



Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.

Belgrano N° 160 - 7100 Dolores (Bs. As)- Tel-Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343

Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: colabdol@fairweb.com.ar

CIRCULAR N° 403/02

UNREGISTERED

Dolores, 26 de agosto de 2.002.-

Created by Unregistered Version

REF: “ Proyecto ley, referido a la reforma del procedimiento en materia de juicios de desalojo;, así también a el art. 118 inciso 3° del Código Procesal, facultando a los letrados patrocinantes a suscribir escritos de mero tramite ”.-

Corresp. Expte. D-1491/02-03

PROYECTO DE LEY

**EL SENADO y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
SANCIONAN CON FUERZA DE:**

LEY
Created by Unregistered Version

ARTICULO 1°: Modificase el inciso 3° del artículo 118 del Decreto Ley N° 7425/68, Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, el que quedará redactado con el siguiente texto:

"Inciso 3°) Estar firmados por los interesados. Cuando la parte comparezca a juicio con patrocinio letrado, se requerirá su firma sólo en los siguientes escritos: demanda, contestación, articulación de excepciones y su contestación, reconvencción, citación de terceros, ofrecimiento y desistimiento de pruebas, primer presentación en el proceso, cambio de patrocinio, desistimiento de la acción o del derecho ya sea total o parcial, conciliación, transacción, alegatos, interposición y fundamentación de recursos y su desistimiento, promoción y contestación de incidentes y en general todo otro escrito que sustente o controvierta el derecho de fondo. El resto de los escritos podrán ser presentados con la sola firma del letrado patrocinante, debiendo consignar nombre y apellido o razón social por quien actúa. Todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 48 de este Código "

ARTICULO 2°: De forma.

Corresp. Expte. D-1491/02-03

FUNDAMENTOS

El procedimiento ante la Justicia Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires es predominantemente escrito, ello trae aparejado que muchas veces el abogado que actúa como patrocinante deba citar a su cliente al estudio al único efecto de hacer firmar un simple y breve escrito de estilo.

Ello acarrea un sinnúmero de inconvenientes y gastos para una y otra parte tales como, comunicaciones telefónicas, citaciones postales, gastos de traslado, pérdidas de tiempo, inasistencias a sus labores, etc., en definitiva dispendio de tiempo y dinero tanto para el letrado como para el justiciable.

Las referidas diligencias se ven agravadas en ocasiones por el hecho de tratarse de escritos con vencimiento en plazos muy breves (uno, tres, cinco, diez y quince días), para no hablar de aquellos que se vencen por horas.

El correcto ejercicio de la profesión de abogado, requiere además de una eficaz defensa de los derechos del cliente, que la celeridad del procedimiento no los torne ilusorios, resultando la modificación propuesta además de eficaz para atenuar los inconvenientes supra citados, idónea para reducir los tiempos de producción de los actos impulsivos del proceso.

En definitiva, la reforma que se propicia redundaría en una mayor agilidad del trámite judicial en beneficio del profesional interviniente y de la parte, sin desmedro del ejercicio de los legítimos derechos del justiciable quien siempre deberá suscribir aquellos escritos que por su relevancia jurídica puedan comprometer el destino del proceso.

Por los motivos expuestos, a la Honorable Cámara solicito de aprobación al anejo Proyecto de Ley.

Created by Unregistered Version

DANIEL JOSE FILLOY

Diputado

Bloque U.C.R.

**H. Cámara de Diputados Pcia. Bs.
As.**

Corresponde Expte. D-1217/02-03

PROYECTO DE LEY

**EL SENADO y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
SANCIONAN CON FUERZA DE:
LEY**

ARTICULO 1°: Modificase el Libro IV (Procesos Especiales), Título VII (Desalojo), del Decreto Ley 7.425/68 (Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires), el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 676: Clase de juicio: La acción de desalojo de inmuebles urbanos y rurales se sustanciará por el procedimiento establecido por este, Código para el juicio sumario, con las modalidades que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 676 bis: Legitimación pasiva: La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cuales quiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.

Artículo 676 ter: Improcedencia de la reconvencción y de la citación de terceros: En ningún caso será admitida la reconvencción, sin perjuicio del derecho del demandado de hacer valer sus derechos en juicio separado, que no interrumpirá los trámites, ni suspenderá la ejecución de la sentencia de desalojo.

En el juicio de desalojo no procederá la citación de terceros. Sin perjuicio de ello, se admitirá en todos los casos la intervención y/o citación del fiador/es, en los términos de los artículos 90 inc. 1º y 94, por su responsabilidad en cuanto a las costas del proceso.

Artículo 676 quater: Entrega del inmueble al accionante. Recuperación del inmueble abandonado: En los casos que la acción de desalojo se dirija contra intruso, en cualquier estado del juicio después de trabada la litis y a pedido del actor, el juez dispondrá la inmediata entrega del inmueble si el derecho invocado fuese verosímil y previa caución por los eventuales daños y perjuicios que se puedan irrogar.

Denunciado por parte interesada, que el ocupante ha abandonado el inmueble sin dejar quien haga sus veces, el juez recibirá información sumaria al respecto, ordenando luego la verificación del estado del inmueble por medio del Oficial de Justicia, quien deberá inquirir a los vecinos acerca de la existencia y aparición de quien fue su ocupante. No obteniendo razón del paradero de éste y constatándose el abandono del inmueble, el juez dispondrá en la misma diligencia, la entrega inmediata de la tenencia provisoria del inmueble al interesado.

Artículo 676 quinquies: Reconocimiento Judicial: Cuando el desalojo se fundare en las causales de cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas o uso abusivo deshonesto, el juez deberá realizar antes del traslado de la demanda un reconocimiento judicial dentro de los cinco días de dictada la primera providencia, con asistencia del Defensor Oficial. igual previsión deberá tomarse cuando se diera la causal prevista en los artículos 676 quater, primer párrafo y 677 quinquies.

Artículo 677: Obligación de denunciar la existencia de sublocatarios u ocupantes: En la demanda y en la contestación las partes deberán expresar si existen o no sublocatarios u ocupantes terceros. El actor, si lo ignora, podrá remitirse a lo que resulte de la diligencia de notificación, de la contestación a la demanda, o de ambas.

Artículo 677 bis: Notificación en el inmueble arrendado: 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, siempre que en él hubiese algún edificio habitado.

Artículo 677 ter: Ubicación del inmueble: Si faltase la chapa indicadora del número del inmueble donde debe practicarse la notificación, el notificador procurará localizarlo inquiriendo a los vecinos. Si obtiene los edificios ulteriores, 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 o departamento, el notificador, si 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.

Idéntico procedimiento se deberá seguir en caso de tratarse de inmuebles ubicados dentro de barrios cerrados, clubes de campo o similares.

Artículo 677 quater: Obligación del notificador: Cuando la notificación se cumpla en el inmueble reclamado, el notificador

1º) 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.

2º) Identificará a los presentes e informará al juez sobre el carácter que invoquen y acerca de otros 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.

3º) Podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilios y , exigir la exhibición de documentos de identidad u otros que fueren necesarios

El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo y en el anterior constituirá falta grave del notificador.

Artículo 677 quinquies: Desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato. Desocupación inmediata: En los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, el actor podrá también, bajo caución real, obtener la desocupación inmediata de acuerdo al procedimiento previsto en el. artículo 676 quater, primer párrafo.

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 \$ 20.000. -, en favor de la contraparte.

Artículo 678: Pruebas admisibles: En los juicios fundados en las causales de falta de pago o por vencimiento del plazo sólo se admitirá la prueba documental, la de confesión y la pericial.

Artículo 678 bis: Plazo para el lanzamiento: El lanzamiento se ordenará:

1º) 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 noventa días de la notificación de la sentencia, a menos que una ley especial estableciera plazos diferentes.

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

Artículo 678 ter: Alcances de la sentencia: La sentencia se hará efectiva contra todos los que ocupen el inmueble, aunque no hayan sido mencionados en la diligencia de la notificación o no se hubiesen presentado en el juicio.

La sentencia que se dicte en el juicio de desalojo, será apelable en relación y con efecto suspensivo. En los juicios de desalojo por falta de pago, el demandado solo podrá deducir recurso de apelación, cuando dentro del término para interponerlo, acredite haber depositado a la orden del tribunal la totalidad de las rentas o alquileres vencidos, conforme lo estipulado en el contrato.

Artículo 678 quater: Convenio de desocupación: Podrán homologarse judicialmente, convenios de desocupación de inmuebles, cuando cualquiera de las partes así lo solicite.

En aquellos casos en que la firma de las partes se encontrara certificada por ante escribano público o Juez de Paz Letrado, se procederá a homologar el convenio sin más sustanciación. Si las firmas no se encontraren autenticadas, con carácter previo a la homologación, deberá citarse a las partes, a los efectos de su reconocimiento.

El convenio homologado causará ejecutoria, y el lanzamiento se ordenará sin más trámite, dentro de los diez días de operado el vencimiento del plazo fijado.

Artículo 678 quinquies: Condena de futuro: La demanda de desalojo podrá interponerse antes del vencimiento del plazo convenido para la

restitución del bien, en cuyo caso la sentencia que ordena la desocupación deberá cumplirse una vez vencido aquél.
Las costas serán a cargo del actor cuando el demandado, además de haberse allanado a la demanda, cumpliera su obligación de desocupar oportunamente el inmueble o de devolverlo en la forma convenida.

ARTICULO 2º: De forma.

DANIEL JOSE FILLOY
Diputado
Bloque U.C.R.
H. Cámara de Diputados Pcia. Bs.As.

UNREGISTERED

Corresponde Expte. D-1217/02-03

FUNDAMENTOS
Created by Unregistered Version

El procedimiento de desalojo, legislado en el Libro IV, Titulo VII, del Decreto Ley 7.425/68 (Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires), pese a tratarse de un juicio que por su particular naturaleza debería ser de rápida sustanciación, resulta en la práctica sumamente engorroso, a punto tal que su duración suele extenderse, en la mayoría de los casos, por un lapso de mas de dos o tres años, lo que agravia no sólo a las partes y a la administración de justicia, sino a la sociedad en su conjunto, tal como se lo expondrá párrafos mas abajo.
En efecto, tal como lo indican las leyes de la economía, la inseguridad jurídica que le ocasiona al locador la dificultad de materializar el desahucio del locatario que incumple con las obligaciones a su cargo, produce una fuerte retracción de la oferta de inmueble s para arrendar, con la consiguiente elevación de los precios, desaliento de la construcción de nuevas unidades, y en definitiva irroga un castigo al inquilino que cumple adecuadamente con los términos contractuales, quien deberá abonar un precio mas elevado en la locación y además cumplimentar excesivos recaudos, tal como ofrecer mas de un fiador, todo ello debido a la distorsión del mercado reseñada "supra".

Desde el punto de vista del interés general y el bien común, el proyecto que se somete a la consideración de la Honorable Cámara, tiende a resolver la situación de iniquidad descripta, ya que los locadores (normalmente propietarios) podrán recuperar a la brevedad los inmuebles dados en arrendamiento. La natural consecuencia de ello, será una mayor oferta de gran cantidad de propiedades al mercado inmobiliario, y la construcción de nuevas unidades para alquiler, incrementando la inversión en un sector actualmente desalentado y promoviendo una industria de especial efecto multiplicador como lo es la de la construcción, integrada fundamentalmente por PyMES - lo que necesariamente promoverá la creación de un importante número de nuevos puestos de trabajo.

Desde el ángulo técnico-jurídico. el proyecto en cuestión, garantizando adecuadamente el derecho de defensa, tiende a evitar que el accionado proponga medidas probatorias inconducentes y meramente dilatorias, o defensas impropias que no se correspondan con la naturaleza del contrato de locación o de comodato de los que sólo nacen derechos personales, recogiénose no sólo el criterio jurisprudencial uniforme y pacífico que no admite la reconvencción en el proceso de desalojo, sino también estableciendo la improcedencia de la citación de terceros, con la sola excepción del fiador, que siempre podrá tomar intervención en el proceso, por su responsabilidad en materia de costas. Asimismo, corresponde dejar debidamente establecido que cualquier supuesto derecho que pretenda alegar el accionado, deberá ventilarse en un proceso judicial independiente, que no suspenderá el curso del juicio de desalojo.

En esta línea de pensamiento, entendemos también que debe preverse un procedimiento particularmente ágil, que contemple situaciones que, si bien en los hechos algunos magistrados llevan a la práctica en aras a la economía procesal, requieren de una adecuada regulación legislativa. A titulo de ejemplo se enuncian los siguientes casos:

- a) Obligación del Oficial Notificador, en ocasión de notificar la demanda, de hacer saber la existencia del juicio a cada uno de los sublocatarios u ocupantes presentes en el acto, aunque no hubieren sido denunciados por el actor, previéndoles que la sentencia que se dicte, producirá sus efectos contra todos ellos y emplazándolos a que dentro del mismo término fijado para contestar la demanda, ejerzan los derechos que estimen corresponder.
- b) Obligación por parte del Oficial Notificador, en caso de faltar la chapa indicadora del número domiciliario del inmueble, de procurar localizar al demandado inquiriendo a los vecinos, y si obtuviese indicios suficientes requerir en el Inmueble así localizado la identificación de los ocupantes, Pidiéndoles razón de su relación con el demandado. Si luego de ello lo encontrara, procederá a notificarlo en ese acto, caso contrario devolverá la cédula informando el resultado de la diligencia.
- c) En los casos de desalojo por abandono de la locación, facilitar al locador recibir en forma inmediata la tenencia provisoria del inmueble, cuando el Oficial de Justicia interviniente en la diligencia, constate su abandono.
- d) La sentencia que se dicte será apelable en relación con efecto suspensivo.

El presente proyecto ha sido elaborado teniendo en cuenta códigos rituales de otras provincias, tales como los de Córdoba y Mendoza. Asimismo, se ha prestado particular atención a la reciente reforma introducida al Código Procesal Civil y Comercial de la Nacion por la Ley 25.488, estimandose conveniente receptar los avances legislativos consagrados en esta última, manteniendo de esta forma la uniformidad que ambas normas tuvieron desde su origen.

Proyecto de Ley. Por los motivos expuestos, a la Honorable Cámara solicito de aprobación al anejo

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version

DANIEL JOSE FILLOY
Diputado
Bloque U.C.R.
H. Cámara de Diputados Pcia. Bs.As.

*Se solicita a los Sres. Colegiados nos hagan saber su opinión, comentarios, etc.-
Gracias...*

Dr. Alberto O. Belén.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-