



PROYECTO DE LEY

PROCESO EJECUTIVO DE DESALOJO POR FALTA DE PAGO

Artículo 1°.- Adhesión al Proceso Ejecutivo de Desalojo por Falta de Pago. Quienes sean parte en un contrato de locación celebrado respecto de un inmueble sito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, podrán adherir al Proceso Ejecutivo de Desalojo por Falta de Pago, siempre y cuando dejen expresa e inequívoca constancia de ello en el instrumento contractual.

Artículo 2°.- Registro del contrato y apertura de cuenta bancaria exclusiva. Un ejemplar del contrato que se prevé en la cláusula precedente, con firmas certificadas de modo bancario o notarial, es registrado por el locador en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, luego de lo cual, la mencionada entidad bancaria procede a la apertura de una cuenta bancaria a nombre del locador, que será destinada exclusivamente al depósito y pago de los cánones locativos por parte del locatario.

Artículo 3°.- Certificación de Falta de Pago. En caso de no registrarse depósitos correspondientes a al menos dos períodos mensuales consecutivos en la cuenta bancaria mencionada en el artículo 2°, y a pedido del locador, el Banco de la Ciudad de Buenos Aires expide, dentro del término de 72 horas, una certificación de falta de pago que debe contener:

- a) Nombre del locador;
- b) Nombre del locatario;
- c) Períodos mensuales sin depósito registrado;
- d) Contrato de locación con firmas certificadas registrado ante el banco;
- e) Domicilio y datos catastrales del inmueble locado; y
- f) Fecha de expedición del certificado.

Artículo 4°.- Certificación como Título Ejecutivo. La certificación de falta de pago, en las condiciones establecidas en el artículo 3° de la presente ley, reviste carácter de título ejecutivo.

Artículo 5°.- Inicio del proceso e intimación al locatario. Iniciada la demanda de ejecución de desalojo, el Juez competente procede a intimar por cinco días al ejecutado, a oponer excepciones, corriendo traslado del escrito de demanda y del título ejecutivo.

Artículo 6°.- Excepciones. Las únicas excepciones admisibles son:

- a) La falsedad del título, fundada únicamente en la adulteración del documento.
- b) La inhabilidad del título, limitada a las formas extrínsecas del documento, sin que pueda discutirse la legitimidad de la causa.

Artículo 7°.- Resolución Judicial. Transcurrido el plazo para oponer excepciones u opuestas las mismas, el juez dicta sentencia. La sentencia que ordena mandar llevar adelante el desalojo, bajo el presente régimen, es apelable con efecto devolutivo.

Artículo 8°.- Incorporación de la ejecución de títulos públicos como causa contencioso administrativa. Se sustituye el artículo 2° del Anexo A "Código Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires" aprobado por la Ley N° 189 (texto consolidado por Ley N° 6764) por el siguiente texto:

“Artículo 2°.- De las Causas Contencioso Administrativas. Son causas contencioso administrativas a los efectos de este Código:

- 1) Todas aquellas en que una autoridad administrativa, legitimada para estar en juicio, sea parte, cualquiera que sea su fundamento u origen, tanto en el ámbito del derecho público como del derecho privado; y
- 2) Todo proceso en el que se ejecute un título emitido por una entidad pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aunque dicha entidad no sea parte del proceso.

La competencia contenciosa administrativa y tributaria es de orden público.”

Artículo 9°.- Normas Supletorias. Se aplican supletoriamente al presente proceso ejecutivo de desalojo las normas procesales vigentes que regulan el juicio ejecutivo.

Artículo 10.- Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha reconocido recientemente que “... la Ciudad de Buenos Aires tiene una aptitud semejante a la de las provincias argentinas para ejercer plenamente la jurisdicción y, con ello, para realizar la autonomía que le fue concedida por el artículo 129 de la Constitución” (“Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires c/ Córdoba”, Fallos: 342:533, considerando 7º)”

“...la reforma de 1994 entendió que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires debía ser considerada prioritariamente como “ciudad constitucional” y solo subsidiaria y excepcionalmente, en cuanto se comprometieran los intereses federales, como territorio sujeto a normas y jurisdicción de ese tipo. La “capitalidad” -y por extensión la federalización- de la Ciudad de Buenos Aires es la excepción; la regla es la prevalencia del ejercicio regular de sus competencias locales.”¹

En definitiva, expresamente sostiene el art. 129 de la Constitución Nacional, que “La ciudad de Buenos Aires tendrá un régimen de Gobierno autónomo con facultades propias de legislación y jurisdicción...” y que “Una ley garantizará los intereses del Estado nacional mientras la ciudad de Buenos Aires sea capital de la Nación.”

La mencionada ley es la denominada “Ley de Garantías” o “Ley Cafiero”, N° 24.588 que con toda claridad expresa, en su artículo 2º, que “Sin perjuicio de las competencias de los artículos siguientes, la Nación conserva todo el poder no atribuido por la Constitución al gobierno autónomo de la ciudad de Buenos Aires, y es titular de todos aquellos bienes, derechos, poderes y atribuciones necesarios para el ejercicio de sus funciones.” Asimismo, en su artículo 5º, la norma sostiene que “... La legislación nacional y municipal vigente en la ciudad de Buenos Aires a la fecha de entrada en vigencia del Estatuto Organizativo al que se refiere el artículo 129 de la Constitución Nacional seguirá siendo aplicable, en tanto no sea derogada o modificada por las autoridades nacionales o locales, según corresponda.” Y asimismo, en su artículo 8º sostiene lo siguiente: “La justicia nacional ordinaria de la ciudad de Buenos Aires mantendrá su actual jurisdicción y competencia continuando a cargo del Poder Judicial de la Nación. La ciudad de Buenos Aires tendrá facultades propias de jurisdicción en materia de vecindad, contravencional y de faltas, contencioso-administrativa y tributaria locales.”

De lo dicho hasta aquí, se advierte que la Nación -aplicando un criterio contrario a la autonomía consagrada en el art. 129 de nuestra carta magna- ha preservado la jurisdicción y competencia de los Juzgados Nacionales en el ámbito de nuestro distrito, pero no ha reservado para sí la potestad de dictar nuevas normas procesales que dichos jueces habrán de aplicar, siendo esta legislación de carácter eminentemente local.

Más aún, la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su artículo 81, expresamente faculta a esta Legislatura al dictado de los códigos procesales, sin limitar el alcance de esta potestad a las materias sobre las que entienden los fueros cuya jurisdicción ha quedado asignada a la Ciudad de Buenos Aires, conforme lo normado en el artículo 8 de la ley 24.588².

En efecto, el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación sigue vigente en el ámbito de la Justicia Nacional de la Ciudad de Buenos Aires, en tanto no ha sido modificado por la autoridad competente, pero de ninguna manera ello impide, al legislativo local, establecer normas procesales complementarias que, como en el caso de este proyecto, consagren un régimen de juicio ejecutivo de desalojo que, dicho sea de paso, ni siquiera modifica normas preexistentes.

Y ello es así, porque si bien cuando el artículo 8 de la ley 24.588 refiere a que la Justicia Nacional mantendrá su “jurisdicción y competencia” en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, de ningún modo incluye a la legislación procesal complementaria como la que aquí se propone, la cual, claramente, no afecta la “jurisdicción” (atribución de la función de juzgar) que se le ha asignado a la Nación, ni la competencia (materia del derecho de fondo sobre la cual se ejerce la jurisdicción). En efecto, lo que aquí se propone es un novedoso título ejecutivo expedido por una autoridad pública local, que no se encuentra regulado actualmente en el derecho procesal y que, por dicha circunstancia, es derivado a la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

¹ CSJ 567/2021 ORIGINARIO Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires c/ Estado Nacional (Poder Ejecutivo Nacional) s/ acción declarativa de inconstitucionalidad.

² ARTICULO 81º.- Con el voto de la mayoría absoluta del total de sus miembros: ... 2. Sanciona los Códigos Contravencional y de Faltas, Contencioso Administrativo, Tributario, Alimentario y los Procesales, las leyes general de educación, básica de salud, sobre la organización del Poder Judicial, de la mediación voluntaria y las que requiere el establecimiento del juicio por jurados.



En este sentido, resulta esclarecedor lo sostenido por nuestro más alto tribunal en el fallo antes citado, cuando expresa que, en relación a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la regla a seguir es la prevalencia del ejercicio de las funciones locales, mientras que la excepción a este principio solo cede, cuando se ven comprometidos intereses federales.

Aclarado esto, no se advierte que el ejercicio de dictar normas procesales por parte de esta Legislatura local, que no modifican lo legislado por el Congreso de la Nación en dicha materia, comprometa en sentido alguno el interés federal. Todo lo contrario, las nuevas normas procesales aquí proyectadas se adaptan a las particularidades y necesidades de esta jurisdicción. En definitiva, la Ciudad de Buenos Aires, en este punto, ha de estar en pie de igualdad con las provincias, que no han delegado en la autoridad federal el dictado de los códigos de forma.

Más aún, resultaría violatorio del principio de igualdad ante la ley consagrado en el artículo 16 de nuestra carta magna que, mientras los ciudadanos de todas las provincias eligen a la totalidad de los representantes que legislan en materia de normas procesales, los ciudadanos porteños carezcan de esa posibilidad.

Como ya se adelantara, el presente proyecto no busca modificar las vías de desalojo actualmente reguladas por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, sino establecer una modalidad de carácter optativo, a la que las partes pueden adherir al momento de celebrar el contrato.

En efecto, lo que se pretende es establecer un proceso ejecutivo de desalojo por falta de pago, caracterizado por la celeridad, a partir de un instrumento jurídico que genera certeza respecto del mencionado incumplimiento contractual. Dicho instrumento es una certificación bancaria de incumplimiento que el Banco de la Ciudad de Buenos Aires estaría en condiciones de emitir a partir de la previa y optativa bancarización del contrato de desalojo.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares que acompañen la sanción del presente proyecto de ley.