

Nuevo desalojo abreviado para locaciones. Ley 25.488

Por Enrique L. Abatti - Ival Rocca (h.)

1. Antecedentes

El 22 de noviembre de 2001 se publicó en el Boletín Oficial la ley 25.488, sancionada por el Congreso y promulgada “de hecho” –dada la inactividad al respecto del Poder Ejecutivo– el 19 de noviembre de ese año. Así, nos hallamos ante una reforma de setenta artículos del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Introdujo esta flamante norma una relevante y necesaria modificación al Código ritual, pero aquí trataremos sólo los cambios impuestos al juicio de desalojo.

La Cámara alta fue cuna del proyecto reformista, a instancias del senador Branda; se receiptó un reclamo que la sociedad, los juristas, las asociaciones de propietarios e inmobiliarias y hasta entidades científicas, venían pidiendo desde antaño: *simplificar y abreviar los procesos para desalojar inmuebles*.

Acompañamos la reforma con nuestra permanente plegaria. Así, en el VIII Congreso Internacional Inmobiliario desarrollado en Buenos Aires en octubre de 2001, sostuvimos la imperiosa necesidad de reformar nuestro Código Civil en su capítulo de las locaciones y los códigos de procedimiento civil y comercial, tanto de la Nación como los provinciales, con relación al juicio de desalojo, con el objeto de abreviarlo y simplificarlo. Apuntábamos con ello a obtener una reactivación del mercado de las locaciones, infundiendo confianza a los locadores, para mejorar la oferta de inmuebles, con una consiguiente rebaja de alquileres y flexibilización de exigencias a locatarios, dando mayores facilidades en la recuperación de inmuebles ante incumplimientos, beneficiando también a los inquilinos cumplidores. Además, propusimos crear un registro de locatarios, a efectos de brindar mayor transparencia y seguridad al mercado.

2. La derogación no querida

Inexplicablemente los legisladores han derogado el proceso sumario (art. 320), transformado en ordinarios juicios que gozaban de su breve sustanciación. Creemos que se ha caído en un error y esperamos una “marcha atrás” que resuelva esa degradación.

3. Nuevo artículo 680 *ter*

Esta novísima reforma incorpora el art. 680 *ter*, estableciendo en forma obligatoria el reconocimiento judicial previo al traslado de la demanda, en los desalojos por las causales de falta de pago, intrusión, cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas y uso abusivo o deshonesto.

Siguiendo los lineamientos del art. 479 del Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación, dicho reconocimiento se refiere al de lugares o cosas y se trata del inmueble objeto de la litis. El magistrado, conforme el inc. 2° de dicha norma, también podrá disponer la concurrencia de peritos y testigos al acto y, de acuerdo con el inc. 3°, en orden al art. 475, podrá mandar confeccionar planos, relevamientos, fotografías, filmaciones, exámenes científicos e incluso reconstrucción de hechos, todo ello en el marco determinado por las medidas preliminares de prueba anticipada, según el art. 326, inc. 2°, del Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación, sin intervención de la parte contraria, pero con asistencia del defensor oficial (art. 327).

4. Agregado del artículo 684 bis

Una segunda modificación consiste en el agregado del art. 684 *bis*, estableciendo para las causales de falta de pago o vencimiento del plazo contractual un trámite de lanzamiento inmediato del inmueble, a solicitud del actor y previa caución real, conforme el procedimiento del art. 680 *bis* para la expulsión de intrusos, fijando a cargo del actor una multa de hasta \$ 20.000 a favor de la contraparte, a más de ejecutarse la caución, cuando se probare que aquél obtuvo la medida ocultando hechos o documentos que prueben la relación locativa o el pago de alquileres.

5. El artículo 680 ter. Reconocimiento judicial imperativo

a) *Alcances*. Dispone la nueva norma el reconocimiento judicial imperativo en las pretensiones de desalojo fundadas en las siguientes causales: cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas, uso abusivo, uso deshonesto, falta de pago, vencimiento del plazo o intrusión.

Como paso previo al análisis de cada causal específica de desahucio contemplada por este artículo, mencionaremos la clasificación que prima en la doctrina sobre las causales de desalojo, excluyendo las que oportunamente perdieron vigencia por las derogadas leyes de emergencia en materia de alquileres, tan dañinas al mercado locativo y que estancaron nuestro desarrollo inmobiliario.

b) *Causales resultantes de las normas generales de los contratos*. Son éstas una consecuencia directa del concepto de contrato según los moldes tradicionales de nuestro derecho civil.

1) Rescisión *pactada*, automática o no, según convención, con referencia a incumplimientos determinados en el contrato (arts. 1137 y 1197, Cód. Civil).

2) Rescisión *por imperio de la ley*, dada en caso de incumplimiento de prestaciones, formulada una preintimación a cumplir y pasados los quince días posteriores sin resultado positivo (art. 1204, Cód. Civil) y, en el supuesto de falta de pago de alquileres, vencidos los diez días desde la intimación de pago (art. 5°, ley 23.091).

3) Rescisión originada en la *declaración judicial de excesiva onerosidad sobreviniente*, ante circunstancias extraordinarias e imprevisibles (art. 1198, Cód. Civil).

c) *Causas resultantes de normas especiales sobre capacidad.* Se refieren a los arrendamientos de bienes de la mujer casada y del menor de edad en determinadas condiciones.

El vencimiento del plazo será como máximo de cinco años, cuando lo ha dado en locación el marido, correspondiendo el dominio a su cónyuge.

d) *Causas legales específicas.* Las siguientes son causales que surgen de normas específicas sobre la materia.

1) Vencimiento de los 10 años de locación, en los supuestos en que el plazo contractual haya excedido ese lapso (art. 1505, Cód. Civil).

2) Vencimiento de los términos mínimos legales según el destino (art. 1507, Cód. Civil, y art. 2º, ley 23.091).

3) En los contratos por plazos menores a los mínimos legales aludidos, aumento de la capacidad locativa por mejoras a realizar por el locador o en los casos de construcción no menor del 10% de la valuación fiscal del inmueble locado (art. 1507, Cód. Civil).

4) Falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler (art. 1579, Cód. Civil).

5) Uso diferente o distinto, como principio general, aunque no cause perjuicio (arts. 1504, 1555, 1559 y conchs., Cód. Civil).

6) Uso abusivo que perjudique (arts. 1507 y 1559, Cód. Civil).

7) Cesiones o subarriendos prohibidos por la ley o por el contrato (arts. 1507 y 1583, Cód. Civil).

8) Abandono del bien locado por el locatario, sin dejar “persona que haga sus veces” (art. 1564, Cód. Civil, y art. 49, ley 21.342).

9) Obra nueva realizada por el locatario que fuere nociva. Esta causal, en principio, se encuentra subsumida en la de uso abusivo (art. 1566, Cód. Civil).

10) Omisión por parte del locatario de cumplir con mejoras acordadas a su cargo y que, demandado el cumplimiento, no las realiza (art. 1567, Cód. Civil).

11) Destrucción total del inmueble locado por caso fortuito (arts. 1521 y 1604, inc. 3º, Cód. Civil).

e) *Causales específicas contempladas en el art. 680 ter.* Ellas son las que enumeramos a continuación.

1) *Cambio de destino.* El supuesto más común se da cuando el locatario de una vivienda muda ese destino a una actividad comercial, acumulándose algunas veces con la causal de obras nocivas, debido a construcciones que se realizan para la adaptación funcional.

Caería en esta causal quien viola lo dispuesto por el art. 1504 del Cód. Civil, ya que cuando el destino estuviere expresado en el contrato el locatario no puede cambiarlo, y si no estuviere determinado, el goce del inmueble deberá ser conforme a su naturaleza o al que la costumbre del lugar le hace servir.

También el art. 1555 del Cód. Civil prohíbe el cambio de destino, aunque ello no le traiga perjuicio alguno al locador.

El art. 1559 legitima activamente al locador para demandar la rescisión culpable de la locación o la supresión de las causas del perjuicio, en su caso, a más de los daños y perjuicios, al locatario que cambia el destino locativo.

Recordemos que el art. 1566 habilita al locador para accionar por resolución contractual en este supuesto (y también de obras nocivas).

2) *Deterioro del inmueble*. Si el inquilino realiza obras o trabajos en el inmueble locado que lo alteren, modifiquen o perjudiquen, el locador estará habilitado por el art. 1566 del Cód. Civil a demandar la resolución del contrato.

3) *Obras nocivas*. Cuando el locatario realiza obras que perjudiquen el inmueble, el locador puede exigir el desalojo (art. 1566, Cód. Civil). Obra nociva es la que daña o resulta perniciosa para el inmueble locado. En el supuesto de resolución por esta causal, no rige el plazo de gracia que prevé el art. 1204 del Cód. Civil.

4) *Uso abusivo*. Se da este supuesto cuando el inmueble es usado desaprensivamente por el locatario, incluso causándole daño o deterioro, sea culposo o intencional, causado por el mismo inquilino o por sus convivientes, dependientes o huéspedes. Procede el desalojo conforme se desprende de los arts. 1559 a 1563 del Cód. Civil.

5) *Uso deshonesto*. Al utilizarse el bien para fines deshonestos, el desalojo procede de inmediato (arts. 1503 y 1507, Cód. Civil).

6) *Falta de pago*. El caso está regulado en el art. 684 *bis* del Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación (incorporado por la ley 25.488). Se entiende referido a la falta de pago de alquileres de dos períodos consecutivos, y procede el desalojo ante la intimación previa cursada a ese fin (art. 1579, Cód. Civil, y art. 5°, ley 23.091). También quedan, ante ese supuesto, resueltos los subarrendamientos (art. 1606, Cód. Civil). Si hay cláusula contractual estableciendo que las expensas o los impuestos territoriales integran el alquiler, también procede la resolución por falta de pago de los mismos.

f) *Requisitos*. Deberá cumplirse este reconocimiento obligatorio: a) previamente al traslado de la demanda; b) en los cinco días de dictada la providencia; c) personalmente por el juez, ya que es una medida indelegable y si la realizara el secretario u otro funcionario del juzgado carecería de valor probatorio para el presente supuesto, porque el nuevo artículo en comentario determina claramente y con especificidad que debe ser el juez quien realice la diligencia; así, entendemos que no sería de aplicación lo dispuesto por el art. 480, que posibilita la presencia del juez o los miembros del tribunal que éste determine, y d) con la asistencia del defensor oficial, ya que no está contemplada la concurrencia de los representantes y letrados de la parte demandada, pero nada impediría la presencia de la parte actora y sus letrados.

Esta diligencia preliminar de reconocimiento judicial viene a reemplazar al “mandamiento de constatación” que se cumple, por ejemplo, en el caso del desalojo de intrusos contemplado en el art. 680 *bis*, para identificar a los ocupantes del

inmueble, que en la práctica suele demorarse por el cúmulo de tareas de los oficiales de justicia. En cambio, con el nuevo trámite el reconocimiento será realizado en los cinco días de dictada la primera providencia en el juicio. Para defender derechos de los demandados, al tratarse de un trámite *inaudita parte*, estará habilitado el defensor oficial. El trámite tiene su importancia, ya que el juez tendrá contacto directo con el lugar, la finca y sus ocupantes, lo cual será de utilidad al momento de ordenar o no la desocupación inmediata del inmueble.

6. La vía de prorrogación jurisdiccional

Aunque la reforma comentada rige sólo en el Código Procesal local (Capital Federal), por la llamada prórroga de jurisdicción prevista en los contratos de locación [Abatti-Rocca (h.), *1500 modelos de contratos, cláusulas e instrumentos*, Bs. As., Abacacia] y al adoptar los tribunales nacionales para el caso de controversias, podrían beneficiarse con la rapidez del nuevo procedimiento los locadores cuyos inmuebles estuvieren en otras jurisdicciones (provincias).

7. Consolidación y unificación de leyes procesales locales

Es inconcebible que nuestro sistema procesal y de abogación padezca todavía la disgregación que trae mantener tantos sistemas diferentes de procedimientos y de colegiación. ¿No habrá llegado la hora de plasmar las reformas constitucionales que nos conduzcan a un sistema nacional y único?

© Editorial Astrea, 2002. Todos los derechos reservados.