



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA
DIGESTO PROVINCIAL

LEY N° 5035

Esta ley se sancionó y promulgó el 08 de setiembre de 1976.
Publicada en el Boletín Oficial de Salta N° 10.073, del 23 de setiembre de 1976.

Secretaría General de la Gobernación

El Gobernador de la Provincia sanciona y promulga con fuerza de

LEY

Artículo 1°.- Adhiérese la provincia de Salta, al régimen procesal establecido en el Título V, Capítulos II y III, artículos 36 al 48 inclusive, de la Ley Nacional N° 21.342 y decláraselo aplicable a todos los procesos originados en la locación de inmuebles urbanos, cualquiera sea su fecha de iniciación, que tramiten ante los tribunales provinciales.

Art. 2°.- Téngase por ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial de Leyes y archívese.

GADEA - di Pasquo - Delucchi - Remis – Folloni

Buenos Aires, 29 de junio de 1976

LEY N° 21.342
LOCACIONES URBANAS.

Normalización de locaciones urbanas. Régimen que reemplaza al instituido por la Ley 20.625 y sus prórrogas.

En uso de las atribuciones conferidas por el artículo 5° del Estatuto para el Proceso de Reorganización Nacional,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA SANCIONA Y
PROMULGA CON FUERZA DE
LEY

CAPITULO II

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL JUICIO DE DESALOJO

ARTICULO 36. - Procedencia de la acción de desalojo. - La acción de desalojo procederá contra locatario, sublocatario, tenedores precarios, intrusos o cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible.

ARTICULO 37. - Obligación de denunciar la existencia de sublocatarios u ocupantes. - En la demanda y la contestación las partes deberán expresar si existen o no sublocatarios o terceros ocupantes. El actor, si lo ignora, podrá remitirse a lo que resulte de la diligencia de notificación, de la contestación a la demanda, o de ambas.

ARTICULO 38. - Notificación en el inmueble arrendado. - Si en el contrato no se hubiese constituido domicilio especial y el locatario demandado no tuviese su domicilio real dentro de la jurisdicción del juzgado, la notificación de la demanda podrá practicarse en el mismo inmueble cuyo desalojo se reclama, siempre que en él hubiese algún edificio habitado.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA
DIGESTO PROVINCIAL

ARTICULO 39. - Obligación del notificador. - En todos los casos en que la notificación se practique en el inmueble arrendado, el oficial notificador 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 dicte producirá sus efectos contra todos ellos y emplazándolos a que, dentro del mismo término fijado para contestar la demanda, ejerzan los derechos que estimen corresponderles.

El oficial notificador deberá identificar a los presentes e informar al juez el carácter que invoquen. Asimismo informará acerca de otros 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 ni el efecto de la sentencia de desalojo.

Para el cumplimiento de su cometido el notificador podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilios y exigir la exhibición de documentos de identidad u otros que fuesen necesarios.

ARTICULO 40. - Localización del inmueble. - Si faltase la chapa indicadora del número del inmueble donde debe practicarse la notificación, el oficial notificador procurará localizarlo inquirendo a los vecinos. Si obtuviese indicios suficientes requerirá en el inmueble así localizado la identificación de los ocupantes, pidiéndoles razón de su relación con el demandado.

Si la notificación debiese hacerse en una casa de departamentos y en la cédula no se especificase la unidad o se la designase por el número y en el edificio estuviesen designados por letras, o viceversa, el notificador inquirirá al encargado y vecinos acerca de la presencia del demandado en el edificio.

En estos casos, si el notificador hallase al demandado personalmente y lo identificase, lo notificará.

En caso contrario, devolverá la cédula informando el resultado de su diligencia.

El incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo y el anterior constituirá falta grave del notificador.

ARTICULO 41. - Improcedencia de la reconvencción. Acumulación del juicio de consignación. - En ningún caso será admitida la reconvencción, sin perjuicio de que el demandado haga valer sus derechos en juicio separado que ni interrumpirá los trámites ni suspenderá la ejecución de la sentencia de desalojo.

Si el desalojo se fundare en falta de pago y existiese juicio de consignación iniciado anteriormente por el locatario, el segundo se agregará al primero en el estado en que se encuentre con el carácter de prueba documental.

ARTICULO 42. - Prueba. - En los juicios de desalojo por falta de pago o por vencimiento del plazo sólo se admitirá la prueba documental, la de confesión y la pericial.

ARTICULO 43. - Plazo para dictar sentencia. - El plazo para dictar sentencia será de diez a quince días, según se trate de tribunal unipersonal o colegiado. En primera instancia el plazo se contará desde la fecha de la providencia que manda pasar los autos al despacho. En segunda instancia, desde la fecha de sorteo del expediente.

ARTICULO 44. - Plazo para el lanzamiento. - El lanzamiento se ordenará a los diez días de la notificación de la sentencia si el desalojo se funda en vencimiento del plazo, falta de pago de los alquileres o rescisión del contrato por uso abusivo u otra causa imputable al locatario. En los casos del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Nación a los diez (10) días del vencimiento del plazo. En los demás casos, a los noventa (90) días de la notificación de la sentencia, a menos que una ley especial establezca plazos diferentes.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA
DIGESTO PROVINCIAL

ARTICULO 45. - Alcance de la sentencia. - La sentencia se hará efectiva contra todos los que ocupen el inmueble, aunque no hayan sido mencionados en la diligencia de notificación o no se hubiesen presentado en el juicio.

ARTICULO 46. - Condena anticipada. - La demanda anticipada que autoriza el artículo 680 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Nación podrá interponerse también en los casos de vencimiento del plazo legal de la locación.

ARTICULO 47. - Convenios de desocupación. - Cuando el locatario, después de celebrar el contrato y estando en ocupación del inmueble, hubiese convenido con el locador plazos diferentes de los originales, el locador podrá solicitar directamente el cumplimiento del convenio presentando el documento respectivo, y el juez, previa audiencia del locatario, decretará el lanzamiento sin más trámite que los correspondientes a la ejecución de sentencia que condena a hacer.

Los convenios a que se refiere el párrafo anterior deberán haber sido homologados judicialmente. Las partes en el convenio, bajo su responsabilidad, indicarán las sublocaciones a plazo fijo que hayan sido autorizadas por el locador. La homologación se dictará con citación de los respectivos sublocatarios.

ARTICULO 48. - Locatarios que se acojan a plazos legales. - Cuando el locatario se hubiese acogido a un plazo legal, al fenecer dicho plazo el locador podrá pedir el lanzamiento en la misma forma establecida en el art. 47, probando documentalmente el acogimiento del locatario al plazo de que se trate.