

Abandono del bien locado por el locatario en el Código Civil y Comercial de la Nación

Por Mónica Barrera

El Código Civil y Comercial de la Nación ha derogado una herramienta muy eficaz en la tramitación del proceso de desalojo: la recuperación del inmueble que es abandonado por el locatario (art. 49 de la ley 21.342)¹.

Estando vigente la normativa referida, ocurrido el abandono de la locación, se debía producir información sumaria, verificar el estado del inmueble por medio del Oficial de Justicia (quien debía inquirir a los vecinos sobre la existencia y paradero del locatario), y oficiar a la Policía a idénticos fines. Con el resultado negativo de estas diligencias se entregaba la cosa al locador en forma definitiva. El trámite se realizaba inaudita parte.

Por lo dicho, si el inquilino incurría en abandono, quedaba disuelto el contrato y el locador tenía derecho a tomar cuenta del estado del bien, requiriendo las correspondientes diligencias judiciales. Cumplido lo apuntado, se producía la ruptura del contrato por abandono de la locación, y el locador -gracias a este breve procedimiento- recuperaba la tenencia del bien en cuestión².

Ahora nos encontramos ante la inexistencia de una normativa procesal que regule expresamente este caso. En efecto, el artículo 1219 del Código Civil y Comercial dispone:

“El locador puede resolver el contrato:

- a) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205;
- b) por falta de conservación de la cosa locada, **o su abandono sin dejar quien haga sus veces;**
- c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos.”

Este artículo no menciona específicamente el mecanismo o procedimiento para que el locador obtenga la resolución. Es decir, que el CCyC mantiene la causal, pero no regula el procedimiento.

En este contexto, en el que la normativa procesal nada dice al respecto, ¿cómo procederán los magistrados ante la denuncia de abandono de la locación en el marco del proceso de desalojo?

Este interrogante se aplica a las situaciones de inmuebles abandonados por el locatario con intención de no conservar la tenencia. Es decir, los supuestos en que se abandona el inmueble con riesgo de que puedan ingresar personas extrañas. En este escenario, la jurisdicción debe tomar las medidas

¹ El art. 3º, inc. a), de la ley 26.994 -que aprueba el Código Civil y Comercial- deroga el art. 49 de la ley 21.342.

² Artículo 49. - Trámite. -Denunciado por el locador que el locatario ha abandonado el inmueble sin dejar quien haga sus veces, el juez recibirá información sumaria al respecto, ordenará la verificación del estado del inmueble por medio del oficial de justicia, quien deberá inquirir a los vecinos acerca de la existencia y paradero del locatario, y mandará librar oficio a la Policía al mismo efecto.

razonables para evitar que se produzca un daño derivado del abandono, o por lo menos disminuir su dimensión³.

Nótese que lo establecido en los arts. 1710 y 1713 del CCyC amplía claramente los poderes del juez. Ello, unido a las facultades procesales instructorias - destinadas a ordenar el debate, corregir la conducta de las partes, disponer las medidas de urgencia necesarias en los casos de tutela preferente- le confiere a la magistratura el poder de prevenir en forma efectiva la producción de los daños, la disminución de su magnitud o su no agravamiento.

En este sentido, entonces, no solo es necesario adoptar medidas conservatorias respecto del bien locado, sino también que se haga la entrega definitiva de la tenencia y el inmueble al locador. Por lo tanto, ante el vacío legal señalado, considero pertinente aplicar el siguiente protocolo. esbozamos un tipo de protocolo a seguir:

1) El juez, en los términos del art. 36 del Código Procesal, y los artículos 1, 3, 1710 y 1713 del Código Civil y Comercial de la Nación deberá librar mandamiento de constatación a fin de que el oficial de justicia verifique el estado de ocupación. En el caso que se encuentre desocupado, deberá realizar un inventario de lo habido en el inmueble y constatar el estado de la propiedad abandonada. Verificado el abandono, en ese acto se entregará la tenencia provisoria al locador.

2) Notificar de manera conjunta al locatario en el domicilio especial que hubiera constituido en el contrato de locación, por cédula –que se consignará en el instrumento como real o denunciado- lo acontecido en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de que, en caso de silencio, y atento al abandono que surge de la diligencia efectuada, se tendrá por resuelto el contrato en los términos del art. 1219 inc. b del CCyC.

³ Artículo 1710.- Deber de prevención del daño. Toda persona tiene el deber, en cuanto de ella dependa, de: a) evitar causar un daño no justificado; b) adoptar, de buena fe y conforme a las circunstancias, las medidas razonables para evitar que se produzca un daño, o disminuir su magnitud; si tales medidas evitan o disminuyen la magnitud de un daño del cual un tercero sería responsable, tiene derecho a que éste le reembolse el valor de los gastos en que incurrió, conforme a las reglas del enriquecimiento sin causa; c) no agravar el daño, si ya se produjo.