

DESALOJO – RECUPERACION INMEDIATA

La ley 24.454 del año 1995, que agregó al Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Nación el art. 680 bis, habilitó la recuperación inmediata de un inmueble a través de un juicio de desalojo **solamente** cuando la acción fuera contra **intrusos** y se cumplieran tres requisitos: que el juicio estuviera trabado, (*o sea que el intruso estuviere fehacientemente notificado*), que el derecho invocado por el propietario “*fuere verosímil*”, y que éste ofreciere una caución o garantía para responder de los “*eventuales daños y perjuicios*” que podría provocar al locatario.

Si bien, con sus falencias (*obligación previa de integración de la litis, que da lugar a numerosas “chicanas” por parte del intrusante*), tal artículo sigue sin modificación alguna, salvo algunos fallos jurisprudenciales que atenúan su rigidez, pero que no pueden apartarse de lo especificado por dicha normativa.

Ello sin perjuicio del art. 181 del Código Penal, que reprime con prisión de seis meses a tres años al **usurpador** (*despojo mediante violencia, amenaza, engaño, abuso de confianza o clandestinidad*), pero cuya tramitación resulta lenta y engorrosa y permite múltiples defensas “*chicaneras*”, no obstante que tanto en jurisdicción nacional como en la Provincia de Buenos Aires se incorporaron a los respectivos códigos procesales penales normas similares al arriba referido art. 680 bis.

Felizmente, la ley 25.488, vigente desde el 22 de Mayo de 2002, agregó el Cód. de Proc. Civ.

y Com.de la Nación el art. 684 bis, similar al 680 bis cuyo procedimiento debe seguirse, pero extensible a las causales de **falta de pago o vencimiento del contrato**, que justamente son los motivos mas generales por los que se acciona contra los locatarios, juicios que prosperan en su casi totalidad.

Con respecto al reconocimiento judicial previo del inmueble (*art. 680 ter CPCC*), en la práctica no se aplica por cuanto el único medio de prueba en ambos caso es la documental que no puede reemplazarse por otro medio, ya que se atentaría contra el principio de especificidad de la prueba, por lo que tal exigencia resulta inidónea e inoperativa.

Advertencia: considerando que la inmediata recuperación del inmueble por parte del propietario-demandante es solamente una medida precautoria, es imprescindible seguir el juicio hasta obtener la consiguiente sentencia de desalojo, que se debe notificar al demandado-desalojado en el nuevo domicilio que se conozca o por edictos, hasta que quede firme.

Ello, para evitar la prescripción de la acción, que se opera de oficio o a petición del “*desalojado*” a los tres meses de no impulsar el locador el procedimiento, con lo que se produce el insólito, desagradable, pero legal efecto de que pierde el juicio con costas el que verdaderamente tenía total derecho a ganarlo ■

Dr. Horacio Cortés Salvagno



MESA - DEBATE

Alquileres

30 de Agosto de 2006
18:30 a 20:30 hs.

INSCRIPCIÓN:



Av. de Mayo 822 4to. Piso Of. 4.
(C1084AAQ) C.A. De Bs. As.

TE: 4342-7249

info@capra.com.ar / www.capra.com.ar
ATENCIÓN: Lunes a Viernes de 12 a 16 hs.

SUMARIO

- Pág 2. **Objetivos / Comisión Directiva Aranceles CAPRA**
- Pág 3. **MECC / Aumento de Expensas / Cerramientos patios y balcones/ Retención de documentación por el Administrador**
- Pág 4. **Desalojo - Recuperación inmediata**

CAPRA:

Esta institución es una asociación civil sin fines de lucro, constituida por destacadas personalidades, inspiradas en el propósito de servir a todo propietario promoviendo específicamente el derecho de propiedad en todos los ámbitos y en cualquier especie: inmobiliario, intelectual, de bienes muebles, al propio cuerpo y tantos otros, como así también estableciendo consejos para la defensa a todo aquél ciudadano que necesite de nuestra colaboración y guía.



CAPRA

Cámara de Propietarios de la República Argentina
Asociación Civil sin Fines de Lucro
Personería Jurídica Resolución I.G.J. N° 460

Av. de Mayo 822 4to. Piso Of. 4 / TE: 4342-7249 / info@capra.org.ar / www.capra.com.ar
Atención: Lunes a Viernes de 12 a 16 hs.

Asociarse a CAPRA es Defender el Derecho de Propiedad

Av. de Mayo 822 4to. Piso Of. 4 (C1084AAQ) C.A. De Bs. As. / TE: 4342-7249
info@capra.org.ar / www.capra.com.ar Atención: Lunes a Viernes de 12 a 16 hs.

Objetivos

- **SERVIR** a todo propietario brindando consejos para la defensa de sus derechos de propiedad, cualquiera sea su tipo.
- **AYUDAR** en problemas jurídicos e impositivos que afecten a la propiedad inmueble y a los intereses de sus propietarios.
- **INFORMAR Y ACONSEJAR** a todos sus asociados por medio de su cuerpo jurídico libre de cargo, sobre todo tema vinculado al derecho de propiedad.
- **DEFENDER** contra las violaciones por usurpación o intrusión, de la aplicación de leyes y decretos contrarias del derecho de propiedad consagrado en la Constitución Nacional.
- **PROMOVER** el Derecho de propiedad del Suelo y del Subsuelo.
- **ORGANIZAR** cursos, conferencias, simposios, congresos, concursos, grupos de trabajo, investigaciones y todo evento que tenga por finalidad la divulgación, enseñanza, y perfeccionamiento de los fines de la asociación.
- **INTERVENIR** en cuanto acto público o privado se realice en defensa de los altos principios e ideales que sustenta la Institución.
- **INTENTAR** llenar los claros, vacíos y los defectos que adolecen algunas de las leyes vigentes, proponer nuevas y la derogación de las que sean perniciosas para los intereses de los ciudadanos.

Comisión Directiva

La Cámara de Propietarios de la República Argentina, **institución sin fines de lucro, está constituida por destacadas personalidades inspiradas en el propósito de servir a todo propietario brindando sus consejos para la defensa de sus derechos de propiedad, cualquiera sea su tipo; a saber:**

Presidente: Sra. Marta B. de Pellegrini
Vicepresidente I: Dr. Enrique L. Abatti
Vicepresidente II: Dr. Horacio Cortés Salvagno
Vicepresidente III: Dr. Osvaldo H. Allende
Secretaria: Dra. Laura Berzina
Tesorero: Sr. Leandro Trofelli
Vocales Titulares: I. Sra. María V. Gammalsson.
II. Dra. Mariela A. Malisia. III. Adm. Jorge A. Hernández
Vocales Suplentes: I. Adm. María Teresa Vanzini.
II. Crio. R.E. Silvio Colotto. III. Sra. Delia J. Bianchi de Trofelli
Órgano Fiscalizador: Titular: Dr. Ernesto Killner
Suplente: Dr. José Luis Ferrari

ARANCELES DE CONSULTA		
Verbales	\$ 100	* \$ 50
Escritas	\$ 200	* \$ 120
Redacción Carta Doc.	\$ 50	* \$ 30

CUOTA SOCIAL	
Cuota Mensual	\$ 10
Por Pago Anual	\$ 100
Por Pago Semestral	\$ 55

* Con descuento a socios de CAPRA

. Mesa de Enlace de la Comunidad Consorcial .

La MECC está integrada por distintos sectores de la vasta Comunidad Consorcial de todo el país: consorcistas, administradores, encargados y personal de portería, proveedores de consorcios y profesionales relacionados al régimen de la propiedad horizontal.

La MECC está abierta al diálogo, con el principal objetivo de **multiplicar las oportunidades de realizar acciones tendientes a mejorar la convivencia de los consorcios de propietarios**, en aras del bien común.

Se reúne los **terceros lunes de cada mes**, y en ella participa CAPRA en representación de los propietarios ■

. Cerramientos patios y balcones .

Atención: el gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires incrementó la fiscalización de las transgresiones que cometen los copropietarios que realizan cerramientos de patios y balcones en contravención al Código de Edificación.

Consecuentemente y, desoída la previa intimación para que se regularice la anómala situación creada, se ordena por decreto la demolición de la obra a costa del infractor, con facultad de allanamiento y con multas sucesivas en caso de oposición ■

. Aumento de Expensas .

¿Sabe usted que entre el 50 y el 60 % del importe total de las expensas comunes mensuales, corresponden al pago de los haberes y cargas sociales del encargado y suplentes de su edificio? ■

. Retención de documentación por el administrador .

El ex-Administrador del Consorcio puede retener los libros y demás documentación que se le había confiado durante su gestión, si existe saldo a su favor por adelantos, honorarios, intereses u otros gastos originados durante su actuación.

Así lo ratificó un reciente fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil ■

**Asóciese a CAPRA por \$ 10 mensuales
y obtenga una 1ra. Consulta Legal SIN CARGO**

Av. de Mayo 822 4to. Piso Of. 4 (C1084AAQ) C.A. De Bs. As. / TE: 4342-7249
info@capra.org.ar / www.capra.com.ar **Atención:** Lunes a Viernes de 12 a 16 hs.

	WEST SU SEGURIDAD S.R.L.
	Vigilancia y Seguridad POLICÍA PARTICULAR
	Boulevard Finca 6142 - Local 10 El Palomar - Prov. de Bs. As.
	4758-8987 info@westsuseguridad.com.ar / www.westsuseguridad.com.ar URGENCIA: 15-5102-9077