

10. La inviolabilidad de la propiedad privada

Cambios incorporados en esta propuesta:

- Expropiaciones (Ley N° 21.499)
- Procedimiento de Desalojo (Ley N° 17.454)
- Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana (Ley N° 27.453)
- Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales (Ley N° 26.737)
- Sistema Federal de Manejo del Fuego (Ley N° 26.815)

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA NACIÓN ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO, ...
SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

Expropiaciones

ARTÍCULO 1.- Sustitúyese el Artículo 10 de la Ley 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 10. — La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo de mercado del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse. Integrarán la indemnización el importe que corresponda por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses. No se pagará lucro cesante.

El cálculo del valor de mercado del bien expropiado deberá ser considerado a una fecha anterior a cualquier noticia pública o privada de la expropiación. Para evitar su depreciación monetaria, este valor deberá ser actualizado al momento del pago según el IPC (Índice de Precios al Consumidor) publicado por el INDEC. Para según lo estipulado en el artículo 20 de la presente ley. El sujeto expropiante deberá solicitar por lo menos dos valuaciones independientes y publicar en páginas web oficiales tanto el precio del bien a ser expropiado como un informe detallado del método utilizado por el valuador para calcularlo.

En caso de tratarse de una empresa que cotiza en bolsa, se deberá tomar el valor bursátil en una fecha previa a la noticia de expropiación.”

ARTÍCULO 2.- Sustitúyese el Artículo 12 de la Ley 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 12. — La indemnización se pagará en dinero efectivo, salvo conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor. No existirá transferencia de dominio sin previo pago íntegro de la indemnización correspondiente.”

ARTÍCULO 3.- Sustitúyese el Artículo 20 de la Ley 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 20. — La sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión.

Para establecer la depreciación monetaria, se descontará del valor fijado la suma consignada en el juicio, conforme con lo previsto en el artículo 22, efectuándose la actualización sobre la diferencia resultante, hasta el momento del efectivo pago de acuerdo a lo establecido en el artículo 10.

En tal caso, los intereses se liquidarán a la tasa del seis por ciento anual, desde el momento de la desposesión hasta el del pago, sobre el total de la indemnización o sobre la diferencia, según corresponda.

Los rubros que compongan la indemnización no estarán sujetos al pago de impuesto o gravamen alguno.”

ARTÍCULO 4.- Sustitúyese el Artículo 59 de la Ley 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 59. — La ocupación temporánea anormal, sólo podrá ser dispuesta por el Poder Ejecutivo y dará lugar a indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.”

ARTÍCULO 5.- Sustitúyese el Artículo 60 de la Ley 21.499 por el siguiente:

“ARTÍCULO 60. — Ninguna ocupación temporánea anormal tendrá mayor duración que el lapso estrictamente necesario para satisfacer la respectiva necesidad y en ningún caso podrá extenderse por más de sesenta (60) días. Este plazo no podrá prorrogarse ni tampoco podrá repetirse la declaración de ocupación temporánea anormal”.

Código Procesal Civil y Comercial de la Nación

ARTÍCULO 6.- Incorpórase como artículo 70 bis a la Ley 21.499 el siguiente:

“ARTICULO 70 bis: “En ningún caso podrá disponerse la ocupación temporánea anormal respecto de (i) empresas, sociedades u otras personas jurídicas; (ii) acciones o cuotas partes de sociedades; ni (iii) ningún bien sujeto a expropiación. Cuando sea necesario asegurar la continuidad operativa de sociedades industriales, comerciales o de servicios públicos durante el trámite expropiatorio, podrá solicitarse al juez la veeduría o intervención judicial en los términos de los artículos 113 y siguientes de la Ley General de Sociedades o aquellos que los modifiquen o reemplacen, si su procedencia fuera justificada.”

ARTÍCULO 7.- Sustitúyase el artículo 679 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 679.- La acción de desalojo de inmuebles urbanos y rurales se sustanciará por el procedimiento establecido por este Código para el juicio sumarísimo, con las modalidades que se establecen en los artículos siguientes.”

ARTÍCULO 8.- Sustitúyase el artículo 680 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 680.- La acción de desalojo podrá ser incoada por el titular del inmueble, así como también por el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el

comodante, el superficiario y cualquier persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa por un título legítimo, y procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos, usurpadores y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.”

ARTÍCULO 9.- Sustitúyase el artículo 680 BIS del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 680 BIS.- En los casos que la acción de desalojo se dirija contra tenedor precario, intruso o usurpador, en cualquier estado del juicio después de trabada la litis y a pedido del actor, el juez deberá disponer la inmediata entrega del inmueble con la presentación del título de propiedad por parte del accionante, previa caución juratoria. La entrega deberá hacerse efectiva dentro de los cinco (5) días de efectuada la solicitud del actor.”

ARTÍCULO 10.- Sustitúyase el artículo 680 TER del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 680 TER- Cuando el desalojo se fundare en las causales de cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas, uso abusivo o deshonesto o la prevista en el art. 680 BIS, el juez deberá realizar antes del traslado de la demanda un reconocimiento judicial dentro de las primeras 48 horas de dictada la primera providencia, con asistencia del Defensor Oficial, constatando a los ocupantes del inmueble e identificándolos con nombre y apellido y número de documento.”

ARTÍCULO 11.- Sustitúyase el artículo 682 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 682 - 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 o en el domicilio electrónico constituido a tal efecto por la parte ocupante al suscribir el contrato.”

ARTÍCULO 12.- Sustitúyase el artículo 683 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 683.- Si faltase la chapa indicadora del número del inmueble donde debe practicarse la notificación, el notificador procurará localizarlo, siendo suficiente para ello fotos del inmueble que permitan ubicarlo correctamente. En todos los casos, el notificador deberá proceder a la identificación de los ocupantes del inmueble, pidiéndoles razón de su relación con el demandado y en qué carácter lo ocupan, y quedando autorizado para apelar al auxilio de la fuerza pública de ser necesario. Si la notificación debiese hacerse en una casa de departamentos y en la cédula no se 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. La cédula de notificación deberá fijarse en la puerta de acceso al inmueble y/o en cualquier lugar visible, en caso de corresponder.”

ARTÍCULO 13.- Sustitúyase el artículo 684 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 684.- Cuando la notificación se cumpla en el inmueble reclamado, el Oficial Notificador, si hallare a la parte demandada: 1) 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. 2) Identificará a los presentes e informará al juez sobre el carácter que invoquen y acerca de otros sobre el carácter 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. 3) Podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilios y exigir la exhibición de documentos de identidad u otros que fuesen necesarios. El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo y en el anterior constituirá falta grave del Oficial notificador.”

ARTÍCULO 14.- Sustitúyase el artículo 684 BIS del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 684 BIS.- En los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, el actor obtendrá, bajo caución juratoria, previa presentación del título de propiedad por parte del accionante, la desocupación inmediata de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 680 bis. La entrega deberá hacerse efectiva dentro de los cinco (5) días de efectuada la solicitud del actor. 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 diez veces el valor del último pago locativo en favor de la contraparte.”

ARTÍCULO 15.- Sustitúyase el artículo 685 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 685- En los juicios fundados en las causales de falta de pago o por vencimiento del plazo sólo se admitirá la prueba documental.”

ARTÍCULO 16.- Incorpórase el artículo 686 BIS del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 686 BIS.- Mandamiento. El mandamiento de lanzamiento incluirá en todos los casos los siguientes recaudos: 1. La autorización al Oficial de Justicia para apelar al uso de la fuerza pública en caso de necesidad, así como al allanamiento del domicilio y a la apertura de cerraduras, aun cuando la propiedad se hallare desocupada. 2. La autorización al Oficial de Justicia para designar depositario de los bienes muebles que existieren en el lugar. 3. La habilitación de días y horas inhábiles para su diligenciamiento. 4. La facultad del autorizado para denunciar domicilio en el acto del lanzamiento, la que podrá ejercer después de haberse actuado en el domicilio que indique el mandamiento.”

ARTÍCULO 17.- Reincorpórase el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 1.222.- Intimación de pago y desalojo de viviendas. Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a tres (3) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago. La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo. Podrá también ser remitida al domicilio electrónico oportunamente constituido por el locatario. Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo, la que debe sustanciarse por el proceso sumarísimo o el más abreviado que al efecto prevea cada jurisdicción. En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.”

ARTÍCULO 18.- Incorpórase el artículo 1.223 BIS del Código Civil y Comercial de la Nación,

el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 1.223 BIS.- Medidas cautelares. En los juicios de desalojo, la caución que a constituir por el actor durante el proceso deberá ser siempre de carácter juratoria. No obstante, cada jurisdicción podrá establecer las medidas cautelares adicionales que considere a tal efecto por medio de sus leyes procesales o de normas especiales.”

Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana

ARTÍCULO 19.- Sustitúyese el inciso 4) artículo 6° de la Ley N° 27.453 por el siguiente:

“4) Establecer un marco regulatorio especial para la regularización dominial de las viviendas que se encuentran en los bienes inmuebles identificados en el REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES EN PROCESO DE INTEGRACIÓN URBANA (RENABAP), el que establecerá las contraprestaciones que asumirán los ocupantes de los bienes inmuebles sujetos a expropiación, promoviendo las condiciones más beneficiosas para la adquisición de dominio o uso de los inmuebles. Las cuotas a pagar no podrán superar el veinte por ciento (20 %) del ingreso familiar, contemplándose en dicho porcentaje el costo de los servicios públicos. El marco regulatorio deberá garantizar la seguridad en la tenencia de las personas a cargo de las tareas de cuidado.

La finalidad de la primera adjudicación de las viviendas regularizadas será la de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, contemplando el comercio familiar.

Las ventas y/o transferencias y/o transacciones y/o actos de disposición de los inmuebles que se efectúen posteriormente, podrán celebrarse a cualquier persona humana y/o jurídica, y sin limitación alguna en relación al fin y/o destino que el nuevo propietario decida darle.

La autoridad de aplicación gozará del derecho de preferencia ante futuros actos de disposición sobre aquellos bienes inmuebles sujetos al presente régimen.”

ARTÍCULO 20.- Derógase el artículo 12 de la Ley N° 27.453.

Regimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales

ARTÍCULO 21.- Sustitúyese el inciso b) del artículo 2° de la Ley N° 26.737, por el siguiente:

“b) Regular, respecto de los Estados extranjeros, sus organismos centralizados, descentralizados o autárquicos, empresas del Estado, Sociedades del Estado, Sociedades Anónimas con Participación Estatal Mayoritaria, Sociedades de Economía Mixta y todas aquellas otras organizaciones empresariales donde un Estado extranjero tenga participación mayoritaria en el

capital o en la formación de las decisiones societarias o fondos fiduciarios integrados total o mayoritariamente con bienes y/o fondos de un Estado extranjero, los límites a la titularidad y posesión de tierras rurales, cualquiera sea su destino de uso o producción.”

ARTÍCULO 22.- Sustitúyese el CAPITULO III de la Ley N° 26.737, por el siguiente:

“CAPITULO III De los límites al dominio de entes gubernamentales extranjeros sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales”

ARTÍCULO 22.- Sustitúyese el el artículo 3° de la Ley N° 26.737, por el siguiente:

“ARTICULO 3° — A los efectos de la presente ley, se entenderá como titularidad extranjera sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales, toda adquisición, transferencia, cesión de derechos posesorios, cualquiera sea la forma, denominación que le impongan las partes, y extensión temporal de los mismos, a favor de:

a) Estados extranjeros, sus organismos centralizados, descentralizados o autárquicos, empresas del Estado, Sociedades del Estado, Sociedades Anónimas con Participación Estatal Mayoritaria, Sociedades de Economía Mixta y todas aquellas otras organizaciones empresariales donde un Estado extranjero tenga participación mayoritaria en el capital o en la formación de las decisiones societarias o fondos fiduciarios integrados total o mayoritariamente con bienes y/o fondos de un Estado extranjero, con las excepciones establecidas en el artículo 4° de la presente ley;

b) Personas jurídicas, según el marco previsto en el artículo 32 del Código Civil, constituidas conforme las leyes societarias de la Nación Argentina o del extranjero, cuyo capital social, en proporción superior al cincuenta y uno por ciento (51 %), o en proporción necesaria para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario, sea de titularidad de alguna de las entidades descriptas en el inciso precedente. Asimismo quedan incluidas en este precepto:

1. Aquellas sociedades que sin acreditar formalmente control por parte de alguna de las entidades descriptas en el inciso a), lo tengan de hecho;
2. Las sociedades de participación accidental, las agrupaciones de colaboración y las uniones transitorias de empresas, según la regulación de la Ley de Sociedades, y toda otra forma de colaboración empresarial de carácter accidental y provisorio que se regule en el futuro, cuando en ellas participe alguna de las entidades descriptas en el inciso a) en las condiciones previstas en el inciso b) de este artículo;
3. Simples asociaciones en los términos del artículo 187 y subsiguientes del Código Civil y Comercial o sociedades de hecho, en iguales condiciones respecto de su capital social, a las

previstas en el inciso b) de este artículo.”

ARTÍCULO 23.- Sustitúyese el el artículo 4° de la Ley N° 26.737, por el siguiente:

“ARTICULO 4° — La autoridad de aplicación reglamentará un procedimiento para exceptuar de la aplicación de la presente ley a aquellas entidades previstas en el artículo 3° que notifiquen con un plazo razonable un plan de inversiones que sirva al interés público y no constituya un riesgo a la seguridad y soberanía nacional, con el compromiso de mantener actualizada toda la información atinente a estos fines y cumplir con la legislación nacional y local.”

ARTÍCULO 24.- Sustitúyese el el artículo 5° de la Ley N° 26.737, por el siguiente:

“ARTICULO 5° — La reglamentación determinará los requisitos que deberán observar las personas jurídicas para acreditar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, quedando a cargo de la autoridad de aplicación su control y ejecución. Toda modificación del paquete accionario que constituya o incremente la participación de alguna de las entidades previstas en el inciso a) del artículo 2°, por instrumento público o privado, deberá ser comunicada por la persona jurídica al Registro Nacional de Tierras Rurales, dentro del plazo de treinta (30) días de producido el acto, a efectos del contralor del cumplimiento de las disposiciones de la ley”

ARTÍCULO 25.- Sustitúyese el el artículo 6° de la Ley N° 26.737, por el siguiente:

“ARTICULO 6° — Queda prohibida toda interposición de personas físicas o jurídicas a los fines de configurar una titularidad figurada para infringir las previsiones de esta ley. Ello se considerará una simulación ilícita y fraudulenta.”

ARTÍCULO 25.- Sustitúyese el el artículo 10° de la Ley N° 26.737, por el siguiente:

“ARTICULO 10. — Las tierras rurales de un mismo titular de los regulados en el artículo 2° de este capítulo no podrán superar las mil hectáreas (1.000 ha).”

ARTÍCULO 26.- Sustitúyese el CAPITULO V de la Ley N° 26.737, por el siguiente:

“CAPITULO V Disposiciones finales”

Sistema Federal de Manejo del Fuego

ARTÍCULO 27.- Restituye la vigencia del artículo 22 bis de la Ley 26.815 incorporado por la Ley 27.353, previo a la modificación introducida por la Ley 27.604.

Derogaciones

ARTÍCULO 28.- Deróganse los artículos 9º, 11 y 16 de la Ley N° 26.737; los artículos 22 bis, 22 ter y 22 quáter de la Ley N 26.815.

ARTÍCULO 29.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.