los preceptos de la ley substantiva dictada por el Congreso en ejercicio de facultades propias, y a las que las autoridades de cada provincia están obligadas a conformarse, no obstante cualquier disposición en contrario que contengan las leyes o constituciones provinciales*" (antecedente "*Criminal c/González*", Fallos: 152:62)

En segundo lugar, este proyecto de reforma pugna por la eliminación de obstáculos en cuanto a la legitimación activa para la acción de desalojo, ampliando inicialmente el impulso no sólo para el titular del inmueble objeto de la acción, sino también a las figuras del locador, locatario principal, poseedor, usufructuario, comodante, superficiario y cualquier persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa por un título legítimo.

Asimismo, desburocratizando el proceso mismo del desalojo *per se*, al habilitar la posibilidad de la presentación del título de propiedad para lograr la orden judicial de restitución del inmueble usurpado o intrusado de modo inmediato.

Por último, más allá de diversas cuestiones formales y probatorias adicionales en vistas al objetivo antes mencionado, es meritorio añadir que para aquellos casos de falta de pago o vencimiento del contrato, el presente proyecto -además de incorporar la mera presentación del título dominial válido ante el Registro correspondiente- reemplaza la figura de la caución real por juratoria.

Resulta a simple vista ilógico que la norma hoy día le exija la constitución de una caución real al propietario de un inmueble ocupado por un locatario que ha incumplido con su obligación de abonar el canon locativo mensual, cuando la caución real es por naturaleza un instituto que se constituye con el fin de evitar la generación de perjuicios económicos a posteriori incobrables. Es otro supuesto más en el cual el derecho se distancia de la ciudadanía.

Para concluir, el instituto del desalojo es la herramienta por excelencia para recuperar un inmueble y brindar seguridad jurídica. Hoy el proceso judicial se torna complejo, engorroso y repleto de problemas de forma que provocan un desgaste innecesario para la parte actora. Este proyecto busca esencialmente que la norma abrace la lógica y vele por la protección de los derechos de los ciudadanos, evitando trastornos injustificados e innecesarios para aquellas personas que obran conforme a ley.

Por todo lo expuesto, solicito el acompañamiento de mis pares.

Martín YEZA
Diputado Nacional por la Provincia de Buenos Aires