



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

ARTÍCULO 1º: Sustitúyase el artículo 141 por el siguiente texto:

ENTREGA DEL INSTRUMENTO A PERSONAS DISTINTAS.

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.

SEBASTIAN PASCUAL
Diputado
Bloque La Libertad Avanza
H. C. Diputados Pcia. de Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 2°: Modifíquese el Artículo 676 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, el que quedará redactado de la siguiente manera:

CLASE DE JUICIO. La acción de desalojo de inmuebles urbanos o rurales se sustanciará por el procedimiento especial establecido por este Código.

Tendrá 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 superficiarios y cualquier persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa por un título legítimo.

Se podrá dirigir esta acción contra el locatario, sublocatario, comodatarios, tenedor precario, intruso, o cualquier otro ocupante, cuya obligación de restituir o entregar, sea exigible.

ARTÍCULO 3°: Modifíquese el ARTICULO 676 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires el que quedará redactado de la siguiente manera:

ENTREGA DEL INMUEBLE AL ACCIONARIO. En los casos en que la acción de desalojo fuera dirigida contra un intruso, o en los supuestos en que la causal invocada fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, a pedido del actor e “inaudita parte”, el juez deberá 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 configuraren la relación locativa o el pago de alquileres, se le impondrá una multa de hasta doscientos mil (200.000) pesos, en favor de la contraparte, más los daños y perjuicios que ocasionare, que quedan garantizados, tanto como en la multa, con la caución real.

En cualquier otro caso, en cualquier estado del juicio después de trabada la litis y a pedido del actor, el Juez deberá disponer la inmediata entrega del inmueble si el derecho invocado fuera verosímil y suficientemente acreditado. El magistrado dispondrá el



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

cumplimiento de esta medida en forma urgente e inmediata y será llevada a cabo por las fuerzas de seguridad que aquel disponga.

ARTÍCULO 4°: Deróguese el Artículo 676 ter.

ARTÍCULO 5°: Modifíquese el ARTICULO 678 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, el que quedará redactado de la siguiente forma:

APLICABILIDAD LEY LOCACIONES URBANAS. Aquellos juicios de desalojo en los que sea aplicable la ley de locaciones urbanas, se regirán en lo pertinente, por las disposiciones procesales que ésta contenga excepto en el procedimiento de desalojo a llevarse a cabo, el cual será el que se establece en la presente.

ARTÍCULO 6°: Deróguese el Artículo 678 Bis.

ARTÍCULO 7°: Modifíquese el Artículo 681 por el siguiente texto:

NOTIFICACIONES. 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.

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



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

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.

Cuando se proceda conforme a lo establecido en el artículo 676 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 el segundo párrafo del presente artículo y conforme las atribuciones del oficial notificador que se estipulan en artículo 681 bis.

ARTÍCULO 8°: Incorpórese el Artículo 681 Bis, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

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 Artículo 681 constituirá falta grave del notificador.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 9°: Incorpórese el Artículo 681 ter, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

LANZAMIENTO. 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.

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

ARTÍCULO 10: Incorpórese el Artículo 681 quater, que quedará redactado de la siguiente forma:

MANDAMIENTO. 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.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 11: Incorpórese el Artículo 681 quinquies, el que estará redactado de la siguiente forma:

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

ARTÍCULO 12: Incorpórese el Artículo 681sexies que quedará redactado de la siguiente manera:

ALCANCE DE LA SENTENCIA. 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. Asimismo, contemplará la suma dineraria que deberán abonar los adultos que ostentaban el inmueble, la cual será de Pesos cincuenta mil (\$50.000) por persona y por cada día que permanecieron en ella en forma ilegítima.

Modifíquese el Artículo 484 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires por el siguiente texto: “Demanda, contestación y ofrecimiento de prueba.

Presentada la demanda con sujeción a lo dispuesto por el artículo 330, se dará traslado por 10 días. Para la contestación regirá lo establecido en el artículo 354.

Con la demanda, reconvención y contestación de ambas, deberá acompañarse la prueba instrumental, en los términos del artículo 332, y ofrecerse todas las demás de que las partes intentaren valerse.

Dentro del plazo de 5 días contados desde la notificación de la providencia que tiene por contestada la demanda o la reconvención, en su caso, el actor o reconviniente podrá ampliar su prueba con respecto a los nuevos hechos invocados por el demandado o reconvenido.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

En esta clase de proceso no procederá la recusación sin causa.

En caso de que el objeto del proceso sea un desalojo, los plazos mencionados serán todos de 5 días.”

ARTÍCULO 13: Modifíquese el ARTICULO 485 por el siguiente texto:

“RECONVENCIÓN. La reconvencción será admisible si las pretensiones en ella deducidas derivaren de la misma relación jurídica o fueren conexas con las invocadas en la demanda. De la reconvencción se dará traslado por 10 días.

En caso de que se trate de un proceso por desalojo el plazo será de 5 días.”

ARTÍCULO 14: Modifíquese el ARTICULO 487 por el siguiente:

CONTINGENCIAS POSTERIORES. Contestada la demanda o la reconvencción, vencido el plazo para hacerlo o desestimadas en su caso las excepciones previas, no habiendo hechos controvertidos, el juez declarará la cuestión de puro derecho, y una vez ejecutoriada esta resolución, dictará sentencia.

Si hubiere hechos controvertidos, el juez acordará el plazo que estimare necesario para la producción de la prueba, fijando la audiencia en que tendrán lugar la absolución de posiciones, testimonial y, eventualmente, las explicaciones que deban dar los peritos.

Para el caso de que se trate de un juicio por desalojo y hubieren hechos controvertidos, el Juez citará a las partes a una Audiencia, la que deberá llevarse a cabo en un plazo máximo de 10 días.

ARTÍCULO 15: Agréguese el Artículo 487 Bis, con el siguiente texto:

AUDIENCIA. En la Audiencia fijada conforme Artículo 487, el Juez evaluará la prueba documental aportada por las partes y dictará sentencia en los plazos del Artículo 494. Sólo en el caso de que la prueba documental no fuera suficiente para resolver la cuestión el juez procederá conforme al segundo párrafo del Artículo 487 fijando audiencia para la producción de prueba en un máximo de 10 días.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 16: Modifíquese el Artículo 488 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires por el siguiente texto:

ABSOLUCION DE POSICIONES. Sólo podrá pedirse la absolución de posiciones en primera instancia una sola vez. Deberá solicitarse en la oportunidad mencionada en el artículo 484, 2 párrafo.

Este medio probatorio no se aplica al proceso de desalojo.

ARTÍCULO 17: Modifíquese el Artículo 489 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires por el siguiente texto:

NÚMERO DE TESTIGOS. Los testigos podrán exceder de cinco (5) por cada parte. Si se hubiese propuesto un mayor número, el juez citará a los cinco (5) primeros y luego de examinados, de oficio, o a pedido de parte, podrá disponer la recepción de otros testimonios si fuesen estrictamente necesarios.

Para el caso de que se trate de un proceso por desalojo por falta de pago o por vencimiento del plazo, no se admitirá la prueba testimonial. Para otras causales, el número de testigos que pueden presentar las partes no excederá de dos (2) por cada una de ellas.

ARTÍCULO 18: Modifíquese el ARTICULO 494 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, el que quedará redactado de la siguiente forma: RESOLUCIONES Y RECURSOS. El plazo para dictar sentencia será de 30 ó 50 días, según se tratara de tribunal unipersonal o colegiado. En caso de proceso por desalojo esos plazos serán de 10 o 15 días, respectivamente.

Únicamente serán apelables la resolución que rechaza de oficio la demanda; la que declara la cuestión de puro derecho; la que decide las excepciones previstas; las providencias cautelares; las resoluciones que pongan fin al juicio o impidan su continuación y la sentencia definitiva.

En el caso de juicio por desalojo, sólo serán apelables la resolución que rechaza de oficio la demanda; las providencias que nieguen cautelares; las resoluciones que pongan fin al juicio o impidan su continuación y la sentencia definitiva.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Las apelaciones deducidas contra resoluciones que desestiman las excepciones previstas en los incisos 6, 7 y 8 del artículo 345, se concederá en efecto diferido. Las interpuestas respecto de providencias cautelares tramitarán en incidente por separado.

Las resoluciones sobre producción, denegación y sustanciación de las pruebas, estarán sujetas al régimen del artículo 377.

ARTÍCULO 19: Modifíquese el ARTICULO 232 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, el que quedará redactado de la siguiente manera:

MEDIDAS CAUTELARES GENÉRICAS. Fuera de los casos previstos en los artículos precedentes, quien tuviere fundado motivo para temer que durante el tiempo anterior al reconocimiento judicial de su derecho, éste pudiese sufrir un perjuicio inminente o irreparable podrá solicitar las medidas urgentes que, según las circunstancias, fueren más aptas para asegurar provisionalmente el cumplimiento de la sentencia. En los casos de juicios de desalojo, cuando el los hechos relatados por el accionante sean lo suficientemente verosímiles así como el peligro en la demora pudiera dar lugar a daños mayores al aducido, podrá el Juez otorgar una medida cautelar genérica y acorde a lo esgrimido por el accionante a fin de salvaguardar sus derechos y bienes comprometidos, la cual será llevada a cabo en forma inmediata y urgente por las fuerzas de seguridad que disponga el magistrado.

ARTÍCULO 20: La presente ley entrará en vigencia a partir de los quince (15) 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 21: Comuníquese al Poder Ejecutivo.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

El déficit habitacional es un problema notorio de nuestro país.

El Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), expuso que una amplia parte de la población carece casa propia y vive precariamente.

Según la Fundación COLSECOR, una organización no gubernamental que nació en abril del 2018 como una herramienta para la integración y el fortalecimiento del sector cooperativo, “Las cifras que grafican el déficit habitacional en Argentina son elocuentes: **El 31% de la población todavía no logra acceder a una vivienda propia**, mientras que el techo para un 17,4% de los argentinos (o sea, casi 8 millones de personas) es alquilado. A su vez, menos de la mitad (40%), de quienes sí cuentan con vivienda particular, tiene la documentación correspondiente (escritura; crédito hipotecario)” y amplía que, “... Según los resultados del Censo, se estima que **alrededor de un 25% de los hogares argentinos carece de una vivienda adecuada.**” Y que, “**los números que registró el INDEC marcan que sólo el 57,4% de la población en viviendas particulares cuenta con cloacas. A su vez, el gas de garrafa es utilizado todavía por el 43,9% de la población. Vale aclarar que el gas licuado llega a ser hasta 1.000% más caro que el combustible por red.**”

Ante el panorama descrito, es lógico que la única opción para tener una vivienda es el alquiler, pero éstos se encuentran cada vez con más problemas: la falta de seguridad jurídica en cuanto a sus contratos y los altos costos de los mismos. Es más, en los barrios populares de AMBA, un 43% de los hogares se encuentra endeudado y, de estos, la mayoría destinó esas deudas al pago del alquiler; un tercio de los ingresos de una familia se destinan a deudas con motivo de alquileres.

Ahora bien, siendo esta temática propia de ser resuelta por el Poder Ejecutivo y las diversas políticas públicas que deben implementarse, tomemos la mirada del propietario del inmueble. Por la sobrecarga de causas que caracterizan a nuestros estrados, un juicio por desalojo (motivado en daños, falta de pago de alquileres, tenencias precarias y usurpaciones, etc.) que debería ser resuelto en un plazo de seis meses, hoy en día puede durar incluso más de dos años. Esta situación provoca graves daños a la economía de éstos, dado que no sólo sus propiedades pueden continuar siendo damnifi-



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

cada sino que deja de percibir un ingreso y, a su vez, pierde la chance de poder rentar su inmueble a otro locatario.

Esta situación es permitida por el tipo de procedimiento al que son sometidos los juicios de desalojo: el proceso sumario.

Por este motivo es que se propician modificaciones sustanciales en el mismo, tanto en el acortamiento de plazos, como la consideración y evaluación de la prueba así como la facultad de cautelarmente restituir el inmueble a su titular.

Apoiando lo relatado, se avino la Agrupación "Propietarios Unidos", la cual tuvo su origen en la situación de vulnerabilidad que la cuestionada "Ley de Alquileres" (Ley Nro. 27.551) la cual, por intermedio de su representante, el Sr. Pablo Til, aportó datos sobre los perjuicios que la misma había provocado tanto a locadores como locatarios, por ejemplo: el sostenimiento contractual obligatorio por tres años, los porcentajes de aumentos que no coincidían con los incrementos inflacionarios, la grosera dificultad que se les presentaba al tener que desalojar a un inquilino problemático lo cual implicaba elevados costos en daños en las propiedades, faltas de pagos de servicios prolongadas, juicios extensos y extenuantes -amén de costosos-, pero, por sobre todas las cosas: la falta de seguridad jurídica, que afecta tanto a los titulares de inmuebles como a quienes estén interesados en alquilar aquellos.

Entendiendo que, abogar por una mayor economía procesal, celeridad y por reintegrar la plena disposición de bienes al propietario es fundamental para que se incremente la seguridad jurídica del mismo y que, de esta manera se fomente la efectivización de los contratos de locación y así, disminuya la crisis habitacional de la Provincia de Buenos Aires, solicito acompañen este Proyecto con vuestras firmas.

SEBASTIÁN PASCUAL
Diputado
Bloque La Libertad Avanza
H. C. Diputados Pcia. de Bs. As.