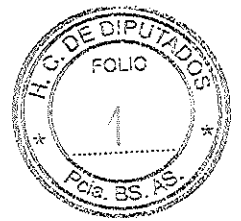




*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



PROYECTO DE LEY

El Senado y la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires,
sancionan con fuerza;

Ley:

ARTÍCULO 1°: Modifíquese el artículo 14° del decreto-ley N° 7425/68 "CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL. TEXTO ACTUALIZADO CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL DECRETO LEY 8.689/77 Y LEYES POSTERIORES", el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 14°.- Recusación sin expresión de causa. Los jueces de primera instancia podrán ser recusados sin expresión de causa.

El actor podrá ejercer esta facultad al entablar la demanda o en su primera presentación; el demandado, en su primera presentación, antes o al tiempo de contestarla, o de oponer excepciones en el juicio ejecutivo, o de comparecer a la audiencia señalada como primer acto procesal.

Si el demandado no cumpliera esos actos, no podrá ejercer en adelante la facultad que confiere este artículo.

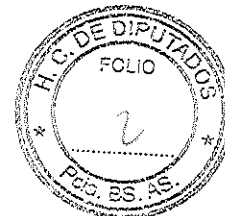
Los jueces de la Suprema Corte de Justicia y de las Cámaras de Apelación no podrán ser recusados sin expresión de causa.

No procede la recusación sin expresión de causa en el proceso sumarísimo ni en las tercerías, en el juicio de desalojo y en los procesos de ejecución."

ARTÍCULO 2°: Incorpórese el artículo 356° bis al decreto-ley N° 7425/68 "CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL. TEXTO ACTUALIZADO CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL DECRETO LEY 8.689/77 Y LEYES POSTERIORES", el que quedará redactado de la siguiente manera:



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



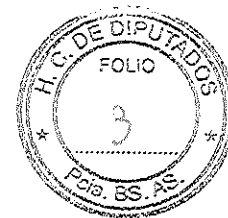
“Artículo 356° bis.- En la acción de reivindicación, luego de contestada la demanda o la reconvenición, el Juez podrá disponer, a pedido del actor y previa caución real, la inmediata entrega del inmueble si el derecho invocado fuera manifiestamente verosímil. No será necesario acreditar peligro en la demora. La presentación de títulos suficientes y actualizados importará el ofrecimiento del inmueble como caución real.”

ARTÍCULO 3°: Modifíquese el artículo 513° del decreto-ley N° 7425/68 “CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL. TEXTO ACTUALIZADO CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL DECRETO LEY 8.689/77 Y LEYES POSTERIORES”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 513°.- Condena a entregar cosas. Cuando la condena fuere de entregar alguna cosa, se libraré mandamiento para desapoderar de ella al vencido, quien podrá oponer las excepciones a que se refiere el artículo 504°, en lo pertinente. Si la condena no pudiera cumplirse se le obligará a la entrega del equivalente de su valor, previa determinación si fuere necesaria, con los daños y perjuicios a que hubiere lugar. La fijación de su monto se hará ante el mismo juez, por las normas de los artículos 501° ó 502°, o por juicio sumario según aquél lo establezca. La resolución será irrecurrible.

Cuando la condena fuere de entregar inmuebles se entenderá dirigida al demandado y a cualquier otro ocupante aunque no se haya pedido expresamente. Cuando entre las ocupantes haya personas menores de edad, con capacidad restringida o incapaces, el juez podrá notificar el lanzamiento a los organismos pertinentes a los efectos que corresponda, siempre que ello no importe una demora en la diligencia o un retroceso en la ejecución, la que en ningún caso podrá suspenderse por las condiciones personales de los ocupantes.”

ARTÍCULO 4°: Incorpórese el artículo 617° quater del decreto-ley N° 7425/68 “CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL. TEXTO ACTUALIZADO CON LAS



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL DECRETO LEY 8.689/77 Y LEYES POSTERIORES", el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 617° quater.- Las disposiciones del artículo 676° bis son aplicables a las acciones posesorias previstas en el presente capítulo cuando versen sobre desapoderamiento del actor."

ARTÍCULO 5°: Modifíquese el artículo 676° bis del decreto-ley N° 7425/68 "CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL. TEXTO ACTUALIZADO CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL DECRETO LEY 8.689/77 Y LEYES POSTERIORES", el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 676°.- Clase de juicio. La acción de desalojo de inmuebles urbanos o rurales se sustanciará por el procedimiento establecido por este Código para el juicio sumarísimo.

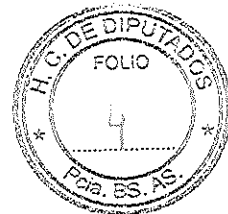
Se podrá dirigir esta acción contra el locatario, sublocatario, tenedor precario, intruso, o cualquier otro ocupante, cuya obligación de restituir o entregar, sea exigible."

ARTÍCULO 6°: Modifíquese el artículo 676° bis del decreto-ley N° 7425/68 "CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL. TEXTO ACTUALIZADO CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL DECRETO LEY 8.689/77 Y LEYES POSTERIORES", el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 676° bis.- Entrega del inmueble al accionante. En los casos que la acción de desalojo se dirija contra tenedor precario o intruso, en cualquier estado del juicio después de trabada la litis y a pedido del actor, el Juez podrá disponer la inmediata entrega del inmueble si el derecho invocado fuera verosímil, pudiendo fijarse caución por los eventuales daños y perjuicios que se pudieren irrogar. No será necesario acreditar peligro en la demora.

El Juez podrá, antes del plazo previsto para la contestación de la demanda, fijar una audiencia con el demandado y/o constituirse en el inmueble a los fines del dictado de la presente medida.

Si se prueba que la parte actora obtuvo esta medida ocultando hechos o documentos, se le impondrá una multa de entre 10 y 500 jus a favor de la



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*


contraparte, sin perjuicio de la responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados.”

ARTÍCULO 7°: Modifíquese el artículo 676° ter del decreto-ley N° 7425/68 “CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL. TEXTO ACTUALIZADO CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL DECRETO LEY 8.689/77 Y LEYES POSTERIORES”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 676° ter: Desocupación inmediata. En los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago, el vencimiento del contrato, abandono manifiesto, deterioro, obras nocivas, cambio de destino o uso abusivo, el actor podrá obtener la desocupación inmediata de acuerdo al procedimiento previsto en el Artículo 676 bis. A tales efectos, la falta de acreditación de pago de las sumas reclamadas o de vigencia del contrato constituirá verosimilitud de derecho.”

ARTÍCULO 8°: Derógase toda norma legal o infralegal que se oponga al presente.

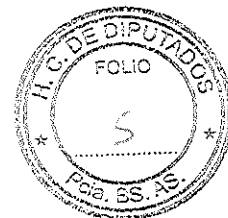
ARTÍCULO 9°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.


NAHUEL SOTELO LARCHER
Diputado
Bloque Avanza Libertad
H. Cámara de Diputados Pcia. de Bs. As.


GUILLERMO CASTELLO
Diputado
H. Cámara de Diputados Pcia. de Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



FUNDAMENTOS:

Señor Presidente:

Las múltiples variantes de las ocupaciones ilegítimas de inmuebles, que van desde el intruso que ingresa en forma clandestina o violenta, el amigo o familiar que no la restituye o el inquilino que se queda contra la voluntad del locador, por nombrar solo las más frecuentes, constituyen desde hace ya mucho tiempo una de las más graves violaciones al derecho constitucional y humano de propiedad.

La legislación y la Justicia han fallado estrepitosamente a la hora de dar solución a tan grave flagelo.

El hecho de que propietarios impedidos de gozar de su propiedad tengan que esperar años para recuperarla judicialmente es algo inimaginable en casi cualquier país democrático del mundo.

Se agrava la situación cuando el bien se restituye luego de que el propietario haya incurrido en gastos considerables, gastos que, junto a los daños que no pocas veces ocasionan los ocupantes, casi nunca se recuperan.

Semejante cuadro constituye en sí mismo una afrenta a uno de los más sensibles derechos humanos, sin el cual no es posible concebir sistema democrático alguno.

Legisladores y jueces no parecen advertir las catastróficas consecuencias de esta situación, que exceden en mucho la vulneración individual del damnificado, ya que generan una fuerte corrupción moral en la sociedad, que ve como el Derecho poco menos que desprecia el patrimonio de sus habitantes al mismo tiempo que es condescendiente con quienes usurpan el ajeno.

Una sociedad jamás podrá convivir armoniosamente ni progresar cuando la propiedad de sus miembros se encuentra indefensa ante la rapacidad ajena.

Tampoco puede esperarse una elevada noción de valores morales de una comunidad en la que violar la propiedad ajena no tiene consecuencias.

Desde lo estrictamente económico, y lo palpable a simple vista, es evidente como la actual desprotección de la propiedad afecta sustancialmente el mercado inmobiliario, la oferta y valores de alquileres y la instalación de unidades económicas que generen empleo entre muchos otros fenómenos.

Lejos de dar respuesta a tan dramática situación, los últimos años legisladores y jueces parecen haberse imbuido de un absurdo sentimentalismo jurídico con el que



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



terminan empatizando con los ocupantes, y que suele terminar en prolongaciones judiciales indebidas y aumentos de costos y daños.

De repente vemos como el propietario afectado es el que tiene que pagar y esperar y el ocupante ilegítimo es el damnificado al que hay que ayudar.

Así, en esta Argentina del revés, los roles de víctima y victimario se invierten.

En este contexto no puede dejar de recalcarse la formidable pérdida de credibilidad y legitimidad que padece la Justicia y el Estado en general, con el lógico descrédito de las instituciones.

Es en este marco que presentamos el presente proyecto con el claro objetivo de acelerar y simplificar lo más posible el proceso de recupero de propiedades inmuebles en cualesquiera de las hipótesis que puedan presentarse, considerando para ello las vicisitudes judiciales que suelen presentarse y las sugerencias de la doctrina especializada.

Comenzamos excluyendo la recusación sin causa de los procesos sumarísimos, las tercerías, los juicios de desalojo y los procesos de ejecución, tal como lo tiene regulado hoy el artículo 14 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, eliminando de ese modo una clásica maniobra dilatoria.

Incorporamos expresamente la posibilidad de solicitar la entrega anticipada del inmueble en la acción real de reivindicación, tesis que hoy no suelen contemplar los códigos adjetivos, a pesar de lo cual existe jurisprudencia que la ha concedido cuando la verosimilitud del derecho es palmaria, hipótesis muy común.

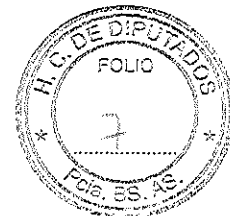
Esta reforma es trascendente porque el juicio reivindicatorio tramita por proceso ordinario, el más largo de todos, lo que en la práctica significa que el actor debe esperar hasta la sentencia firme para hacerse de su propiedad.

A fin de no desnaturalizar el proceso, en el que se suelen discutir cuestiones petitorias y/o posesorias, restringimos la viabilidad de la medida a los casos en los que la verosimilitud fuera manifiesta, a la vez que imponemos caución real, la que se entenderá ofrecida si la titularidad surge de la documental acompañada en la demanda, para evitar demoras innecesarias.

Recogiendo recomendaciones doctrinarias, establecemos expresamente que no será necesario acreditar el peligro en la demora, línea que mantenemos en el proyecto para todos los casos. La razón es clara y apunta a despejar confusiones en la aplicación del instituto ya que cierta jurisprudencia lo asimila a las medidas cautelares, lo cual es incorrecto desde el momento en que solo se puede dictar una vez trabada la



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



litis y no inaudita parte, además del absurdo de tener que probar que la privación de uso y goce de la propiedad constituya un perjuicio solo en caso de que se produzca peligro de demora cuando en realidad se está produciendo con cada día que pasa.

Agregamos dos aspectos claves tomados de la experiencia tribunalicia. Por un lado estipulamos expresamente que toda sentencia se entenderá dirigida al demandado y cualquier otro ocupante para evitar la irritable e inmoral maniobra de incluir terceros ajenos al proceso en la propiedad para forzar nulidades o planteos dilatorios.

Por otro lado, aclaramos explícitamente que el lanzamiento de los ocupantes no puede suspenderse ni retrasarse por las condiciones personales de los ocupantes, otras de las abusivas prácticas tendientes a frenar o postergar la desocupación. Es absolutamente claro que el demandante propietario no puede sufrir un perjuicio adicional por la suerte, la desidia o, menos aún, la mala fe de la contraparte.

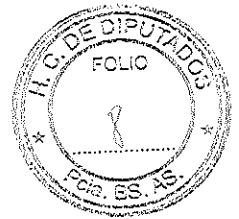
En otro orden, imprimimos al proceso de desalojo el trámite sumarísimo. En apoyo de esta propuesta tenemos nada menos que el Código Civil y Comercial de la Nación, que en su artículo 1222, reformado por la ley 27551, establece que la acción de desalojo tramitará "...por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales.", quizás el único punto positivo de la paupérrima ley citada, conocida como "ley de alquileres".

De ese modo, el proceso de desalojo, en todas sus hipótesis, se verá significativamente abreviado.

Modificamos el actual artículo 676 bis estableciendo que no será necesario acreditar el peligro en la demora, como explicamos antes, y habilitando al juez a conceder la medida contra caución no necesariamente real.

Asimismo, incluimos la facultad para el juez de fijar una audiencia o apersonarse en la propiedad, en ambos casos antes de la contestación de la demanda, con el objeto de facilitar y agilizar la resolución en aquellos casos en que los hechos se presenten claros.

En el mismo sentido reformamos el artículo 676 ter, diseñado para los casos en los que el desalojo tenga como fuente una obligación contractual, remitiendo al proceso del artículo anterior y aclarando expresamente que la falta de acreditación del pago de las sumas reclamadas o de que el contrato se encuentra vigente importará verosimilitud del derecho a los fines del artículo. El fundamento de este último



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

agregado es también obvio y apunta a que las acciones fundadas en falta de pago o vencimiento de contrato, las más simples y evidentes, no se vean demoradas o entorpecidas por maniobras dilatorias o discusiones propias de otro proceso.

Extendemos el mecanismo de restitución anticipada del mencionado artículo 676 bis a las acciones posesorias, tal como lo reclama la doctrina y como surge del artículo 321 del Anteproyecto de Código de Familias, Civil y Comercial, actualmente en debate.

Finalmente, la disposición derogatoria de toda norma legal o infralegal no solo responde a una cuestión de forma, sino que también brinda una base normativa en caso de que resulte necesario dejar de aplicar una acordada dictada por la Suprema Corte provincial en sentido contrario al texto propuesto.

Por los argumentos expuestos solicito a mis colegas de la presente Cámara que acompañen el presente proyecto de ley.

NAHUEL SOTELO LARCHER
Diputado
Bloque Avanza Libertad
H. Cámara de Diputados Pcia. de Bs. As.

GUILLERMO CASTELLO
Diputado
H. Cámara de Diputados Pcia. de Bs. As.