

PROYECTO DE LEY

DESALOJO EXPRÉS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- OBJETO. La presente Ley tiene por objeto brindar una solución simple, expeditiva y económica para el desalojo de cualquier propiedad inmueble que fuere objeto de de ocupación ilegítima como consecuencia del incumplimiento de un contrato civil o comercial o de usurpación en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el fin de evitar las demoras que implica el juicio de desalojo previsto en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y producir seguridad jurídica en relación con los derechos respecto de estos inmuebles.

Artículo 2°.- DENOMINACIÓN PARTES. A los fines de la presente Ley y al efecto de simplificar la terminología utilizada, se denominará “requirente” a quien tiene la legitimación activa para iniciar el desalojo exprés y “requerido” a su contraparte.

Artículo 3°.- LEGITIMACIÓN. La legitimación activa para iniciar el desalojo exprés es de toda persona que celebre un contrato de locación civil o comercial en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en calidad de titular del dominio, condómino, locador, sublocador, comodante, poseedor, usufructuario, usuario, habitador o superficiario, o de cualquiera que tenga derecho a usar o gozar de un inmueble por un derecho legítimo con la facultad de exigir su restitución.

Artículo 4°.- TRÁMITE JUDICIAL EXPRÉS. Créase en el ámbito de la Justicia Civil y Comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el Trámite Judicial Exprés (TJE) con el objeto de hacer valer los derechos individuales de forma efectiva, simple, expeditiva, sin costo directo y sin la obligación de contar con un abogado.

El Trámite Judicial Exprés respeta los principios, derechos y garantías establecidos por la Constitución Nacional y de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires anteponiendo la vigencia plena y efectiva de los derechos en casos de manifiesto incumplimiento ante el formalismo excesivo, los costos directos y las dilaciones injustificadas que incumplen los plazos de las diligencias procesales establecidas por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

El desalojo de propiedades inmuebles podrá tramitarse a través del Trámite Judicial Exprés, mediando o no contrato de locación civil o comercial.

Artículo 5°.- MESA DE ENTRADAS DIRECTA. CONSTITUCIÓN. Al momento de comenzar a funcionar la Justicia Civil y Comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se constituirá la Mesa de Entradas Directa (MED) en materia de desalojo, a fin de que quienes tienen legitimación activa en dicha materia puedan tramitar el desalojo exprés de forma fácil, expeditiva, sin cargo directo, mediante simple actuación notarial y sin la obligación de contar con un abogado ni de sustanciar un proceso judicial ordinario o sumarísimo.

Artículo 6°.- MESA DE ENTRADAS DIRECTA. MODALIDADES. La Mesa de Entradas Directa (MED) será física y digital.

La Mesa de Entradas Directa física tendrá lugar en la Mesa de Entradas de los juzgados civiles y comerciales con competencia en materia de desalojo.

La Mesa de Entradas Directa digital tendrá lugar en el portal del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o el que lo reemplace.

CAPÍTULO II ESCRIBANO PÚBLICO Y FORMULARIO

Artículo 7°.- ESCRIBANO PÚBLICO. El Trámite Judicial Exprés (TJE) por motivo de desalojo mediando contrato deberá contar con la intervención de un escribano público, que será propuesto por ambas partes del contrato o por una parte con la aceptación de la otra.

Artículo 8°.- FORMULARIO. CREACIÓN. PUBLICACIÓN. Créase el Formulario Único de Alquileres de Inmuebles (FUAI) en el ámbito del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el objeto de facilitar la adecuada individualización de los inmuebles susceptibles de desalojo exprés, con los datos personales de las partes del contrato y del escribano interviniente, monto del contrato, plazo del contrato, inventario del inmueble y otras especificaciones.

El Formulario Único de Alquileres de Inmuebles (FUAI) permanecerá publicado en el portal del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de forma libre y sin costo directo a fin de que las partes o el escribano puedan descargarlo.

Artículo 9°.- CERTIFICACIÓN FIRMAS. FORMULARIO. El contrato y el Formulario Único de Alquileres de Inmuebles (FUAI) contendrán las firmas certificadas por parte del escribano público propuesto correspondientes al requirente y al requerido.

CAPÍTULO III PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS

Artículo 10.- PROCEDIMIENTO CON CONTRATO. CERTIFICACIÓN FIRMAS. A fin de la procedencia del desalojo exprés, el requirente deberá presentar si lo hubiere una copia del contrato formal firmado por las partes con la firma certificada de ambas partes por el escribano público propuesto y el Formulario Único de Alquileres de Inmuebles (FUAI) correspondiente al inmueble cuyo desalojo exprés se solicita ante la Mesa de Entradas Directa (MED) física o digital de cualquier juzgado perteneciente al fuero Civil y Comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con competencia en materia de desalojo.

Artículo 11.- CONTRATO. REQUISITOS. En caso de presentación del contrato formal firmado por las partes, este deberá contar con los siguientes requisitos:

- a) El inmueble materia de desalojo debe encontrarse individualizado de manera inequívoca con las referencias precisas de su ubicación.
- b) Quedar referenciado debidamente en el Formulario Único de Alquileres de Inmuebles (FUAI).
- c) Contener una cláusula de posible desalojo futuro en favor del requirente para la restitución del inmueble por vencimiento del plazo del contrato o la resolución del contrato por falta de pago del alquiler.
- d) Contener una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la presente Ley a fin de que el escribano constate el vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago del alquiler, y el juez ordene y



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

ejecute el desalojo. La cláusula de sometimiento expreso a la presente Ley contendrá de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que, ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en la presente Ley, se someterán a la competencia del escribano para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del juez.

- e) Consignar el número, tipo, moneda o la información necesaria de la cuenta bancaria o electrónica de pago a fin de que el requerido abone el alquiler convenido en el contrato de alquiler. En caso de que la cuenta bancaria o electrónica de pago sea modificada, el requirente pondrá en conocimiento al requerido dicha situación mediante comunicación de fecha cierta. Mientras no se efectúe dicha comunicación, los pagos realizados en la cuenta originaria son considerados válidos.

Artículo 12.- TRÁMITE REQUISITOS. Para la procedencia del Trámite Judicial Exprés (TJE) por motivo de desalojo, se requiere:

- a) Presentar completo el Formulario Único de Alquileres de Inmuebles (FUAI), señalando el nombre del requirente, su domicilio, documento nacional de identidad o pasaporte, firma y otras especificaciones contenidas en dicho formulario; así como el nombre del requerido, su domicilio contractual, de ser el caso, su número y copia del documento nacional de identidad o pasaporte, firma y otras especificaciones contenidas en dicho formulario.
- b) Adjuntar los siguientes documentos:
 - I) El original o la copia legalizada del contrato;
 - II) Formulario Único de Alquileres de Inmuebles (FUAI);
 - III) El original o la copia legalizada de la notificación notarial cursada al requerido en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual, si fuere el caso; mediante esta se exigirá la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.

A efectos de constatar el incumplimiento del pago del alquiler, el escribano solo considerará la constancia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta bancaria o electrónica de pago convenida en el contrato por las partes, hasta antes de la recepción de la notificación notarial que enviará el mismo escribano.

Artículo 13.- INEXIGIBILIDAD IMPOSITIVA PARA INICIO. El inicio del Trámite Judicial Exprés (TJE) por motivo de desalojo no podrá quedar condicionado por el cumplimiento de obligaciones impositivas por las partes.

Artículo 14.- INICIO PROCEDIMIENTO ANTE ESCRIBANO. CONSTATACIÓN CAUSALES DE DESALOJO. A los efectos de la constatación de las causales de desalojo, el escribano:

- a) Recibirá la solicitud de desalojo por parte del requirente, constatará el cumplimiento de los requisitos para su procedencia, el contenido del contrato y los requisitos de la solicitud establecidos por la presente Ley.
- b) Notificará al requerido en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales indicadas en la presente Ley.

Artículo 15.- CAUSALES OPOSICIÓN REQUERIDO. El requerido sólo puede formular oposición mediante notificación fehaciente al escribano sustentada en:

- a) La renovación o prórroga del plazo del contrato de alquiler con las mismas formalidades que el contrato originario;
- b) La constancia de transferencia o depósito de los pagos del alquiler realizados en la cuenta bancaria o electrónica de pago convenida por las partes;
- c) El incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente Ley.

Con la respuesta del requerido presentada dentro del plazo indicado en el presente artículo, el escribano constatará si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en la presente Ley o alguna de las causales de oposición por parte del requirente.

Artículo 16.- PROSECUCIÓN PROCEDIMIENTO ESCRIBANO. En caso de configurarse alguna de las causales de desalojo previstas en la presente Ley, el escribano:

- d) Extenderá un acta dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o de su resolución por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual asentará en el libro o registro notarial correspondiente. El acta extendida por el escribano es condición suficiente para proceder sin más trámite a la solicitud judicial de lanzamiento del inmueble.
- e) Remitirá una copia legalizada al juez competente a efectos de que proceda con el trámite judicial de lanzamiento.

Artículo 17.- FINALIZACIÓN DEL DESALOJO SIN LANZAMIENTO. El trámite de desalojo exprés finalizará sin lanzamiento:

- a) Si no se configura alguna de las causales de desalojo previstas en la presente Ley, en cuyo caso el escribano culminará el trámite comunicando este hecho al requirente;
- b) Si las partes acuerdan su finalización, en cualquier momento del procedimiento. En este caso, el escribano labrará un acta concluyendo el trámite y las partes tendrán derecho a una copia.

Artículo 18.- TRÁMITE JUDICIAL DE LANZAMIENTO. Una vez finalizadas las acciones del escribano interviniente, el juez competente verificará en el plazo máximo de dos (2) días hábiles judiciales los requisitos de la solicitud y dispondrá el lanzamiento contra el requirente o quien se encuentre en el inmueble, o de descerraje en caso de que el inmueble se encontrase cerrado, si es necesario haciendo uso de la fuerza pública a fin de asegurar su efectiva desocupación total. La resolución judicial no es impugnabile.

Artículo 19.- ASISTENCIA Y GARANTÍA POLICIAL. PRESERVACIÓN. Si el juez lo considera necesario, cursará oficio a la dependencia correspondiente de la Policía de la Ciudad para que en el plazo máximo de un (1) día hábil contado desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y el plazo indicado por el juez para el lanzamiento.

En el oficio judicial no constará que se trata de un desalojo mediante Trámite Judicial Exprés (TJE), a los efectos de preservar dicha información frente al accionar policial y a terceros.

Artículo 20.- PROCEDIMIENTO SIN CONTRATO. En el caso de que se requiera el desalojo exprés sin haber contrato formal o por motivo de usurpación, el requirente presentará a un escribano el título del inmueble a su nombre, la documentación o las



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

pruebas con las que cuente que demuestren de forma verosímil que tiene legitimación activa para tramitar el desalojo exprés. El escribano certificará la firma del requirente, labrará un acta en la que dejará constancia de esta situación y de los datos de este, y requerirá mediante el Trámite Judicial Exprés (TJE) presentando copia certificada de dicha acta, la procedencia del desalojo exprés y posterior lanzamiento de los ocupantes del inmueble conforme lo indicado en la presente Ley.

Artículo 21.- INEXCUSABILIDAD. El lanzamiento es inexcusable, de forma que la presencia de menores, ancianos, enfermos, discapacitados o de cualquier otra persona o situación que obrare como excusa a fin de demorarlo o dejarlo sin efecto carecen de validez.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES

Artículo 22.- COSTAS. PROHIBICIÓN DE TASAS O CARGOS. Una vez finalizado el lanzamiento, el requirente podrá solicitar ante el mismo juez mediante el escribano interviniente en el contrato el pago de las costas por los servicios notariales derivados del desalojo, conforme a lo dispuesto en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y las leyes complementarias. Si el requirente no lo hiciere, el escribano interviniente podrá requerir por sí al juez el pago de las costas por sus servicios notariales, conforme las normas que regulan su actividad profesional.

Artículo 23.- EXIMICIÓN JUICIO DE DESALOJO. El contrato con firma de ambas partes certificada por escribano público objeto del Trámite Judicial Exprés (TJE) por motivo de desalojo exime de la facultad de iniciar juicio de desalojo conforme lo establecido por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación a los fines de obtener los mismos efectos.

Artículo 24.- OTRAS ACCIONES JUDICIALES. El requirente del Trámite Judicial Exprés (TJE) o el requerido podrán iniciar simultáneamente o con posterioridad al desalojo las acciones por daños y perjuicios o las que estimen pertinentes contra su contraparte o contra cualquier otro que estime pertinente.

Artículo 25.- RESPONSABILIDAD DEL JUEZ. El juez que incumpliere los plazos establecidos en la presente Ley quedará sujeto a las sanciones establecidas por el Código Penal de la Nación por el delito de incumplimiento de los deberes de funcionario público, y solo será excusable su error material, así como las sanciones que establezcan las Leyes ordinarias y el Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 26.- PROHIBICIÓN COBRO. El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tiene terminantemente prohibido el establecimiento de impuestos, tasas o cargos contra el requirente en el marco del Trámite Judicial Exprés (TJE) contra el requirente o el requerido por motivo del desalojo.

Artículo 27.- PROHIBICIÓN ACCESO A INFORMACIÓN. ADMINISTRACIÓN. El Trámite Judicial Exprés (TJE) y las acciones que efectúe el escribano interviniente o las actas que labre son de exclusivo conocimiento de las partes del contrato si lo hubiere, del Poder Judicial y de dicho escribano.

Queda terminantemente prohibido informar al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o que este requiera la información relativa al contrato si lo hubiere o la individualización, titularidad o condición jurídica del inmueble objeto de desalojo exprés bajo pena de multa contra el funcionario responsable.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

Artículo 28.- REGISTRO PÚBLICO DE DESALOJADOS. Una vez finalizado el desalojo exprés, el juez interviniente en el Trámite Judicial Exprés (TJE) por motivo de desalojo informará a la dependencia que fije el Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su propio ámbito los datos completos del requerido que constan en el Formulario Único de Alquileres de Inmuebles (FUAI) sin que se incluyan los datos personales del requirente, los datos del escribano interviniente ni tampoco ninguna característica del inmueble o del contrato que fue objeto del trámite, a los efectos de establecer el Registro Público de Desalojados, que se publicará en el portal del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se mantendrá actualizado en tiempo real.

Artículo 29.- PLAN DE CONTINGENCIA PARA DESALOJADOS VULNERABLES. Créase el Plan de Contingencia para Desalojados Vulnerables en el ámbito del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat a fin de contener las situaciones de emergencia sanitaria y habitacional que afecten a menores, ancianos, discapacitados y enfermos derivadas de los desalojos por motivo de vencimiento del contrato o falta de pago.

Artículo 30.- TRASPASO DE LA JUSTICIA NACIONAL CIVIL Y COMERCIAL. DESALOJO. Instrúyese al Poder Ejecutivo a impulsar todos los actos que permitan suscribir los Acuerdos que sean necesarios a fin de que se efectivice la transferencia de la Justicia Nacional Civil y Comercial a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el plazo máximo de dos (2) años.

El traspaso de las competencias que resultan del párrafo anterior en materia de desalojo deberán hacerse efectivas en el plazo máximo de un (1) año.

Artículo 31.- CARÁCTER SUPLETORIO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. Los actos y los Acuerdos que sean necesarios a fin de que se efectivice la transferencia de la Justicia Nacional Civil y Comercial a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán mencionar expresamente el carácter supletorio del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación en relación con los aspectos de dicha materia que sean objeto de legislación específica por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la que entrará en vigencia al momento de efectivizarse dicho traspaso.

Artículo 32.- Comuníquese, etcétera.

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires y sus alrededores en la actualidad es el escenario de numerosos reclamos por parte de propietarios de inmuebles y de otros con derecho a exigir la restitución de un bien inmueble, a quien se les debe una pronta respuesta jurídica y política con motivo de las ocupaciones ilegítimas de estos producto de la falta de pago de los alquileres o del vencimiento del plazo de los contratos, como así también de las usurpaciones, que se han venido incrementando en los últimos años¹.

Lejos de resultar un problema que afecta solo a los propietarios o a quienes tienen el derecho a reclamar la desocupación de un bien inmueble, también es una cuestión que perjudica a los inquilinos que cumplen con sus obligaciones o quienes ocupan legítimamente una propiedad, puesto que dicha situación produce una reducción en la cantidad de propiedades legítimas disponibles en el mercado, lo que puede impactar en el precio y en otras condiciones relativas a este mercado; asimismo, lesiona la plena vigencia del derecho a la propiedad privada garantizada por el artículo 17 Constitución de la Nación Argentina, que expresa que "La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada (...)" y por el artículo 12 inciso 5 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que señala "La inviolabilidad de la propiedad. ningún habitante puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley (...)".

Frente a este panorama, el presente Proyecto tiene por objeto brindar una solución simple, expeditiva y económica para el desalojo de cualquier propiedad inmueble que fuere objeto de ocupación ilegítima producto del incumplimiento de un contrato civil o comercial o de usurpación en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el fin de evitar las demoras que implica el juicio de desalojo previsto en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y a los efectos de producir seguridad jurídica en relación con estos inmuebles.

Por ello, es necesario brindar un procedimiento eficaz y eficiente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en la medida en que este nuevo procedimiento requiere de la participación judicial, es menester contar con un Poder Judicial de la Ciudad

¹V. <https://www.diariopopular.com.ar/general/registran-incremento-del-25-las-usurpaciones-el-amban694436> (5/3/2024).

con las competencias necesarias en materia de desalojo, que actualmente se encuentran en manos del Poder Judicial de la Nación a través de los Tribunales Civiles y Comerciales, producto de no haberse efectivizado aún la autonomía de la Ciudad en esta materia, tras treinta años de declaración de la autonomía de la Ciudad.

Por lo tanto, el Proyecto instruye al Poder Ejecutivo de la Ciudad a impulsar todos los actos que permitan suscribir los Acuerdos que sean necesarios a fin de que se efectivice la transferencia de la Justicia Nacional Civil y Comercial a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en un plazo máximo de dos (2) años. Esta norma replica a modo de “espejo”, aunque abreviando sus plazos debido a la urgencia que representa este problema, lo dispuesto en el Proyecto de Ley “Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos”, presentado recientemente por el Poder Ejecutivo Nacional al Congreso de la Nación, a fin de habilitar a la Ciudad a llevar adelante las acciones necesarias con el objeto de efectivizar lo allí propuesto cuando la norma federal entre en vigencia. En este sentido, se establece que el traspaso de las competencias en materia de desalojo deberán hacerse efectivas en el plazo máximo de un (1) año. En similar sentido, resulta relevante a estos efectos que se manifieste de forma expresa el carácter supletorio del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación en relación con los aspectos de dicha materia que sean objeto de legislación específica por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Esto permite crear en el ámbito de la justicia civil y comercial de la Ciudad el denominado “Trámite Judicial Exprés (TJE)” con el objeto de hacer valer los derechos individuales de forma efectiva, simple, expeditiva, sin costo directo y sin la obligación de contar con un abogado. Para ello, alcanza con la actuación de un escribano público. No ignoramos que este aspecto del Proyecto puede resultar polémico, especialmente por dos motivos: por un lado, debido a que se incorpora una clase de “Trámite Judicial” en el marco de una norma judicial procesal, y este trámite deberá coexistir en el ámbito judicial junto con los procesos propiamente dichos; y por otro, puesto que en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación se dispone que en los procesos judiciales el patrocinio letrado es obligatorio, y en nuestro caso estipulamos la intervención de un escribano público propuesto por cualquiera de las partes del contrato o de ambas, debido a que de esta manera es posible agilizar el trámite sin privarlo de la certeza y la seguridad jurídica que se requiere para estos casos. En este sentido, se establece expresamente la legitimación activa de quienes pueden reclamar la restitución del bien y de quienes pueden ser requeridos a este fin.

Cabe destacar que el Trámite Judicial Exprés no afecta los principios, derechos o garantías establecidos por la Constitución Nacional y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, anteponiendo la vigencia plena y efectiva de los derechos en casos de manifiesto incumplimiento judicial ante el formalismo excesivo, los costos directos y las dilaciones injustificadas que incumplen los plazos de las diligencias procesales establecidas por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

En efecto, el Proyecto propone un nuevo paradigma relativo a los derechos y en materia procesal. No se elimina el juicio de desalojo contenido en el Código, sino que se incorpora de forma opcional la vía del trámite judicial de desalojo exprés de manera de reducir al mínimo posible el riesgo o la afectación del derecho al pleno goce de la propiedad privada del inmueble —el aspecto más relevante de la cuestión—, a la vez que impidiendo que los aspectos puramente formales y procesales no se conviertan en un obstáculo que entorpezca o demore el cabal ejercicio de este derecho.

En este sentido, el Trámite Judicial Exprés no afecta principios procesales de rango constitucional como la legalidad en las formas, el debido proceso, la independencia judicial, la imparcialidad del juez, la defensa en juicio, la razonabilidad, el derecho al recurso, el plazo razonable, la congruencia, la buena fe y la economía procesal, entre otros². Ello es así por varias razones; en primer término, puesto que la vía del Trámite Judicial Exprés no impide que el requirente pueda iniciar simultáneamente o con posterioridad al desalojo las acciones por daños y perjuicios o las que estime pertinentes contra su contraparte o contra cualquier otra; en segundo término, las intervenciones del juez y del escribano público que certifica las firmas, inicia el trámite y notifica a las partes del contrato, aseguran la legalidad y el cumplimiento de los derechos de las partes; en tercer lugar, el Formulario Único de Alquileres de Inmuebles (FUIAI) que propone el Proyecto en el Anexo debe ser completado por las partes del contrato y llevar su firma, certificadas a su vez por mismo escribano, lo que permite verificar de forma simple y rápida la identidad de aquellas y dar cuenta de la autonomía de su voluntad, como así también de los aspectos más relevantes del contrato adjunto con miras a un eventual requerimiento.

La intervención de escribano público en relación con el desalojo exprés y el uso de un Formulario Único de Alquileres de Inmuebles (FUIAI) se inspira en la Ley N° 30.933 de Perú que “regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial”,

² V. Gozaíni, Osvaldo A., *Garantías, principios y reglas del proceso civil*, Buenos Aires, Eudeba, 2015.

sancionada en 2019³, en especial en lo relativo al procedimiento notarial, aunque con modificaciones y adaptaciones al contexto argentino. En nuestro caso, hemos optado por reducir al máximo el formalismo, separando el contrato de locación del formulario a fin de preservar su contenido en extenso y habilitar la instancia jurisdiccional a través del Trámite Judicial Exprés, a fin de resguardar los principios y garantías constitucionales involucradas.

Los plazos propuestos para el desalojo son aún más abreviados que los dispuestos para el juicio de desalojo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, haya o no contrato. Así, el escribano notificará al requerido en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales indicadas; en tanto que el juez competente verificará en el plazo máximo de dos (2) días hábiles judiciales los requisitos de la solicitud y dispondrá el lanzamiento contra el requerido o quien se encuentre en el inmueble, con la debida asistencia policial si el juez lo estima necesario. Esto significa que el desalojo sólo podrá demorar entre tres (3) y cinco (5) días hábiles.

A fin de reforzar la eficacia de estos plazos, se establece la responsabilidad penal del juez que incumpliere los plazos fijados, por lo que quedará sujeto a las sanciones establecidas por el Código Penal de la Nación por el delito de incumplimiento de los deberes de funcionario público, y solo será excusable su error material, así como las sanciones que establezcan las leyes ordinarias y el Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Además, se dispone que el lanzamiento sea inexcusable, de forma que la presencia de menores, ancianos, enfermos, discapacitados o de cualquier otra persona o situación que obrare como excusa a fin de demorarlo o dejarlo sin efecto carecen de validez.

El presente Proyecto asimismo busca preservar el patrimonio y la privacidad de las partes, a la vez que procura la viabilidad económica del procedimiento. Es menester tener presente que tanto el Trámite Judicial Exprés es voluntario como la certificación de la firma de las partes del contrato, y esta representa un dispendio de recursos menor⁴ a contratar un abogado y cursar la vía procesal tradicional, que no solo implica recursos de índole económica. Por lo dicho, el inicio del Trámite Judicial Exprés (TJE) por motivo de desalojo no podrá quedar condicionado al cumplimiento de obligaciones impositivas por las partes. Además, una vez finalizado el trámite de lanzamiento el requirente podrá solicitar ante el

³V. https://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Db=201603312&View (5/3/2024).

⁴ Actualmente, la certificación de firmas ante escribano público ronda los \$15.000 —quince mil pesos—.

mismo juez mediante el escribano interviniente en el contrato el pago de las costas por los servicios notariales derivados del desalojo. Por otra parte, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tiene prohibido el establecimiento de impuestos, tasas o cargos contra el requirente en el marco del Trámite Judicial Exprés (TJE) por motivo de desalojo o contra el requerido.

También se resguarda la información a través de una norma que establece que el Trámite Judicial Exprés (TJE) y las acciones que efectúe el escribano interviniente o las actas que labre son de exclusivo conocimiento de las partes del contrato si lo hubiere, del Poder Judicial y de dicho escribano. En este sentido, queda terminantemente prohibido informar al Gobierno de la Ciudad o que este requiera la información relativa al contrato si lo hubiere o la individualización, titularidad o condición jurídica del inmueble objeto de desalojo exprés bajo pena de multa contra los funcionarios responsables.

Además, el juez interviniente en el Trámite Judicial Exprés (TJE) por motivo de desalojo informará a la dependencia que fije el Poder Judicial de la Ciudad en su propio ámbito los datos completos del requerido que constan en el Formulario Único de Alquileres de Inmuebles (FUAI) sin que se incluyan los datos personales del requirente, los datos del escribano interviniente ni tampoco ninguna característica del inmueble o del contrato que fue objeto del trámite, a los efectos de establecer el Registro Público de Desalojados, que se publicará en el portal del Poder Judicial de la Ciudad y se mantendrá actualizado en tiempo real. Este Registro permite prevenir a los propietarios y eventuales requirentes respecto de inquilinos incumplidores, y puede a su vez mejorar su performance contractual, ya que probablemente darán mejor cumplimiento a sus obligaciones con el fin de no figurar en el Registro y luego ver restringido su acceso a otros inmuebles.

Por último, se crea el Plan de Contingencia para Desalojados Vulnerables en el ámbito del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat a fin de contener las situaciones de emergencia sanitaria y habitacional que afecten a menores, ancianos, discapacitados y enfermos derivadas de los desalojos por motivo de vencimiento del contrato o falta de pago.

Por todo lo expuesto, solicito a mis colegas el tratamiento y posterior aprobación del presente Proyecto.

ANEXO

FORMULARIO ÚNICO DE ALQUILERES DE INMUEBLES – FUI
(Según Ley N°, que establece el Trámite Judicial Exprés por motivo de desalojo)

FUI INICIAL	☐	FUI DE PRORROGA O MODIFICACIÓN	☐
-------------	--------------------------	--------------------------------	--------------------------

Anexo 1. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL CONTRATO DE LOCACIÓN ADJUNTO:

I. DATOS DEL REQUERENTE	
Apellido (s):	
Nombre (s):	
Razón Social:	
D.N.I. N° u otro:	
Tel. fijo / Tel. celular:	
Correo electrónico:	
Apoderado o Representante Legal:	
Poder inscrito en:	
D.N.I. N° u otro (representante legal):	
En caso de Cónyuges o Convivientes:	
Apellidos y Nombres del Cónyuge o Conviviente:	
D.N.I. N° u otro:	
II. DATOS DEL REQUERIDO	
Apellidos (s):	
Nombre (s):	
Razón Social:	
Domicilio:	
Tel. fijo / Tel. celular:	
Correo electrónico:	
Apoderado o Representante Legal:	
Poder inscrito en:	
D.N.I. N° u otro (representante legal):	
En caso de Cónyuges o Convivientes:	
Apellidos y Nombres del Cónyuge o Conviviente:	
D.N.I. N° u otro:	
III. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	
Dirección completa:	
Comuna:	
Cargas y Gravámenes del inmueble:	
Destino del inmueble:	
IV. INFORMACIÓN DEL ALQUILER	
Monto del alquiler total:	
Monto del alquiler mensual (indicar mes a mes):	
Cuenta bancaria o electrónica de pago:	

El escribano público da fe de que en presencia del Requerido se suscribe el presente FUI, expide copias certificadas a favor de cada una de las partes y lo asienta en el acta notarial correspondiente.

EL LOCADOR	EL LOCATARIO
-----------------------	-------------------------



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

Escribano Público:

Matricula N°:

ANEXO 2. ACUERDO ADICIONAL:

Las partes, además de lo establecido en el presente FUAL, acuerdan que:

ANEXO 3. INVENTARIO DE BIENES DEL INMUEBLE:

1.	11.	21.
2.	12.	22.
3.	13.	23.
4.	14.	24.
5.	15.	25.
6.	16.	26.
7.	17.	27.
8.	18.	28.
9.	19.	29.
10.	20.	30.

EL LOCADOR

EL LOCATARIO