



LOCACIONES

URBANAS

Francisco A. Turnaturi

Tutor: Adriana Mussio

Título de grado a obtener: Abogado

Facultad de Ciencias Jurídicas

/ / Rosario



”Una constitución no debe ser el producto de un iluso soñador sino el reflejo exacto de la situación de un país. Siempre repugné a la farsa de las leyes pomposas en el papel y que no podían llevarse a la práctica”

Juan Manuel de Rosas



A mis padres Irma Beatriz y Cocentino,
quienes me apoyaron incondicionalmente
a seguir esta carrera y me dieron las bases
para formar la persona que soy hoy.
Gracias por todo, de todo corazón.

INDICE

Capítulo I:



LOCACIONES URBANAS	pág. 11
* Nociones generales y concepto.....	13
* Obligaciones de las Partes. Sublocación o Cesión. Conclusión de la locación.....	14

Capítulo II:

DE LA IMPORTANCIA DE LAS LOCACIONES URBANAS	pág. 17.
* Las partes intervinientes en el contrato.....	19.
* El papel del Estado.....	21
* Una consideración personal sobre la actualidad.....	22

Capítulo III:

LA LOCACIÓN EN LA SOCIEDAD ARGENTINA. Observación, Comparación y una hipótesis sobre su desarrollo e importancia.....	Pág. 25
* Informe sobre el financiamiento de la vivienda en nuestro país suministrado por el centro de estudios políticos estraté- gicos (Cepea)	25
* Una mirada al sistema inmobiliario americano.....	26
* La gente que conforma a la Sociedad Argentina.....	28

Capítulo VI:

EVOLUCIÓN DE LA LEGISLACIÓN NACIONAL EN MATERIA DE LOCACIONES URBANAS	Pág. 33
* El Código Civil original.....	33
* Reforma del texto de locaciones urbanas por la Ley 11.156.....	34
* Ley de emergencia 11.157	36
* Una corte acorde a la época.....	38
* Ley 11.231.....	40
* Ley 11.318	41
* Ley 12.591	41
* Decreto nro. 1580.....	42
* Criterio uniforme de la Corte durante los gobiernos de facto.....	43
* Ley 12.847	44
* Ley 12.896	44
* Ley 12.926	44
* Ley 12.998	44
* Ley 13.026.	45
* Ley 13.228	45



* Ley 13.525	46	
* Ley 13.538. Régimen de Emergencia.....	46	
* Ley 13.581	45	
* Ley 13.936	45	
* Ley 14.053	46	
* Ley 14.438	47	
* Ley 15.331	48	
* Ley de emergencia 16.739.....	51	Opción de
compra.....	53	
* Ley 17.711 Gran Reforma del Código Civil.....	54	
* Ley 21.342	55	
* Ley 23.091.	59	
Formalidad para su valor probatorio.....	61	
Fianzas y depósitos.....	63	
Intimación de pago.....	64	
Resolución anticipada	67	
De la Promoción de Locaciones destinadas		
a viviendas.....	69	
Disposiciones complementarias	70	
* Ley 23.542.	71	
* Ley 23.747.	72	
* Ley 24.808.	74	

CAPITULO V:

Crisis del 2000/01 en la Argentina

Breve comentario sobre los antecedentes.	75
* Ley 25.561.	79
* Decretos Reglamentarios	
Decreto n° 214/02.....	81
Resolución Ministerio Economía 47/02.....	82
Decreto n° 320/02.....	82
Decreto n° 762/02.....	84
Decreto n° 1242.....	84

CAPITULO VI:

Una esperada y necesaria reforma

* Ley 25.561.....	86
Características de la fianza.....	87
Hechos que precedieron a la Ley.....	88
Génesis de la nueva concepción.....	91
Desalojo por parte del garante.....	92
Poner coto a la fianza contractual.....	93



RESUMEN:

Se estará frente a una locación urbana cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a ceder el uso o goce de una vivienda (la que se denominará como locador o arrendador); y la otra (locatario o arrendatario) a pagar por este uso o goce un precio determinado en dinero (canon locativo o alquiler).-

Si bien el concepto formulado no ofrece mayor complejidad para su entendimiento, se tratará de hacer notar en el presente trabajo que el instituto referido tiene en su aplicación práctica aristas de suma importancia que obligan tanto a legisladores como a juristas a prestar una más atenta mirada sobre dicho negocio jurídico al momento de crear normas que lo regulen o en la instancia de pronunciar un veredicto sobre el mismo.-

El “derecho a la propiedad privada” y “derecho a una vivienda digna” conviven en este contrato, siendo tarea para nada fácil armonizarlos como se verá al analizar las legislaciones que hubieron de darse en nuestra Nación sobre locaciones urbanas.-

No sólo se observará el marco teórico que lo comprende al mismo, sino que se atenderá a distintas leyes y decretos que necesariamente impactarán en la vida contractual y en su desarrollo. La influencia de la economía y las finanzas aparecerán en el estudio inevitablemente.-

La realidad que rodea a éste instituto será el punto de referencia para su estudio, es por esta causa que como colofón al presente trabajo se atenderá a la figura del “fiador, liso, llano y principal pagador” (Léase que se utiliza una forma común utilizada en los contratos de locación para definir a los garantes contractuales) la cual tuvo en ésta última década distintas miradas por parte de los sentenciantes, que siempre fue en atención a la situación de “estar atados” a la vida del contrato y más allá de éste, las que produjeron cambios radicales en el tema.-



FUNDAMENTACION:

Llamó mi atención desde el primer momento en que empecé a cursar los estudios de la carrera de derecho la figura de las locaciones urbanas, ya que en ella noté que se conjugaban las normas que rigen estrictamente sobre el tema locativo y haciendo una mirada más profunda de la realidad donde se desenvolvía el contrato de locación, salían a relucir distintos principios constitucionales que iban a calar hondo en la forma en que se desarrollaría.-

Esta amalgama que necesariamente debía poner su mirada en la realidad de la sociedad, hace que a mi humilde entender sea el contrato que revista mayor vivacidad y que debido a esa causa de como resultante la constante observación por parte de jueces y legisladores (el orden en que se expresa tiene un motivo que se desarrolla en el grueso del trabajo).-

Para llevar a cabo la tesina se recurrió al método de investigación bibliográfica, remitiéndome básicamente a referentes clásicos sobre el tema de las locaciones urbanas como ser: Guillermo Borda, Jorge Mosset Iturraspe, etc.-



OBJETIVOS:

- Verificar la importancia de las Locaciones Urbanas en la sociedad.
- Observar el desarrollo de las mismas en nuestro país. Comparándole y creando una hipótesis de la causa que la diferencia.
- Comprobar la necesidad de una tutela por parte del Estado en éste negocio.
- Brindar una visión amplia de la legislación que tuvo lugar sobre las locaciones urbanas.-
- Comprender el texto de la Ley 23.091, apelando no solo a la letra sino que también a la jurisprudencia y comentarios sobre la realidad.
- Apreciar los cambios que hubieron de producirse en materia jurisprudencia sobre algunos puntos de las locaciones urbanas.



REFERENTE

TEORICO



CAPITULO I

LOCACIONES URBANAS

NOCIONES GENERALES Y CONCEPTO.-

Se hace necesario brindar en un breve resumen los puntos típicos que se engloban dentro de éste contrato, el cual podemos encontrar denominado como **“CONTRATO DE LOCACION URBANA”**; **“ARRENDAMIENTO URBANO”** o simplemente como **“CONTRATO DE ALQUILER”**.-

El concepto de locaciones lo encontraremos definido de una forma general dentro del Código Civil, más precisamente será el artículo 1493 el que nos dará dicha definición. Para adecuarlo al presente estudio se harán pequeñas modificaciones al citado concepto para que quede restringido expresamente a nuestro tema, las locaciones urbanas, a saber:

“Habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una (locador o arrendador) a conceder el uso o goce de (un inmueble); y la otra (locatario, arrendatario o inquilino) a pagar por este uso, goce un precio determinado en dinero (alquiler o canon locativo)”.-

El texto transcrito no presenta demasiadas complicaciones en su lectura. Lo que nos en este estadio de abundar en su estudio y a la vez nos obliga a precisar los elementos esenciales del mismo.-

Consentimiento: dará vida al contrato de locación el simple consentimiento brindado por las partes. Lo que lo hace un contrato de carácter consensual. Con el correr de los años se tenderá a que este consentimiento quede plasmado en un instrumento escrito (Ley 23091/84); volviendo regla a la excepción que convivió tantos años con este contrato.-

La cosa locada: en este punto no habrá problemas ya que nos dedicaremos exclusivamente al estudio de las locaciones urbanas, cuyo objeto son los inmuebles; sólo haciendo hincapié en hacer notar la improcedencia en la actualidad y en nuestro campo de actuación del enunciado contenido en el artículo 1514 cuando se refiere expresamente “...en el estado en que halle...”. Los inmuebles ofrecidos en el mercado inmobiliario deben ser aptos y acordes para ser habitados, esa es la función primordial de la locación. No se puede concebir una vivienda sujeta a impedimentos de tipo edilicios para habitarla. Tal presupuesto haría entrar en juego la norma contenida en el artículo 954 del CC. cuando dice: *“...También podrá demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera por*

medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. Se presume, salvo prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones...”.-

Precio: Lo define el mismo Código Civil en el artículo 1494 y lo remite en el mismo acto a lo que se estipule para el Contrato de compra-venta. El canon locativo o alquiler deberá ser pagado en dinero, conforme lo enuncia el artículo 1493, y extensivamente Vélez Sarsfield lo deja sentado en la nota del artículo antes mencionado y establece allí mismo el título que se le debe otorgar a los contratos que no fueran determinado en dinero su precio.-

Debiendo hacer notar en este punto necesariamente que el precio será a lo largo de la vida de este contrato en nuestro país un tema a debatir continuamente debido a la inestabilidad monetaria argentina, teniendo un breve período de paz desde el dictado de la Ley 23.091 y Ley 23.928 (de convertibilidad) hasta la crisis económica del año 2002 con la reaparición de índices de ajuste.-

Causa lícita: El artículo 1503 del Código Civil examina el caso de que la locación se efectúe para un uso ilícito o deshonesto, teniendo en miras ambas partes del contrato; ya que para cualquier otro supuesto rigen las reglas generales de los actos jurídicos contenidas en los artículos 502 y 953 del mismo cuerpo.-

Sobre este punto me permito hacer mención que ante la situación de que se produzca por parte del inquilino el cambio de destino dado a la vivienda, y demostrado que el mismo no perjudica al locador de modo alguno y que no es contrario a la moral u orden público; no da lugar para pedir la conclusión del contrato por parte del locador. Menos para que se esgrima la acción de desalojo basada en la letra del artículo 1555 CC.; si se diera tal presupuesto estaríamos frente a una acción que rayaría el abuso de derecho contenido en el artículo 1071 bis CC..-

Sobre la duración del contrato deberá a estarse al plazo máximo de 10 años, quedando expresamente en el Código Civil que “...*el que se hiciera por mayor tiempo quedara concluido a los diez años...*”; conforme lo enuncia el artículo 1505 CC.. En cuanto al plazo mínimo nos vamos a encontrar que dos leyes con una distancia temporal considerable han tratado de definir este punto. En una primera parte nos encontramos con la Ley 11.156, primera reforma al tema de las locaciones urbanas y en el año 1984 hace su parte la Ley 23091 fija en dos años el de las locaciones con destino a viviendas y en tres el correspondiente a otros destinos. Ambos textos son analizados en este trabajo dentro del capítulo de la evolución de la legislación en materia locativa.-

OBLIGACIONES DE LAS PARTES. SUBLOCACIÓN O CESIÓN.

Para hacer más fácil de visualizar y aprensible los temas que encabezan el presente párrafo se echará mano de un cuadro sinóptico que abarcará los puntos más principales de los mismos.-

*** Obligaciones del locador:**

Se encuentran enumeradas dentro del Capítulo Cuarto del Título Sexto. Tendrán lugar para el caso en que las partes no hubieren establecido nada al respecto de los puntos en ellas tratados. Reina aquí el principio de la libertad contractual, de modo tal que las partes pueden restringir o ampliar las obligaciones que la ley pone a cargo del locador como del locatario.-

- a) Entregar el inmueble (Artículo 1514 CC)
- b) Mantener la cosa en buen estado (Artículos 1516/17/18/21/22 CC)
- c) Mantener al locatario en el uso y goce pacífico del inmueble
(Artículos. 1515/19/24/29/30/52)
- d) Pagar mejoras (Artículos. 1539/44/47)
- e) Pagar cargas y contribuciones. (Artículos 1553)

*** Obligaciones del locatario:** dentro del Capítulo Quinto del mismo Título.

- a) Usar y gozar del inmueble conforme a derecho (Artículos 1554/55/59)
- b) Conservar el inmueble en buen estado (Artículos 1561/62)
- c) Pagar el alquiler o canon locativo (Artículos 1556/79/58/78 3883)
- d) Restituir el inmueble al finalizar el contrato (Artículos 1615/16)
- e) Avisar al locador de toda usurpación o turbación de derecho
(Artículo 1530)
- f) No puede hacer obras que perjudiquen el inmueble (artículos 1534)

*** Sublocación:**

Según el artículo 1585 CC. para sublocar debe mediar conformidad del locador, y el contrato de subarriendo deberá tener como límites el contrato de locación original, o sea que el sublocador o subarrendador (locatario) no podrá otorgar más derechos que los obtenidos por el mencionado contrato. La vida de este contrato también estará sujeta a la existencia del contrato original dejando a salvo las acciones del sublocatario contra el sublocador. El subarriendo constituye una nueva locación, y será regido por las leyes aplicables a esta.

*** Cesión:**

El Código trae el presupuesto de la cesión de la calidad de locatario en su artículo 1584 “*La cesión consistirá únicamente en la transmisión de los derechos y obligaciones del locatario, y a ella son aplicables las leyes sobre la cesión de derechos*”; que si bien en la práctica es la más difundida, no debe dejarse de lado la cesión de la calidad de locador producida por la venta de inmueble locado que contiene el artículo 1498 CC., a la cual el locatario no puede oponerse y se le requiere al comprador para ejercer los derechos y obligaciones de locador la comunicación fehaciente de la operación de compra realizada y su calidad de comprador y nuevo locador de la vivienda en cuestión.-

CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN.*** Modos de conclusión del contrato:**

- a) Vencimiento del término pactado;
- b) Si fuere por tiempo indeterminado, cuando cualquiera de las partes lo exija, una vez vencido el plazo.
- c) Perdida de la cosa arrendada.
- d) Imposibilidad de uso de la cosa conforme a su destino;
- e) Vicios redhibitorios;
- f) Caso fortuito impeditivo del comienzo o continuación de los efectos del contrato;
- g) Casos de culpa de locador y locatario;
- h) Acuerdo de partes;
- i) Confusión en una misma persona de las cualidades de locador y locatario;
- j) Incumplimiento de la condición resolutoria;



k) Ejecución por el locador de obras tendientes a aumentar la capacidad locativa de la cosa; etc.

Seguidamente se pasarán a exponer algunos hechos que no tienen como resultado extinguir la vida del contrato locativo:

- La venta del inmueble alquilado (artículo 1498)
- Ejecución hipotecaria (Ley 24.441), cuando el inquilino fuera posterior a la constitución de la hipoteca, o sea que en este caso regiría el artículo 1498. Para el caso de que el contrato fuere posterior no tendría derecho de permanencia en la vivienda, conforme el artículo 54 de la ley 24.441, quedando a salvo las acciones pertinentes contra el locador que constituyó la hipoteca.
- Necesidad de usar o disponer del inmueble por el locador (siempre y cuando el contrato no contuviere una condición de tal tipo)
- Falta de instrumentación por escrito
- Arrepentimiento de una u otra de las partes
- Muerte del locador o la muerte del locatario

*** Efectos de la conclusión del contrato locativo:**

1) Restitución del inmueble al locador

a) Principio general: en el estado en que fuera recibido (artículo 1615 CC)

b) Tener en cuenta el deterioro del uso normal

2) Aceptación del inmueble por parte del locador, la que solo puede ser negada en los siguientes casos:

a) si estuviere pendiente el pago de daños por la conducta del locatario conforme el artículo 1609 CC

b) si hubiere deterioros en el inmueble



CAPITULO II

DE LA IMPORTANCIA DE LAS LOCACIONES URBANAS.

La relevante característica de este instituto radica en que ampara dentro de su desarrollo a enunciados reconocidos por los ordenamientos jurídicos tanto nacionales como internacionales; pudiéndose mencionar ejemplos tales como “la propiedad privada”; “el acceso a una vivienda digna”, “propender al bienestar general”, etc., etc..-

Los que podemos encontrar enunciados de una forma expresa tal como lo hace nuestra Constitución Nacional en el artículo 14 bis cuando menciona: “...*Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber:..... el acceso a una vivienda digna*”; y como otro ejemplo nos encontramos con el artículo 17 del mismo cuerpo que sienta el principio de inviolabilidad de la propiedad privada, entendida esta en el sentido más amplio del vocablo, a saber: “*La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan en el artículo 4. Ningún servicio personal es exigible, sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ley.....La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie*”.-

A la vez caen dentro de su órbita otros preceptos que hayan su base en los arriba mencionados para lograr un mayor margen de protección de las personas, y asimismo producto del devenir normal del mundo aparecen otros derechos que se vinculan con el contrato de locación de una forma extensiva, aclarando que estos derechos no nacen exclusivamente para vincularse con el contrato en cuestión sino que se los menciona para ofrecer una visión del espectro de normas que pueden convivir dentro de su marco jurídico. Como referente a lo precedente se puede citar el derecho reconocido a los menores de edad de no ser separados de sus progenitores o de quienes los tengan a su cuidado, reconocido esto internacionalmente por el Pacto de San José de Costa Rica, y en fuente interna por el otorgamiento de rango constitucional de dicho documento y por la normativa de nuestro Código Civil cuando se expresa sobre la Patria Potestad (esto se desarrollará y se apreciará su aplicación práctica en el título sobre la legislación que se sucediera en nuestro país sobre materia locativa, más precisamente en la Ley 11.156).-

Habiendo ya mencionado el plano internacional podemos encontrar plasmado dichos enunciados en el citado Pacto de San José de Costa Rica, que en su artículo 21 se reconoce de forma expresa el concepto de propiedad privada de la siguiente manera: “.. *Derecho a la*



Propiedad Privada 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.”, y con una lectura más minuciosa del instrumento referido se advierte que el concepto que trae nuestra Carta Magna en su artículo 14 bis, acceso a una vivienda digna, también se encuentra resguardado en este documento –léase que asomará dicho enunciado de la combinación del articulado.-

También se encarga del tema la Doctrina Social de la Iglesia, dándole un rasgo de universalidad, por así definir el alcance que tiene la misma como institución, con postulados o máximas tales como “función social de la propiedad” que en la Encíclica Papal “Quadragesimo Anno” perteneciente al Papa Pio XI, expresa de la siguiente forma que “...*los hombres deben tener cuenta no solo de su propia utilidad si no también del bien común como se deduce de la índole misma del dominio, que es a la vez individual y social...*”; y en otros documentos emanados de la Santa Sede que contienen el carácter siguiente: “...*la autoridad política tiene el derecho y el deber de regular, en función del bien común, el ejercicio legítimo del derecho de propiedad*” (Centesimus Annus).-

Haciendo ahora mención que con la reforma constitucional acaecida en el año 1994 y al otorgársele con la misma rango constitucional a todos los tratados y convenciones internacionales ratificados por nuestro país, tenemos nuevamente sobre el tapete el derecho de acceso a una vivienda digna (expresa o implícitamente) mencionado en algunos de los distintos instrumentos internacionales antes mencionados.-

Creando que con lo expuesto tenemos ya perfectamente identificados una parte de los conceptos que conviven o pueden convivir dentro del contrato locativo, cae de maduro que los mismos encierran una gran trascendencia para el desarrollo positivo de todo Estado, ya que estos enunciados son demandados constantemente por parte de todos los sectores de la sociedad que lo conforman al antes citado Estado.-

Si bien podría entenderse o leerse, valiéndose solamente del método de interpretación literal, de los enunciados y normas traídas a mención, que tienen un destino diferente y no condicen con el tema que aquí se estudia (locaciones), y como ejemplo cito que se puede llegar a interpretar sin mayor error por parte del lector que así lo haga, que cuando se refiere a la “propiedad de la vivienda” lo esté haciendo en un sentido de obtener o poseer una vivienda para su propio peculio o patrimonio (materia de los derechos reales), donde se estaría refiriendo a la riqueza de la persona (campo de la economía). No debemos dejar de desconocer la realidad donde se desenvuelven los repartos normativos referidos, y es en esta realidad donde existen personas que detentan más de una propiedad inmueble y como contraparte a esto, existen personas que no pudieron llegar a obtener su vivienda debido a determinados motivos o circunstancias económicas, en palabras de G. Borda “...*las personas cuyos bienes de fortuna no les han permitido el acceso a la propiedad de su vivienda forman la parte más numerosa de la población urbana...*”.- (1)



Es con esta lectura donde le damos la interpretación ideal para el tema en cuestión. Y para seguir con el ejemplo que antecede sobre la “propiedad de la vivienda”, la que ahora se entenderá como el derecho del propietario de gozar de la misma pudiendo echar mano a su facultad de ceder el uso y goce por un precio (locación), y por otro lado el derecho que obtendrá el que pague el mencionado precio de no ser turbado en la propiedad mientras cumpla con lo que se estipule.-

Este hecho fáctico y las pautas anteriormente citadas, su conjugación en sí, nos dan con certeza la órbita de importancia donde se va a desarrollar el Contrato de Locaciones Urbanas, espacio que demanda una protección y deber de guarda por parte del Estado sobre este negocio jurídico. Obligación estatal reconocida en sus más elementales expresiones jurídicas, como se dejó ver precedentemente.-

LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL CONTRATO.-

Con este panorama nos encontramos ahora en el momento oportuno de pasar a conocer a las dos partes necesarias para que se de inicio al contrato que demanda su estudio, las cuales se identifican como: LOCADOR Y LOCATARIO.-

Define nuestra legislación a una de las partes como los **locadores**, que son el grupo de personas de una sociedad que detenta más de una propiedad inmueble y que quiere obtener una renta por el uso que cederá sobre estos bienes; y por el otro lado, denominándolos como **locatarios**, se hallan las personas que demandan con necesidad y urgencia la provisión de viviendas para ocupar (una demanda que por una parte es consecuencia directa de su poder adquisitivo, en la mayoría de los casos, la cual impide el acceso a una vivienda propia; y en otro caso responde a una necesidad comercial o industrial de expandirse o colocar el negocio en cuestión en una zona más favorable o rentable a tales fines).-

Es acá donde el Estado debe advertir la necesidad de intervenir en este “negocio jurídico” para poder asegurar los derechos de ambas partes, las que se disponen a formalizar este contrato; pero por sobre todo debe asegurar los principios enunciados al comienzo de esta exposición, procurando dar las bases para que se establezca una relación contractual justa y equitativa tanto para el locador como para el locatario.-

Intervención que tenderá a efectuar una normativa que contemple situaciones tales como las que se enuncian seguidamente:

- Los derechos de un locador que quiere recibir una contraprestación por ceder el uso de su propiedad; etc.-

- Los derechos de un locatario que quiere disponer y gozar de dicho bien inmueble, pero a la vez solicita que se le otorguen reglas de juego que no hagan a la locación caer dentro de los contratos de adhesión.
- Las obligaciones del locador, llámese de entregar un inmueble que sea habitacionalmente aprovechable para el inquilino, etc.-
- Las obligaciones del locatario, tal como de abonar el precio del canon locativo, mantener el uso adecuado del inmueble locado conforme el contrato que suscribió, etc.-

O sea, que con lo hasta aquí visto tenemos que el Estado deberá inmiscuirse en el “voluntarismo” de las partes en pro de un equilibrio.-

EL PAPEL DEL ESTADO.-

Lo expuesto en el título anterior podría traducirse como una función propia del Estado (adoptar una política legislativa en la comprensión del fenómeno jurídico que se establece en la sociedad para tender a su viabilidad y eficacia sin que atente contra el orden político), en la cual no habría problemas al tratar de reglarla, pero el dilema se presenta en la naturaleza misma del contrato de locación, el cual nace y se perfecciona con el “acuerdo” de las partes intervinientes, hablando vulgarmente y sin desconocer el requisito impuesto por la ley 23091 de confeccionar por escrito el contrato. Haciendo parecer dicho carácter a la figura del Estado como un ajeno en esta relación consensual.-

Un intruso que necesariamente propenderá a la protección del sujeto más frágil de éste contrato, el cual es el “locatario”, la persona que necesita la vivienda; siendo el vocablo “necesidad” el demandante de la intromisión.-

Aclarando que posteriormente se hará una minuciosa mención a la labor legislativa sobre el tema que nos acoge, me permito hacer un sucinto relato cronológico de las etapas en las que se desarrollaron las normas que contemplaron y hoy contemplan a este contrato; a saber:

- Una primera etapa podría denominarse como liberal; con un Estado que no advertía la necesidad de inmiscuirse en el negocio jurídico, dejándolo librado al voluntarismo de cada una de las partes.
- En la década del '20 y '40 vemos que es una necesidad para el legislador inmiscuirse en el contrato, respondiendo a una realidad social que se acrecienta, la cual es la escasez de viviendas.
- En un estadio posterior y hasta la década del '80 nos encontramos con una serie de decretos y leyes de emergencia que van a versar sobre la locación urbana, tocando temas como: “monto máximo de los cánones locativos”, “prórroga de los plazos locativos”, “escalas de intereses y actualizaciones de



los alquileres”, “procedimientos sobre desalojos sin sentencia”, etc., etc. Se atiende en la normativa de ésta época a la escasez de viviendas y al poder de adquisición de las personas, tenderá el legislador en esta etapa a proteger de forma manifiesta al locatario en pro de agravar la situación de los locadores, y como un hito de esta era tenemos la Ley 13581 que nos trae la figura de las locaciones forzosas.-

- Pero esta etapa es apaciguada en 1984 por el dictado de la ley 23091, que propendería a la protección del negocio jurídico que es la locación y con interés sobre el locatario para no contrariar a las etapas anteriores, pero ciertamente equiparando la relación contractual entre las dos partes.-
- Si bien nos encontramos todavía bajo el influjo de la anterior ley –entendida siempre como una de las últimas gran reforma sobre las locaciones-; y algunos autores entiendan y sostengan que nos estamos dirigiendo como efecto de la imperante economía de mercado en la cual se desenvuelve hoy nuestra sociedad, a una suerte de libertad de negociación en este contrato, tal como Mosset Iturraspe lo sostiene al expresar: “La tendencia, en plena economía de mercado, no es hacia una mayor intervención del Estado sino, por el contrario, a la desregulación, la privatización y la flexibilización de las soluciones”(2).- Creo humildemente que nos encontramos lejos de tal postura.-

UNA CONSIDERACIÓN PERSONAL SOBRE LA ACTUALIDAD DE LAS LOCACIONES.-

Para sostener lo enunciado en el final del título anterior diré que el contrato de locación sigue necesitando el cuidado del Estado, prueba de ello lo tenemos con la crisis económica ocurrida a fines del año 2001 y principios del 2002 que al perderse la estabilidad monetaria, uno de los puntos a tratar sobre el tapete estatal se encontraba como se iban a mantener las obligaciones que surgían de la locación –dando nacimiento al Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R); al Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.) y un número de decreto y resoluciones del Ministerio de Economía para versar sobre el tema.-

Tal vez se pueda articular sobre lo antes dicho que es consecuencia de un hecho imprevisible y de carácter económico, pero para despejar todo tipo de dudas y dejar sentado la importancia del Estado en este contrato apelaré a comentar brevemente unos de los temas finales de éste trabajo, y que es la actividad jurisprudencial desarrollada en la década de 1990 sobre locaciones. Destinada en su mayor parte a establecer los plazos por los cuales se considera la vigencia del contrato locativo –buscando la liberación de las garantías o fianzas que respaldaban la obligación que naciera para el locatario frente al locador-; estableciendo asimismo que las nuevas convenciones



celebradas sin la anuencia de las citadas personas se entendían que quedaban estas relevadas de obligación alguna: Con el correr de los años y llegando hasta la época actual nos encontramos con una jurisprudencia dividida y posturas encontradas. Por un lado tenemos una parte de la jurisprudencia que considera que la obligación del fiador fenece con la vida del contrato de locación, al ser la fianza un contrato accesorio del principal (contrato de locación), al desaparecer por espirar el plazo estipulado en éste último, sigue la fianza su misma suerte.-

Otra postura totalmente distinta sostiene otro sector de la jurisprudencia, que entiende que la obligación del fiador fenece con la vida del contrato de locación, pero entiende que tal presupuesto se conforme cuando se produce la devolución efectiva de la propiedad al locador. O sea que lo antecedente toma literalmente la manifestación expresada en la mayoría de los contratos de locación que polulan en nuestra sociedad cuando dicen: *“esta garantía subsistirá hasta la efectiva devolución de la propiedad al locador”*.-

Como corolario de lo antecedente y para llevarlo ya al campo legislativo nos encontramos que en el mes de octubre del 2002 se reforma el articulado del Código Civil al introducirse el artículo 1582 bis el que va a establecer que: “La obligación del fiador cesa automáticamente por el vencimiento del término de la locación” (plasma la primera de las posturas antes citadas); respondiendo esta elaboración normativa a una realidad acogida primariamente por la jurisprudencia tanto nacional como provincial. En otras palabras no hace el Poder Legislativo más que reconocer un hecho que en la práctica el Poder Judicial hubo mucho antes de resolver.-

CAPITULO III

LA LOCACIÓN EN LA SOCIEDAD ARGENTINA.

OBSERVACIÓN, COMPARACION Y UNA HIPÓTESIS SOBRE SU DESARROLLO E IMPORTANCIA.-

Con el presente apartado de alguna manera se tratará de brindar una explicación de porque en nuestra sociedad se le ha entregado una llamativa preponderancia al tema que da título a éste trabajo y que es más bien conocida en el llano como alquiler de propiedades.-

Si bien es de notar que en todas las ciudades del mundo el contrato referido se encuentra en una aplicación que podría denominarse como usual o común, ha de destacarse que la gran franja donde se desarrolla este instituto jurídico se encuentra dentro de lo que podría denominarse como “la explotación comercial”, y entiéndase que a lo que se quiere apuntar y englobar con el término anterior es a la locación de locales, galpones para la industria, etc., que hacen a la base (como la infraestructura misma) donde tendrán lugar el desarrollo o giro comercial de una empresa o negocio en una ciudad o región.-

Habiendo quedado, en estas ciudades o regiones, relegado el arrendamiento o la locación de viviendas dentro de un marco muy inferior en comparación con nuestro país. Debiéndose tal vez éste resultado citado a las políticas económicas y habitacionales utilizadas por los distintos países.-

INFORME SOBRE EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA EN NUESTRO PAIS SUMINISTRADO POR EL CENTRO DE ESTUDIOS POLITICOS ESTRATEGICOS (Cepea)

Para obtener una referencia valedera sobre lo expuesto en el párrafo precedente echaré mano sobre uno de los puntos desarrollados por un informe del Cepea en conjunto con el Registro de la Propiedad el cual se basa su eje central en el desarrollo del sector inmobiliario en nuestro país después de la crisis económica de los años 2000 y 2001.-



Cita el informe en el punto que respecta al financiamiento de la vivienda que “... el crédito hipotecario virtualmente ha desaparecido como mecanismo de financiamiento de las operaciones de compra-venta de inmuebles residenciales en Rosario.....resulta significativo, siendo que las características que presenta la vivienda hacen sumamente difícil el acceso a la misma en ausencia de una adecuada ingeniería financiera que permita diferir en el tiempo el costo de su financiamiento”.-

“...Vale recordar la experiencia del período pre-convertibilidad, cuando reinaban contextos inflacionarios que impedían al sector bancario asumir riesgos de largo plazo al hundir fondos para operaciones hipotecarias. Es ese escenario, el mercado inmobiliario tomó una herramienta propia del mercado automotor, conocida habitualmente como “Ahorro previo”...”.-

“...Actualmente es necesario adecuar la legislación para facilitar el renacimiento de este mecanismo de financiamiento, lo que surgirá como una necesidad imperante en caso de persistir por mucho tiempo las actuales dificultades del sistema financiero para canalizar adecuadamente recursos para la compra de viviendas....”.-

En cuanto al tema que nos ocupa en el presente trabajo esgrime “...como consecuencia directa de la ausencia del crédito hipotecario, es de esperar que se incremente la demanda sobre el mercado locativo. Así, las dificultades que la carencia de financiamiento implica para la adquisición de viviendas habrá de motorizar la demanda de inmuebles para alquilar...”.- (a)

UNA MIRADA AL SISTEMA INMOBILIARIO AMERICANO.-

Como un ejemplo de esto se puede citar al hecho que se ha desarrollado en Estados Unidos de Norteamérica en lo atinente al sistema inmobiliario, el cual tiene una de sus bases en la adquisición de propiedades para viviendas familiares a través de los que ellos han denominado como “mortgage”-hipoteca como lo conocemos en nuestro país- cancelables en 40 años o menos.-

Un sistema fácil de comprender y ejecutar (aclarando de antemano que se hace referencia desde el punto de vista jurídico, dejando de lado todo lo que pudiere corresponder a lo económico).-

Entendiendo que dicha política estatal merece un apartado para su conocimiento y estudio, seguidamente me permito realizar un breve comentario de cómo se desarrolla dicho sistema.-

Comenzamos por reconocer la figura del Agente Hipotecario (Mortgage Broker) que se materializa en una empresa que desempeña la actividad de conectar a los prestamistas con prestatarios, en su gran mayoría estas empresas son constructoras o firmas dedicadas a los negocios inmobiliarios.-

Antes se mencionó a los prestamistas o acreedores hipotecarios (mortgagee), que en su mayor número son entidades bancarias, quienes facilitan una cantidad determinada de capital (principal) a las personas solicitantes o presentadas por el agente hipotecario, que ahora pasaran a denominarse deudores hipotecarios (mortgagor). La cantidad del empréstito es el resultado del valor de la propiedad que se quiere adquirir con dicho préstamo; es el que le otorgue el mercado (appraisal) inmobiliario al momento de la firma.-

La culminación de las tratativas está supeditado la mayoría de la veces a la posibilidad de “buen crédito” a la larga del solicitante, o como se lo denomina en el estado del norte “factor compensador” (compensating factor).-

Hasta aquí se desarrolla la hipoteca de una forma, con algunos aditamentos especiales, que no es extraña de sobremana a nuestro conocimiento; pero es en la etapa posterior donde la presencia de Estado a través de su política económica toma una forma distinta.-

Como hecho digno de mención tenemos por una parte un sector netamente legislativo que tiende a sentar las bases de un negocio transparente, así nos encontramos con distintas leyes para reglar el inicio de las hipotecas como ser:

- **Acta de igualdad en oportunidad (Equal credit opportunity act):** Una ley federal que prohíbe que los prestamistas nieguen hipotecas basándose en la raza, color, religión, origen nacional, edad, sexo, estado civil, o por los ingresos provenientes de programas de asistencia pública.-
- **Acta de Procedimientos de asignación de Bienes Raíces (Real Estate Settlement Procedures Act):** Una ley de protección al consumidor que requiere que los prestamistas adviertan a los prestatarios de los costos al momento de cerrar el préstamo.



- **Veracidad en préstamos (Truth-in-Lending):** Una ley federal que requiere que los prestamistas completamente divulguen por escrito las condiciones de la hipoteca, incluyendo la tasa APR y otros cambios.

Por otro lado, y ya mostrando el carácter intromisivo del Estado americano, aparecen instituciones o agencias con una mayor o menor presencia gubernamental, que están casi en medio de éste préstamo las que se denominan:

- **Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC o Freddie Mac):** Una agencia cuasi-gubernamental que funciona como un inversionista de mercado secundario al comprar y vender préstamos hipotecarios. Establecen muchos de los reglamentos pertinentes a la aprobación y los seguros de estos préstamos.
- **Federal Housing Administration (FHA):** Un sector del US Department of Housing and Urban Development (una agencia gubernamental) que asegura los préstamos con el crédito y buena fe del gobierno de E.E.U.U.. Establece los reglamentos pertinentes a la aprobación y los seguros de estos préstamos.
- **Government National Mortgage Association (GNMA o Ginnie Mae):** Una agencia gubernamental que participa en el mercado secundario y está involucrada en la venta y respaldo de préstamos gubernamentales tales como FHA y VA.

Si bien todos los departamentos o agencias se desarrollan en el mercado secundario, que es el espacio donde se sitúan los Inversionistas que compran y venden grandes cantidades de préstamos de prestamistas primarios (Fannie Mae y Freddie Mac en E.E.U.U. son dos de los más grandes); denotan sin lugar a dudas el interés por parte del estadista americano en pro de que no se estanque el circuito económico sobre el tema inmobiliario en este caso en particular.-

Estimando que con lo hasta aquí expuesto se ha brindado un panorama para poder hacer más fácil la aprehensión de la situación que se ha traído a colación y que se da en otro país, voy a obviar los otros rasgos que



componen el sistema hipotecario americano, tales como el seguro, tipos de hipoteca, etc., etc.-

Tras una observación a lo precedentemente dicho y para brindar una explicación a la situación que se diera en nuestro país y que hoy continúa en boga, en un primer momento debería acreditarse solamente la culpa de los hechos al sistema imperante en el mundo, llámese de acceso a las viviendas propias a través de planeación estatal (como se vio anteriormente), el cual no se dio de una manera similar en Argentina debido a las fallas de las políticas impuestas por los distintos gobiernos de turno y a los desajustes económicos y sociales que los mismos provocaron al ser estos gobiernos y gobernantes que se sucedieron unos tan diferentes del otro (léase en lo que respecta a la ideología política que a cada uno se atribuye); y sin olvidarnos de mencionar los períodos no democráticos que se dieron en nuestro país, con un mal manejo de todas y cada una de las instituciones de nuestra sociedad.-

Pero lo cierto es que no podemos hacer caso omiso a la realidad que envuelve a nuestra república desde sus cimientos, que dista mucho de la realidad del mundo; y será esta misma realidad la que hará que las culpas antes citadas se dividan, y puede llegar a suceder que nos haga dudar sobre cual fue la verdadera causa que llevó al auge que tuvo y tiene hoy en nuestra sociedad el contrato de locaciones urbanas.-

LA GENTE QUE CONFORMA LA SOCIEDAD ARGENTINA.-

Partamos de la base que la República Argentina, su población, es un crisol de razas que provienen su gran mayoría de la zona peninsular y central de Europa debido a las grandes inmigraciones. Conformando el resto de la población los antiguos habitantes de éste territorio platense (criollos, indígenas, etc.).-

Si bien pareciera que este dato étnico y demográfico de nuestro país no compete al tema en cuestión se pasará a presentar, apelando a un análisis de tipo sociológico del grueso de personas que componen la sociedad de nuestro país (procurando hacer notar los puntos en que se diferencian los componentes de esta población y los cuales ayudaran a la postura pretendida) que nos facilite advertir cuales pueden ser las causas por las que la locación adquiere tal preponderancia, a saber:

A) Las inmigraciones tuvieron como móvil los más grandes conflictos bélicos mundiales, como lo fue la Primera (1914 –1918) y Segunda



Guerra Mundial (1938-1945), que obligaron a los habitantes del antiguo continente a dejar atrás todo un pasado de trabajo y sacrificio, en busca de un lugar alejado de todo aquél paisaje de holocausto.-

Todos los que formaban parte de esa corriente inmigratoria tenían un contacto especial con la poca tierra de la cual eran propietarios en su Europa natal (entiéndase que la división de las tierras en ese continente era sobre la base de una realidad física y fáctica del territorio, había una densidad poblacional mucho mayor que las extensiones de tierra, en síntesis había escasez de tierra).-

B) como contracara a lo antes expuesto tenemos que los habitantes de nuestro territorio nunca sintieron ese apego por la tierra, ya sea debido a la vastedad del territorio, o bien sea por la división política que se dio de forma centralizada sobre el Río de la Plata (con un centro neurálgico sito la ciudad de Buenos Aires) y ramificándose hacia el interior pero no de una manera expansiva sino supeditada siempre a la mayor o menor distancia de la capital –muestra de lo antes expuesto lo podemos observar en la forma en que se dispone el tendido ferroviario de nuestro país.-

C) Los españoles e italianos (tomo estas dos colectividades ya que ellas se conforman como las mayores aportadoras de individuos en nuestra sociedad) llegados a esta tierra procuraron desde un primer momento de disponer de todo lo que poseían para la compra de tierras -en un decir italiano poner tanto trabajo como dinero “en ladrillos”-, para satisfacer primeramente a una necesidad que era la habitación de estos inmigrantes; y luego en atención a la idiosincrasia de sus vecinos nativos, quienes veían más conveniente y barato el locar dichas viviendas que levantarlas o hacerlas ellos mismos, para explotarlas a través de la utilización del contrato de locación y no echando mano de la venta, ya que no concebían el desligarse o deshacerse de la tierra.-

D) Esta forma de pensar, refiriéndome a la gente que prefería disponer y acceder a las viviendas mediante el uso del contrato de locación, se acrecentó paulatinamente con las leyes y decretos de emergencia que se fueron dando a partir de la década del año 1930 en la República Argentina, pasando luego por los distintos gobiernos de facto (los que no atendieron el problema habitacional y siguieron con la misma política) y culminando y encontrando su cresta con el gobierno

paternalista de Juan Domingo Perón, quien basándose en la doctrina de la **función social de la propiedad** –enunciado que se desarrolló en el mundo en la década del '20 (o sea que ya se habían dados resultados en el mundo, los cuales no fueron tenidos en cuenta) con expresiones de universalidad tales como: Constitución Querétaro (México 1917); Constitución de Weimar 1919 (Alemania), y con un colofón por parte de la Iglesia Católica como lo fue la Encíclica Papal *Quadragesimo Anno*- produjo un plan para la distribución de viviendas, proporcionando las mismas a través de planes sociales.-

Además apeló al dictado de leyes, tal como la Ley 13.581, que en su artículo 4 sentaba las bases de lo que se conocería luego como locación forzosa, estableciendo que todo propietario de inmuebles deshabitados podría ser intimado a que procediera a arrendarlos dentro de un plazo no mayor de treinta días, vencido el cual el Poder Ejecutivo podía incautarse del inmueble al solo efecto de arrendarlo por cuenta de sus dueños.-

Como otro hecho legislativo que incrementó el auge de la locación tenemos la estipulación de posibilidad de compra por parte del locatario del predio locado ante su posible venta, la que se denominara tanteo (en la práctica inmobiliaria) y procediera de la Ley 16.739 y se mantuviere hasta la Ley 18.880. Si bien la situación, en lo que respecta a la titularidad de los bienes inmuebles podría haber cambiado –pasar del patrimonio del locador al locatario- ello no fue así, tal vez sea quizás por lo enunciado en los párrafos anteriores cuando se hizo mención a la idiosincrasia de la población o quizás debido a que la sucesión de prórrogas de plazos locativos y suspensión de desalojos que traían las leyes citadas llevó a pensar a los arrendatarios que esta situación se daría en el tiempo indefinidamente (léase que fueron alrededor de cinco décadas de prórrogas) .-

E) Nuestro país nunca desarrolló un buen sistema de acceso a viviendas propias sobre la base de créditos hipotecarios ya sea ofrecidos por bancos estatales o entidades privadas, esto debido a los continuos desajustes económicos que se vinieron dando a través de los años (véase título anterior).-

Así dadas las cosas nos encontramos en estos días en los que vivimos con un sector de nuestra sociedad que detenta el dominio de varias propiedades y un sector que se ve en la obligación no muy agradable de procurar establecer una relación con los primeros a los fines de obtener una vivienda, en otras



palabras existe una necesidad fáctica y apremiante de llevar adelante un contrato locativo.-

Si bien nuestra realidad económica nos muestra una mengua en lo que es el mercado locativo, esta baja en los números estadísticos se adecua con la situación económica actual del país, pero de ningún modo hace desaparecer ni mucho menos oculta la necesidad que impera en nuestra sociedad por parte de un sector de acceder a las citadas viviendas por medio de la locación –como al principio del presente trabajo lo expresara el pensamiento de G. Borda.-

Si bien la exposición que precede no deja de ser la simple y subjetiva visión de un estudiante de derecho, creo que la misma ofrece una causa plausible de por que la locación redunda en tal importancia en nuestro país.-

CAPITULO IV

EVOLUCION DE LA LEGISLACION NACIONAL EN MATERIA DE LOCACIONES URBANAS.-

En este capítulo trataré de mostrar el desarrollo que tuvo el contrato de locación desde sus comienzos. Si bien empezaré con la redacción que hubo de tener el Código Civil de Velez Sarsfield sobre la cuestión locativa y culminaré con las leyes de emergencia económicas dictadas durante el año 2002, se deja en claro que se mencionarán todas las leyes y decretos leyes que se sucedieron durante algo más de un siglo y medio en nuestro país, pero sólo se pasará a entender sobre la

individualidad de algunas de ellas para no hacer del presente trabajo una simple recopilación de leyes locativas y en atención a que muchas de las normas que se dieron en las distintas épocas fueron repetidoras de contenidos de alguna de sus antecesoras, y en otros casos fueron reflatadas por los distintos gobiernos.-

Si bien se deja en claro que el estudio minucioso que se realizará sobre algunas de las citadas normas respondiendo a la importancia que le concedo a los temas innovativos y/o derechos que pasan a resguardar o contienen las mismas, entendiéndose que alguna persona le reste interés a la profundidad realizada o bien sostenga la importancia de otra ley sobre el tema.-

El Código Civil Original.-

El contrato de locación nace dentro una concepción liberal individualista como la que impregna a toda la obra de Dalmacio Velez Sarsfield (Código Civil de 1871), y esta individualidad tiene su rasgo más notorio en lo que es el tema de la propiedad –que es su referente inmediato-; parafraseando la crítica que hace Guillermo Borda en su Manual de Derecho Civil “...protegió la propiedad privada en términos que hoy resultan inaceptables, la liberó de todas las trabas que pudieran obstaculizar su función económica e impedir la libre circulación de la riqueza...Esos principios, que rigieron durante el periodo de afluencia inmigratorio, resultaron ser un instrumento eficaz para el desarrollo económico de la Argentina...”(3).-

Con la forma de redactar antes mencionada se le aseguraba al propietario de un inmueble que al embarcarse en arrendarlo debía despreocuparse por los marcos que contenía el Código Civil sobre la locación, ya que los mismos lo favorecían ampliamente.-

El tema De La locación se ubica dentro del Título VI, de la Sección Tercera del Libro Segundo, regulándose al contrato de locación de cosas en la Introducción y siete capítulos posteriores, y a la locación de servicios y obras ubicándolas en el Capítulo 8. Son 129 artículos los dedicados a este contrato en particular, hecho que llevará numerosas veces a tratar la reducción de los mismos (ejemplo el proyecto de reforma de 1993 que le dedica solamente 53 artículos).-

Como ejemplos se pueden citar el original artículo 1507, el que estipulaba el tiempo de duración de la locación al precio por el que se fijaba como canon; o el artículo 1509, el cual facultaba al propietario a realizar el desalojo en cualquier tiempo si no hubiere tiempo señalado, previa intimación de desahucio, sin imponer ningún otro requisito.-

Estos ejemplos no hacen más que ajustarse al pensamiento que inspiró al redactor de nuestro código y que en esa época estaban en boga, en palabras de Mosset Iturraspe “...la locación era hija dilecta de la autonomía de la voluntad, del “dejar hacer” a los particulares, sin perjuicio de una profusa, detallista y tal vez excesiva regulación supletoria, emanada de textos meramente dispositivos, con la finalidad de ilustrar, ayudar y completar los vacíos del quehacer privatista; se tutelaba el negocio del propietario rentista...”.- Esta forma de pensar expuesta, con el correr de los tiempos llevó a las numerosas y estructurales reformas sobre el tema en cuestión.-

Reforma al texto de locaciones urbanas por la Ley 11.156.-

La ley tiene su origen en un la realidad social y económica del país en esa década como es la escasez de viviendas, la que provoca el avocamiento del legislador sobre el tema de las locaciones urbanas; abandonando así el “dejar hacer, dejar pasar” de la instancia primitiva de nuestro Código Civil.

Si bien la reforma se asienta particularmente sobre unos pocos artículos, seis para ser exactos, cada uno de ellos es la respuesta para los problemas sociales que estaban a la orden del día en esa época y los cuales quedan plasmados en la letra de la ley de la manera siguiente:

Artículo 1504: se produce un agregado a éste artículo: “...Será nula y sin ningún valor toda cláusula por la que se pretenda excluir de la habitación de la casa, pieza o departamento arrendado o subarrendado, a los menores que se hallen bajo la patria potestad o guarda del locatario o sublocatario...” en atención al abuso producido por parte del sector locador, que establecía la locación sobre la base de la habitación solo para mayores, pudiendo objetar mediante una cláusula la permanencia dentro del predio arrendado de menores.-

Sin lugar a dudas esta fue la creación de una persona que observó subjetivamente como se desarrollaban las locaciones en la práctica y como se producía el abuso arriba citado.-

Si bien al día de la fecha subsiste la redacción producto del agregado traído por la ley 11.156, con la reforma constitucional del año 1994 y al otorgársele rango constitucional a los pactos y convenios internacionales, peca de sobreabundante el enunciado precedente, ya que no se concibe por ninguna sociedad que haya ratificado tales documentos la separación de los menores de sus padres o de quien detente su patria potestad o tutela.-

Artículo 1507: ya se había mencionado al principio del subtítulo anterior como la antigua redacción del código propendía a otorgar un nivel jurídico superior al locador en esta relación contractual. Esta norma que con la sola lectura hacía pensar a uno en la frágil situación en la que se encontraba aquella persona que tenía la necesidad de suscribir un contrato de locación en calidad de locatario.-

Es aquí donde la ley 11.156 presenta su punto más fuerte, que hasta el dictado de la Ley 23.091 (última gran ley sobre locaciones urbanas) permaneció como un bastión de coherencia sobre como debe desenvolverse la locación en lo que respecta al término de duración del plazo locativo.-

El artículo fijó cuales son los término por cuales se consideraban realizados los arrendamientos cuando no hubiere contrato escrito que estipule un plazo mayor de 2 años, denominándolo “**BENEFICIO PLAZO LEGAL**” y



seguidamente estipulando párrafo seguido que se le concedía al locatario, como así lo entendió la C.Paz III al expresar “Beneficiario del término. El plazo mínimo fijado por la ley lo es en beneficio solamente del locatario, quien no puede ser desalojado hasta que transcurra ese plazo; pero en cambio puede restituir la cosa en cualquier momento una vez cumplido el tiempo, inferior al término legal, convenido en el contrato (LL. 89-662, f.41.745)

La ley los ordena según el destino de la propiedad conforme se describe seguidamente:

- 1) casas, piezas departamentos destinados a comercio o industria.....2 años
- 2) casas, piezas departamentos destinadas a habitación.....1 año y medio
- 3) Tratándose de casas y piezas amuebladas, si no hubiere tiempo estipulado en el contrato, pero cuyo precio se hubiere fijado por años, meses, semanas o días, el arrendamiento se juzgará hecho por el tiempo fijado al precio

Asimismo fija el principio de inalterabilidad del canon locativo, manteniéndose el precio como las condiciones por la cual se pacto la locación por el plazo según correspondiere, conforme surge de la parte final del primer párrafo de la norma citada.-

Este artículo trae como consecuencia inmediata y necesario modificar el resto del articulado original donde se menciona algunos de los puntos hasta aquí contemplados, como ser los que versan sobre la sublocación y cesión de la locación (artículo 1583, que seguidamente se analizará); sobre la conclusión de la locación que en el artículo 1604 se modifica el inciso 2do. que decía: ”...si fuera contratado por tiempo indeterminado, cuando cualquiera de las partes lo quisiera...”; por el enunciado siguiente, acorde a la redacción del mencionado artículo 1507.- Y finalmente sobre los plazos de restitución si la locación no fuere a término fijo que se enuncian en el artículo 1610, sufre la modificación en uno de los plazos y una síntesis de los incisos 2do. y 3ro que contenía para adecuarse a la ley 11.156. En el ahora nuevo inciso 2do., quedando redactado el artículo de la siguiente manera: “...*Si la locación no fuese a término fijo, el locador no podrá exigir al locatario la restitución de la cosa arrendada, sino después de los plazos siguientes: 1 - Si la cosa fuese mueble, después de tres días de haberle intimado la cesación de la locación; 2 - Si fuese casa, departamento o pieza, establecimiento comercial o industrial, predio o predio rústico, después de tres meses contados del mismo modo; 3 - Si fuese predio rústico en que existiese un establecimiento agrícola, después de un año contado del mismo modo; 4 -*

Si fuese terreno en que no exista establecimiento comercial, industrial o agrícola, después de seis meses contados del mismo modo..-

Artículo 1509: amplía el plazo de gracia a 90 días para que se realice el desalojo, el que comenzará a correr desde que el juez intima el desahucio y no desde la notificación privada proveniente del locador conforme lo sostiene la variada jurisprudencia de la época. Con el único requerimiento para el inquilino de tener pago el último canon locativo, posibilitando al locador ampararse en el artículo 1507 CC para realizar el desalojo sino se hubiere cumplido el requisito antes citado; con lo cual el locatario tendría un plazo en la emergencia de 10 días.-

Artículo 1583: Esta ley va a restringir de una manera efectiva, valiéndose en con la redacción del agregado introducido a éste artículo, el amplio campo que se otorgaba a la sublocación efectuada por el inquilino en el sistema anterior. Todo lo anterior sumado ahora con la introducción del requisito de confección de los recibos correspondientes al alquiler mensual con la individualización del locador (nombre y apellido) y el precio del canon originario.-

La restricción se conforma con el texto siguiente “...será nula toda convención que importe elevar en más de un veinte por ciento (20%) el precio del subarriendo o de los subarriendos en conjunto sobre el alquiler...”; dejándose ver a todas luces que se busca proteger de alguna manera al locador, al futuro sublocatario y al negocio jurídico que es la locación, al imposibilitar al sublocador obtener un beneficio mayor en el canon locativo del que obtiene el locador originario. La Corte Suprema ha entendido que se trata de una nulidad relativa expresándolo de la siguiente manera: “El subarriendo cuyo precio excede el porciento admitido, está parcialmente viciado de nulidad, debiendo reducirse a sus límites legales, pero siendo en lo demás perfectamente válido; estando obligado el sublocador a devolver el excedente que hubiera podido percibir, siendo procedente a tal fin la acción de repetición que posibilita el art. 792 del cód. Civ., por tratarse de un pago hecho en virtud de una causa contraria a las buenas costumbres. LL92.210 f. 42.710”.-

Sobre los requisitos del nombre y precio parece innecesario expresar algún comentario ya que sirven para dar una operatividad real a la restricción transcrita, y ofrecer la publicidad adecuada del canon locativo (que no deberá ser superado en un 20%) para el futuro sublocatario; asimismo la ley 11.156 en su artículo 4to. trae una sanción para el locatario que omitiere citar tales datos o superara el máximo permitido, traduciendo la misma en una multa igual al décuplo del exceso del alquiler indebidamente percibido.-

Ley de emergencia 11.157

Es uno de los primeros antecedentes legislativos por tratar de manejar la realidad social, esta norma básicamente ponía un límite al mayor precio que podía cobrarse, desde su promulgación y durante dos años tomando como base el canon locativo pagado al 1º de enero de 1920, por la locación de casas, piezas y departamentos destinados a habitación, comercio o industria.

Si bien la norma no contenía un texto confuso el enunciado del mismo hubo de ser analizado por la Corte Suprema en el leading case que seguidamente se comenta, para saber si vulneraba o no dicha ley los principios contenidos en los artículos 14 y 17 de nuestra Carta Magna.-

Una Corte acorde a la época.

(Análisis del fallo “**ERCOLANO, AGUSTIN c/ LANTERI DE RENSHAW, JULIETA s/ CONSIGNACION JUDICIAL**”, C.S.J.N. fallos, 136:164)

Este es un fallo donde la Corte Suprema de Justicia de la Nación debe expresarse sobre si la Ley de Emergencia número. 11.157 afecta el derecho constitucional de propiedad, contenido en el artículo 17 de nuestra Constitución Nacional, de la recurrente doña Julieta Lanteri de Renshaw, locadora de un inmueble.-

La mencionada Ley en su artículo 1ro. prohíbe durante el término de 2 años contados desde su promulgación alterar (el texto dice expresamente aumentar) el precio del canon locativo, tomándose como base inamovible del mismo el que se hubiera pagado en fecha 1ro. de enero de 1920, para la locación que afectara a casas, piezas y departamentos destinados a habitación, comercio o industria.-

Basándose en la letra de la mencionada ley el Sr. Ercolano, inquilino de la Sra. Lanteri de Renshaw, decide abonar el canon conforme a lo preceptuado por ésta (precio a enero 1920) y ante una negativa de la locadora a recibir el monto del alquiler procede a consignar judicialmente dicho monto. Ante ésta situación la Sra. Lanteri de Renshaw interpone recurso extraordinario sobre la base que los principios consagrados por los artículos 14 (libertad) y 17 (propiedad individual) de la Constitución Nacional eran lesionados por esta ley de emergencia; posibilitando dicha lesión la apertura de la Jurisdicción especial de apelación ejercida por la Corte Suprema de Justicia (conforme el dictamen del Procurador General Dr. Horacio R. Lerreta).-

La Corte Suprema de Justicia de la Nación atendiendo a lo dictaminado por el Procurador General y expresando que por el imperio de los artículos 100 y 101 de la Constitución Nacional (de la redacción correspondiente a 1853) y artículo 14 inciso 3ro. de la Ley 48, está abierta la jurisdicción para que ella entienda en el caso en cuestión.-

Basará su estudio sobre dos ejes:

- la limitación impuesta al alquiler o renta de la propiedad privada en virtud de la reglamentación legislativa es compatible con el derecho de usar y disponer de la propiedad que reconoce el artículo 14 de la Constitución Nacional.-
- Tal restricción importa una privación de la propiedad sin sentencia y sin la correspondiente indemnización. Es repugnante en consecuencia al artículo 17 de la Constitución Nacional.-

Comenzará el máximo tribunal por expresar “... *ni el derecho de usar y disponer de la propiedad, ni ningún otro derecho reconocido por la Constitución Nacional, reviste carácter absoluto. Un derecho ilimitado sería una concepción antisocial...*”; sin duda esta reflexión se basa en la comprensión exhaustiva de la letra contenida en el artículo 14 de nuestra Ley Suprema cuando menciona que “...*todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme las leyes que reglamenten su ejercicio...*”.-

Seguidamente la Corte expresa “...*un derecho ilimitado sería una concepción antisocial...*”, con lo cual se ve que la “cuestión social”, la locación y la protección de los derechos que engloba, tiene una preponderancia a la hora de dilucidar que derechos se deben proteger. Como se ve en la extensión de todo el fallo con ejemplos como los siguientes: “...*la concurrencia de los dos elementos, interés público intenso y monopolio, plantea un conflicto entre el derecho del particular*

que pretende usar libremente de su propiedad y el interés de evitar los graves males que podría acarrear a la sociedad el abuso de esa libertad...”; “.....no habiendo oferta apreciable de habitaciones, ese precio era el que imponía el propietario...”; “...la habitación, la necesidad más premiosa y a convertirla por lo tanto en el instrumento más formidable para la opresión.....la locación de habitaciones había adquirido para el público un interés extraordinario.....Interés Público Transitorio...”.-

Con respecto al segundo eje el Tribunal analizará la restricción contenida en el artículo 1ro. de la Ley 11.157, diciendo en un primer momento “*...hay restricciones a la propiedad y a las actividades individuales cuya legitimidad no puede discutirse en principio, sino en su extensión.... A esta categoría corresponden las reglamentaciones de precios y tarifas....*”.- Con el enunciado anterior la Corte Suprema quiso manifestar que la restricción en cuestión (no elevar el canon locativo por dos años) no encuentra su razón en los casos particulares en los que hará mella, sino que es el resultado final de su aplicación el que arrojará los factores que determinaron su aplicación, en este caso en especial se verá reflejado en los intereses económicos de toda la sociedad. Basándose en lo transcrito harán mención los miembros del Tribunal al denominado monopolio que conformaban los dueños de inmuebles y el poder decisorio que les otorgaba tal calidad; con lo que se podría esperar, amén de los datos que se estaban manejando, que la Corte se expresara directamente sobre la restricción y los fines que la motivaron. Pero ello no ocurre y opina de la siguiente manera “*...no es del resorte del Poder Judicial decidir del acierto de los otros poderes públicos en la elección del medio empleado para conjurar esa situación crítica ni de las consecuencias de orden económico que puedan derivar de la aplicación de la ley: le incumbe únicamente pronunciarse acerca de los poderes constitucionales del Congreso para establecer la restricción al derecho de usar y disponer de la propiedad que encierra la ley impugnada, teniendo para ello en cuenta la naturaleza, las causas determinantes y la extensión de la medida restrictiva.....conclusión favorable respecto a la facultad legislativa para ejercitar en este caso el poder de reglamentación sobre los precios, como una medida transitoria de emergencia....*”.-

Como no podía ser de otra manera, a tenor de lo expuesto anteriormente la Corte declara que el artículo 1º de la Ley 11.157 no es repugnante a lo dispuesto por los artículos 14, 17 y 28 de la Constitución Nacional, confirmando la pretensión del locatario Señor Ercolano.-

Dirá el Dr. Martín N. Goicoa, en referencia a los fallos que se sucedieran con motivo de las reglamentaciones de emergencia sobre las

locaciones urbanas, que en esta etapa histórica nos encontramos ante un órgano jurisdiccional (Corte Suprema), que tiene por característica el ejercicio de “**Policía del Bienestar General o de la Prosperidad**, porque en uno u otro de esos principios a de encontrarse necesariamente justificación última al reconocimiento de poderes “amplios de reglamentación de los Derechos y Garantías de la Constitución Nacional, al Poder Legislativo”. No debe olvidarse que ha de tratarse, siempre, de la limitación de las garantías “individuales”, frente a necesidades “colectivas”, y el criterio “amplio”, que es el mejor que se aviene con la más adecuada satisfacción de aquellas necesidades en momentos de perturbación económica, ha de reclamar, a su vez un efecto en la propia Constitución Nacional, para que se reconozca validez a las limitaciones que establezca”.-(5)

Ley 11.231

Ley de emergencia que proroga el vencimiento de los contratos locativos por un año.-

Ley 11.318

Otra ley de emergencia, que esta vez plantea la prórroga de los contratos de locación amparados por la Ley 11.231, haciendo durar a los contratos en la realidad dos años más de lo estipulado por las partes. Pero a diferencia de su antecesora es tachada de inconstitucional en el caso “MANGO c/ TRABA” Corte Suprema de Justicia de la Nación fallo 144-219, por la exposición de los siguientes motivos:

“.....el régimen de aquélla ley afecta fundamentalmente el derecho de usar y disponer de la propiedad.....ha sido tolerado por las decisiones judicial solamente en consideración al momento de extrema opresión económica de los inquilinos debido a la ausencia de uno de los factores que regulan los precios en el negocio de locaciones de inmuebles, es decir la falta de oferta de habitaciones, y sobre todo como medida transitoria y de corta duración”.-

“....el progresivo aumento de la oferta de locales destinados a la habitación y comercio producidos en los dos últimos años, como pues observarse en los avisos de los diarios relativos a casas y piezas desocupadas, cuyo

número induce a pensar que no subsisten las circunstancias de excepción que llevaron a dictar la sentencia referida..”.-

El fallo antecedente encierra una de las características llamativa que se ira dando a lo largo de los años en cada uno de los Ministros que conformen la Corte Suprema de Justicia –salvando la actuación durante los gobiernos de facto-, y la cual es la observación del desenvolvimiento en pleno de la sociedad. No hará mención el sentenciante sobre el texto del contrato o sobre la letra de la ley que lo rijan en la emergencia, centrará su mirada siempre en la realidad de los hechos, la cual es cambiante y mucho más cuando entran en el juego normas de la calidad y tenor que anteceden.-

Ley 12.591.

Es una ley que afecta el precio de los cánones locativos y los intereses que se devengaren por la mora en los pago de los mismos. Si bien la norma tiene un carácter general y abarcaba todos los precios que se dieran en el territorio nacional debido a las consecuencias de la Segunda Guerra Mundial (1938-1945), es de hacer notar la forma en que se hubo de expresar el Supremo Tribunal en la causa “Vicente Mortini e hijos” fallo 200-450:

“...la Corte Suprema ha aceptado una ingerencia mayor en el régimen del derecho del propietario, traducido en la reducción de los intereses y arrendamientos en la prórroga de contratos de alquiler y mutuo...”.-

Decreto nro. 1580

A partir de presente comenzará una etapa llena de legislación de emergencia que vendrá a reglar las locaciones, sin observarse muchos cambios en lo que respecta a la letra de cada una de ellas. Tocarán siempre temas tales como “extensión del plazo contractual”; “suspensión de los juicios de desalojo”; “tope del canon locativo”, etc., etc.-

Esta época tendrá su inicio en 1943 y se extenderá hasta fines de 1979, son casi 40 años de legislaciones que intentarán contener el problema habitacional en nuestro país. Dirá al respecto Mosset Iturraspe, observando las normas que reglaban el tema locativo, que nos encontrábamos ante “el fenómeno de la



doble legislación, una clásica (refiriéndose al Código Civil) y otra atenta a las necesidades actuales”, echo éste que “ha puesto en tela de juicio, por vía de comparación, la eficacia de las disposiciones de la legislación de emergencia”.-(6)

Comenzará este período con el decreto que encabeza el presente apartado, proveniente de un gobierno de facto que establecerá un “**NUEVO RÉGIMEN DE EMERGENCIA EN LOCACIONES URBANAS**”, que en la realidad de los hechos no serán más que un modelo a seguir por la sucesiva y continua redacción de leyes y decretos que se darán como antes se mencionó.-

Este decreto tendrá un período de emergencia que se extenderá hasta el año 1946 cuando la corte Suprema de validez constitucional al régimen traído por éste decreto.-

La norma en cuestión contenía los siguientes enunciados:

- Rebaja de los cánones locativos a partir del 1° de enero de 1943.
- Prórroga de los contratos de locación por una año y medio a partir del 1° de enero de 1943
- Paralización de los juicios de desalojo que estuvieren en danza.
- Creación de la Cámara de Alquileres

Como se observa el aspecto que abarca dicho decreto es amplio y las leyes que le sucederán jamás tocarán todos los puntos que encierra el presente.-

CRITERIO UNIFORME DE LA CORTE DURANTE LOS GOBIERNOS DE FACTO.-

Conforme el caso jurisprudencial que se pondrá de manifiesto y basándome en lo expresado por el Dr. Goicoa cuando dice: “*Hay una uniformidad de la doctrina de la Corte Suprema siguiendo la línea del criterio amplio del Poder de Policía, que se adoptó hasta el año 1959...*”. Se observará que el Tribunal estará siempre a lo establecido por las leyes de emergencia, prueba de ello es el reconocimiento que hace en 1946 de todas las normas que se dieron y otro hecho probatorio más tangible son los considerandos que se contienen en los fallos que se citan seguidamente.-⁽⁷⁾

CASO JURISPRUDENCIAL:

“Jose Almed v. Gath & Chavez” C.S.J.N., fallo 204 – 195. “ha entendido el tribunal que por vía del ejercicio de poder de policía, y en tanto que mas medidas adoptadas sean razonables y justas en relación a las circunstancias que las hecho necesarias, puede, salvando su sustancia, restringirse y regularse legalmente los derechos del propietario, en lo que sea indispensable para salvaguardar el Orden Público o bienestar general”.....”por aplicación de esos principios ha declarado esta Corte Suprema que ocurriendo una grave perturbación económica y social, es lícita la reducción temporal por el Estado de los alquileres, la prórroga de los contratos de locación y de las obligaciones hipotecarias, como así también la rebaja del interés de las misma, como medidas que justifica la emergencia razonable para combatir sus efectos...”.-

Ley 12.847.

Va a tratar esta norma sobre la paralización de los procesos de desalojo que hubieran de darse en Capital Federal. Si bien el marco de actuación estaba bien definido y atendía a una realidad que se daba dentro de la gran urbe, que en el caso era el mercado locativo comercial (locales, galpones, etc.), la ley hubo de extender su aplicación a todos los casos en que hubiere contrato de locación.-

Por la Ley 12.862 se le dio aplicación a la normativa en todo el territorio del país.-

Ley 12.896.

Nos encontramos con una norma que va a traer nuevamente la prórroga de las locaciones hasta la fecha del 31 de diciembre de 1947, o sea que tenemos si sumamos el plazo anterior al introducido por el Decreto 1580 que los alquileres fueron extendidos en su duración hasta esta nueva sanción por cuatro años más.-

Ley 12.926.

Extenderá la suspensión de los desalojos hasta el 30 de junio de 1947.-

Seguidamente la Ley 12.991 prorrogará este plazo por un mes más.-

Ley 12.998.

Es en el año 1947 cuando nuestro país contempla la paralización de todos los procesos judiciales sobre el desalojo provenientes de un contrato de locación por el término de dos años (fecha de vigencia hasta el 20 de junio de 1949).-

En un apartado hace mención sobre el destino de los terrenos sin edificación o construcción alguna y fincas habilitadas para locar y desocupadas después de la sanción de la presente ley.-

Asimismo se contempla la recuperación de la vivienda dada en locación por parte del locador que en síntesis es otorgar al inquilino la facultad de decidir en que momento querrá hacer uso de tal devolución, ya que se establecía la prioridad de no dejar sin habitación al locatario.-

Ley 13.026.

Se adecua a la norma antes citada y va a extender los plazos locativos contenidos en el contrato hasta el 30 de junio de 1949.-

Ley 13.228.

Modifica a lo establecido por la Ley 12.998 sobre el tema de recuperación de viviendas por parte del locador y agrega como causa de reintegro de la propiedad la cesión, transferencia o sublocación que hiciere el locatario sin autorización expresa del dueño de la misma.-

Ley 13.525.

Una particularidad entre todas las normativas que se sucedieron entre las décadas de los años 1930 y 1950 la conforma esta ley que va a prorrogar distintas leyes por un plazo de dos años estipulando como fecha tope el 30 de setiembre de 1949. Llama la atención que muchas de las normas que mencionan son



prórrogas de otras y que también algunas de ellas tratan muchas veces sobre el mismo tema (suspensión, tope de los cánones, etc.).-

Las leyes que se mencionan en su texto son los números 12.896, 12.998, 13.026, 13.228.-

Como se podrá observar la apremiante situación habitacional y la innumerable normativa vigente, obligaba a la creación de más leyes sin un proceso de estudio serio para establecer el impacto y el alcance de las mismas en la sociedad.-

Ley 13.538. Régimen de Emergencia.

Va a suspender los juicios desalojos hasta la fecha del 30 de setiembre de 1949, esta ley es innecesaria y es el resultado de la superpoblación normativa en el tema de las locaciones, ya que como se advirtió en el comentario de la ley anterior este tema ya había sido alcanzado por la misma.-

No se desconoce por ello que la redacción de la presente norma respondía a la necesidad social y política de ver plasmado en ley el trabajo que hacían los legisladores.-

Ley 13.581.

La norma en cuestión posee como titular “Régimen de Emergencia de las Locaciones Urbanas”, como sino hubieren sido de emergencia todas las leyes que le preceden. Valiéndose de la uniformidad de las prórrogas establecida por la Ley 13.525 se quiere establecer ahora un sistema nuevo en materia locativa, que en realidad no va a ser otra cosa que un poco más de lo mismo que se estuvo observando en el presente trabajo.-

Como un hito que llega hasta nuestros días podemos citar que la Ley 13.581 menciona el enunciado siguiente “....todo propietario de inmuebles deshabitados podría ser intimado a que procediera a arrendarlos dentro de un plazo no mayor de treinta días, vencido el cual el Poder Ejecutivo podía incautarse del inmueble al solo efecto de arrendarlo por cuenta de sus dueños...”, que doctrinaria y académicamente fue definido como locación forzosa y lo podemos llegar a observar cuando se estudien los elementos del contrato de locación y más específicamente

cuando se mencione al consentimiento que deben brindar las partes, conforme lo trata G. Borda en su manual.-(8)

Esto muestra la influencia de la corriente del constitucionalismo social que hubiere de llegar a nuestro país dos décadas después de su nacimiento. Como referente de derecho comparado encontramos una norma análoga en el Código Civil Mexicano la que trae la obligación al propietario de predios rústicos a cultivarlos, imponiéndole en caso contrario la obligación de darlos en arrendamiento o aparcería.-

Ley 13.936.

Primera modificación a la ley anterior sobre el tema relacionado a la paralización de los juicios de desalojo por la causal de falta de pago y la apelabilidad de la Sentencia que hubiere recaído sobre los mismos durante la vigencia de la 13.581.-

Ley 14.053

Prorroga de la ley 13.581 adicionándole la reglamentación sobre la recuperación de la vivienda por parte del locador, que no distará en mucho de las causales que ya se hubieren de ver como ser: cesión no autorizada, sublocación no prevista, etc., etc.-

“El Régimen de Emergencia de Locaciones Urbanas” que hubo de conocer nuestro país en el año 1949 se irá extendiendo en el tiempo su “duración” sin mayores cambios hasta el año 1958 a consecuencia de las Leyes y Decretos Leyes que hubieron de prorrogarlo conforme la antes citada norma y el detalle que seguidamente se efectuará de todas y cada una de las reglamentaciones en cuestión; que para una mejor y más fácil observación del tema se plasmaran en un cuadro:

* Ley 14.139	prórroga hasta el año 1952
* Ley 14.178	“ “ “ “ 1953
* Dec. Ley 160/54	“ “ “ “ 1954
* “ “ 7588/55	“ “ “ “ 1955
* “ “ 23034/56	“ “ “ “ 1956
* “ “ 2186/57	“ “ “ “ 1957



* Ley 14.356.	“ “ “ “ 1958
---------------	--------------

Para mencionar un hecho importante introducido por una de estas normas antes citadas tenemos la formulación de cómo ha de instrumentarse el juicio de desalojo de locatarios de inmuebles de propiedad de Estado argentino (Ley 14.187).-

Ley 14.438.

Comienza con esta reglamentación la paralización de todos los procesos de desalojo que estuvieren iniciados a la fecha de setiembre de 1958 y también de los que se encontraren en la espera de dictado de sentencia (suspensión de las sentencias).-

Con lo que nos encontramos en esa época con el siguiente panorama: por un lado con una gran franja de locadores que no pueden hacer exigibles sus créditos devenientes de las locaciones y mucho menos aún hacerse nuevamente de las viviendas; y en la vereda de enfrente se encuentran los locatarios que ante el no pronunciamiento judicial estiman más factible seguir detentando las viviendas locadas, aún cuando son conocedores de su imposibilidad de pago de los cánones que se devengarán con la ocupación.-

Esta situación antes descripta llevará a que los dueños de inmuebles que no los tuvieron alquilados los sigan manteniendo de esa misma forma, ya que la legislación no les era favorable bajo ningún punto de vista para ellos. No era justa ni mucho menos razonable, ya que como la causal principal de los desalojos que se encontraban en danza en los tribunales respondía a las causales establecidas por las leyes de emergencia en materia locativa (llámese sublocación, cesión sin consentimiento, etc.) y la causal de falta de pago de los arriendos era promovida en un número mucho menor.-

Esta paralización se extenderá en el tiempo hasta llegar a junio del año 1963 (cinco años de incertidumbre para los locadores sobre el destino de la propiedad y del pago de los arriendos) para que en la mayoría del país se prosigan dichas acciones procesales, pero no así en Capital Federal que por la vigencia del Decreto 6059/60 (modifica a la Ley 14.821 -*-) que traerá como nuevo término la prórroga de las suspensiones de desalojos hasta el 31 de diciembre del año 1963.-



Debido a que estas leyes trataran todas sobre un tema en común, como son las suspensiones de los desalojos, y a fin de no hacer una repetición textual e innecesaria sobre cada una de ellas se recurre a la utilización de un cuadro que las ubica cronológicamente y detalla el período de la prórroga que las mismas establecen, a saber:

Ley.14.456	prórroga suspensión hasta 15 – 10 – 1958			
Ley 14.775	“	“	“	30 – 06 – 1959
Ley 14.809	“	“	“	31 – 07 – 1959
Ley 14.821	“	“	“	31 – 12 - 1963 -*-

Ley 15.331.

Debido a la cuestión insostenible traída por las suspensiones arriba citadas se produce un colapso económico dentro del ámbito tribunalicio que se pretende solucionar con el dictado de una norma que pone un plazo para el pago de las costas provenientes de los juicios de desalojo por falta de pago.-

Las costas a que se refiere la normativa son las provenientes de la reposición de los sellados y el diligenciamiento de las primeras notificaciones, no englobándose los honorarios profesionales ni muchos menos los alquileres reclamados.-

Aunque parezca que esta ley era un indicio de retrovertir la situación de las paralizaciones y suspensión de los procesos de desalojo en miras de regularizar la situación locativa que se venía dando en el país, esto no sucedió. Hubo que esperar hasta el año 1965 para ver nuevamente en movimiento a los juicios. Será con el dictado de la ley 16.739, proveniente del gobierno de Illia, que en el mes de octubre de 1965 comenzaría a regir la Nueva Ley de Locaciones Urbanas.-

Quedaron sin embargo por estudiar dos años de prórrogas, ya que remitiéndome al cuadro desarrollado precedentemente a este apartado, el último año alcanzado era 1963. Para seguir con la misma forma de exposición y basándome en las causas citadas que dieron lugar al cuadro referido se le anexan al mismo las siguientes columnas:

Ley 15.775	prórroga ley 14.821 hasta junio 1964			
------------	--------------------------------------	--	--	--



Ley 16.485	prorroga suspensión hasta 31 – 12 - 1964		
Ley 16.654	“	“	“ 31 - 07 – 1965
Ley 16.675	“	“	“ 31 – 09 – 1965

Para observar que sucedía en materia de jurisprudencia me valgo ahora de un fallo dictado por la Corte Suprema de Justicia sobre la aplicación de las leyes de emergencia sobre la suspensión de los desalojos, con más exactitud sobre el texto de la Ley 15.775, en los autos caratulados: "**DRAGO, HECTOR FCO. C/ BALLERI, ADELORA R. S/ DESALOJO**" 31-10-62 (fallo nro. 255-303) "...no se vulneran derechos adquiridos ni existe óbice constitucional para ello, si se aplican leyes de orden público en materia de locaciones urbanas, "sancionados" después de trabada la litis, en tanto ellas así lo dispongan y no haya recaído sentencia definitiva en la causa..."

Dirá el Dr. Goicoa que en esta época la Corte Suprema se baso en la "Doctrina de la Inalterabilidad", definiéndola como: "...la Corte Suprema - conforme su doctrina tradicional y clásica - ha rechazado siempre todo intento de aplicación de la nueva ley de emergencia, invocada por primera vez, cuando ya ha recaído pronunciamiento final en la causa y todo debido al principio de los Derechos Adquiridos; Principio de Estabilidad: Seguridad Pública, etc.....".-(9)

Ley de emergencia 16.739.

Ya se mencionó anteriormente a que gobierno pertenecía esta ley y en que situación se encontraba nuestra sociedad, es por esas causas que se hará una breve mención sobre los temas que trata la misma.-

Primeramente va a establecer que existirá una supletoriedad del Código Civil en materia de locaciones sobre los temas que no fueren contrarios al texto que ella enuncia. Aclarándose de antemano que las disposiciones de esta ley son de orden público, y que deroga la misma a las leyes 14.821 y 15.575, y a cualquier otra disposición que se oponga a ella.-

Punto seguido, y para no causar un caos social va a prorrogar la vigencia de los contratos de locación diferenciando cada vencimiento de la prórroga en base al uso o fin establecido en la convención de las partes (contrato), a las fechas de 31-12-1967; 31-12-1968 y 31-12-1970.-

Para no caer en el injusto traído por las leyes anteriores va a enunciar excepciones para no acogerse a la prórroga. La más interesante de las expuestas, siguiendo nuestro estudio, es la que versa sobre los contratos celebrados a partir del 1º de marzo del año 1957 (siempre que no hubieren sido suscriptos por inquilinos de fecha anterior o fueran derechos habientes) y los contratos de unidades nuevas o habilitadas a partir del 1º de enero de 1954 al 28 de febrero de 1957.-

Con lo descripto se buscaba subsanar el período de las paralizaciones de los juicios de desalojo, si bien los mismos comenzaron antes del año 1953 se tomo como fecha de la iniciación de los perjuicios a este año debido a que se sucedieron a partir del mismo normativas carentes de fundamentos suficientes para mantener las suspensiones, a diferencia de sus antecedentes que lo encontraban en la realidad social de la época.-

Nos encontramos en este tema que va a jugar la subsidiariedad del Código Civil si se diera el caso de allanamiento del locatario a pagar el alquiler que se pactare o se estableciere judicialmente, quedando prorrogado el contrato al plazo fijado por el artículo 1507, no pudiendo superar el plazo de ninguna forma la fecha del 31 de diciembre de 1970 (última fecha considerada por la ley).-

Como otro punto para tener en cuenta tenemos que se considerará la situación del locatario, a quien la ley veda de todos los derechos reconocidos en ella a estos si la sublocación no hubiere sido consentida por el locador, acordándole a éste último la facultad de accionar judicialmente para eliminar al intermediario (léase locatario) y se le reconozca el vínculo directo entre el locador original y los sublocatarios.-

Se establecerá un régimen de precios a fin de que no se produzca un despasaje entre la oferta y la demanda de las locaciones, en este punto se debe recordar que habrá locaciones que mantuvieron su precio en el tiempo y pueden llegar a prolongarse hasta 1970, y por otra parte habrá locaciones a las que no la alcanzará tal prórroga.-

Sobre el régimen de recuperación del inmueble por parte del locador que está contenido en el Capítulo VI de la ley no hay mucho que mencionar, ya que a todas luces se observa la prioridad que se entrega a la subsistencia de la locación. Prueba de ello lo conforman los requisitos exigidos por el artículo 27 de la Ley y las excepciones contenidas en el artículo 29 del mismo cuerpo.-

Atendiendo ahora a lo estrictamente procesal la ley establece que se la deberá aplicar de oficio a los juicios que no tuvieran sentencia firme a la fecha de su sanción, cualquiera fuera el estado de los mismos, dejando fuera de su alcance a los que tuvieran sentencia firme. Se establece el término de ciento veinte días contados a partir de la promulgación de la presente ley para hacer efectiva la ejecución de la misma –o sea cuatro meses de retraso procesal para el titular de una sentencia favorable.-

Con la lectura de todo el Capítulo XI sobre juicios de desalojo, hace parecer que la consigna del mismo se refiere al decir tribunalicio de “más vale un mal arreglo que un buen juicio”; no solo por lo visto hasta aquí, sino también por la facultad otorgada a los jueces en el sentido de que deben procurar siempre el avenimiento y la conciliación entre locador y locatario. Dar prioridad siempre a los convenios sobre el precio de los cánones que establezcan las partes dentro del régimen que la ley trae.-

La ley ciertamente quiere apelar a la buena predisposición de las partes del contrato de locación, una forma digna de pensar. Pero lo que olvidan los creadores de la misma es la situación más que tensa que se ha venido dando hasta ese momento dentro del negocio que regula. La que en más de una vez obviara la buena predisposición que demanda la ley a los juzgadores.-

OPCION DE COMPRA:

Con esta denominación se conoce doctrinariamente al enunciado que trae el artículo 20 de esta ley, y que no es otra cosa más que otorgar al inquilino de una vivienda que estuviera amparada por el régimen en cuestión la posibilidad de adquirir la misma (a través de lo que se denominó como tanteo) si el propietario de la misma hubiere decidido venderla.-

Si bien se utiliza el término compra al leerse el artículo referido se observa que abarca mucho más que esta forma de transmisión, ya que se contemplan también la permuta, cesión y la transferencia total o parcial del inmueble en cuestión.-

Mencionada ya anteriormente la facultad que esta ley le otorgaba al locatario cabe ahora hacer mención a la obligación expresa que emana de la letra del artículo 20 y la que establece los siguientes puntos:



* Comunicación por telegrama colacionado o por otro medio eficaz al locatario de la decisión de vender el inmueble. Determinando en la misma misiva el nombre, documento y domicilio del posible comprador (se utiliza el vocablo posible ya que establece tal calidad el derecho que conserva el locatario de adquirir la propiedad por un monto igual); precio de la operación (detallando la forma de pago, y si fuere en cuotas la cantidad y monto de las mismas); fecha estimable de concreción de la misma y por último el escribano por ante el cual se suscribiría la escritura traslativa de dominio.-

En la práctica se sostuvo que en la epístola cursada debía constar hasta el precio que se abonaría al escribano actuante (honorarios).-

Como dato a analizar estaba el tiempo con que se contaba por parte del locador para realizar la comunicación, ya que la ley no lo estipula y muchas veces se cursaba la misiva aún no teniendo compradores efectivos a los fines de salvar el escollo de la "opción de compra" en el futuro.-

* Para ejercer tal opción debía el inquilino contestar de la misma forma la pieza postal dentro del plazo de los 30 días que fuera anoticiado, caducando de pleno derecho el ejercicio de la misma si transcurría el término fijado.-

El locatario que pretendiera hacer uso de la opción debía solamente ofrecer para poder adquirir la propiedad el mismo valor que se le hubiere comunicado por el cual sería efectuada la venta (tanteo), teniendo preferencia su oferta por sobre el comprador original.-

Ante el caso de una venta en infracción a esta normativa se le reconocía al afectado (inquilino no anoticiado) el derecho de requerir la sustitución del tercero adquirente (Retracto).-

* Como punto final se impone que debe constar dentro del acto de escrituración la acreditación documentada del cumplimiento de los requisitos exigidos, en lo posible telegrama y contestación del mismo por la opción o no.

O sea que acá nos encontramos con que se impone al escribano, en su carácter de fedatario, una obligación de requerir al vendedor la documentación citada y glosarla al acto de la escrituración.-

Ley 17.711. Gran Reforma del Código Civil.

Si bien la reforma no se centro en el tema de las locaciones urbanas, hubo muchas normas que traerían soluciones novedosas a distintos puntos que interesan a nuestro estudio, a saber:

1) Sobre el tema del aseguramiento del equilibrio de las relaciones (artículo 954 : "Podrán anularse los actos viciados de error, dolo, violencia, intimidación o simulación. También podrá demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. Se presume, salvo prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones. Los cálculos deberán hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción deberá subsistir en el momento de la demanda. Sólo el lesionado o sus herederos podrán ejercer la acción cuya prescripción se operará a los cinco años de otorgado el acto. El accionante tiene opción para demandar la nulidad o un reajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se transformará en acción de reajuste si éste fuere ofrecido por el demandado al contestar la demanda.).-

2) En cuanto al tema de la imprevisión (artículo 1198: "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión. En los contratos bilaterales conmutativos y en los unilaterales onerosos y conmutativos de ejecución diferida o continuada, si la prestación a cargo de una de las partes se tornara excesivamente onerosa, por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada podrá demandar la resolución del contrato. El mismo principio se aplicará a los contratos aleatorios cuando la excesiva onerosidad se produzca por causas extrañas al riesgo propio del contrato. En los contratos de ejecución continuada la resolución no alcanzará a los efectos ya cumplidos. No procederá la resolución, si el perjudicado hubiese obrado con culpa o estuviese en mora. La otra parte podrá impedir la resolución ofreciendo mejorar equitativamente los efectos del contrato.).-

3) Aparecerá en escena el tema referente al abuso del derecho (Artículo 1071: "El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto. La ley no ampara el

ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal al que contraríe los fines que aquélla tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres. El que arbitrariamente se entrometiere en la vida ajena, publicando retratos, difundiendo correspondencia, mortificando a otros en sus costumbres o sentimientos, o perturbando de cualquier modo su intimidad, y el hecho no fuere un delito penal, será obligado a cesar en tales actividades, si antes no hubieren cesado, y a pagar una indemnización que fijará equitativamente el juez, de acuerdo con las circunstancias; además, podrá éste, a pedido del agraviado, ordenar la publicación de la sentencia en un diario o periódico del lugar, si esta medida fuese procedente para una adecuada reparación.)-.

Ley 21.342.

Buscó este conjunto normativo responder a una raíz técnica y económica, precisando su alcance en procurar una mayor cantidad de construcciones edilicias para atenuar la necesidad de viviendas mediante la creación de nuevos ámbitos habitables y al mismo tiempo procuraba subsanar los descalabros ocasionados por las leyes que la precedían en cuanto se refería al derecho de los locadores de disponer de su propiedad. Tenía una buena base legislativa y aspiraba a un ideal probo, el problema se daba en que no tenía en cuenta el hecho de que la necesidad de viviendas es de carácter inmediato y el proceso para su creación y obtención se extenderá necesariamente en el tiempo.-

Es por esta razón que la Ley 21.342 del año 1976 establecerá plazos de restitución de los inmuebles alquilados, afectando como las normativas que se dieran anteriormente a los locadores; y asimismo creará un sistema de orden para acceder a unidades habitacionales que hubiere de construir el Estado desde la entrada en vigencia de la norma.-

Avanzando sobre el texto legal nos encontramos con una innovación cuando trata el tema de la exclusión de algunas categorías de locaciones, lo que pone de manifiesto la voluntad del estado de terminar con el problema habitacional ya que se centra en un sector específico y determinado de mercado inmobiliario y no en toda su totalidad.-

Tal novedad surge de la lectura conjunta de los artículos 1º y 2º que enuncian quienes serán los beneficiarios y quienes los excluidos

respectivamente del presente régimen. La base de la imposibilidad de acceder al régimen estará dada por:

- * capacidad económica suficiente del inquilino
- * la falta de ocupación efectiva de la vivienda
- * ocupaciones temporarias.

Para ratificar lo antes citado y confirmar la postura del legislador sobre la determinación de beneficiarios se deben conjugar lo expresado por los siguientes artículos:

- Artículo 3º: va a establecer el principio de "Ocupación efectiva" por parte del locatario, por intermedio de su cónyuge, de sus ascendiente o descendientes, dejando de lado a cualquier otro inquilino que no revista tal calidad (si bien ya se sobreentendía del enunciado del artículo 2º).-
- Artículo 4º: el mismo va a enunciar los términos de cesión y sublocación en la misma forma que hubieren de imperar en materia locativa desde larga data.-
- Artículo 5: trae la carga para el locatario que pretende hacerse beneficiario del texto normativo de formular anualmente una declaración jurada que manifieste su mayor o menor capacidad económica. Es sin duda una obligación extra para el locador al cual se le obligase seguir con la locación ya que como se verá seguidamente deberá intimar al locatario que no hiciere la declaración jurada, para así poder ponerlo en mora, la obligación se establece del siguiente modo. “ El locatario deberá presentar anualmente una declaración jurada en la que individualice detalladamente sus bienes e ingresos y los de su grupo conviviente, conforme a los requisitos del anexo A y a los demás que pueda exigir el Poder Ejecutivo nacional. La presentación del año 1976 deberá efectuarse entre el 1 y el 31 de octubre un las sucesivas en el ultimo cuatrimestre de cada año, dentro de los plazos que determinará el Poder Ejecutivo Nacional. La declaración se presentara por triplicado en las sedes de la Empresa Nacional de Correos y Telégrafos (ENCOTEL) o de los bancos oficiales. El original sellado y fechado por esas sedes deberá ser entregado por el locatario al locador dentro de los treinta días anteriores al vencimiento del plazo de presentación. El duplicado sellado y fechado, quedará en poder del locatario y el triplicado, retenido por la entidad receptora será remitido por ésta, también sellado y fechado, a la Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

Si el locatario no entregara la declaración al locador en los plazos previstos, éste le intimará su entrega en forma fehaciente, para que se la efectúe en el término de diez (10) días, previa presentación en las constancias mencionadas precedentemente si el locador no la recibiere o no diere constancia fehaciente de ello, el locatario deberá notificársela notarial o judicialmente. El incumplimiento de la entrega de la declaración jurada, una vez vencido el plazo de intimación, importará para el locatario su exclusión del régimen de esta ley y el falseamiento u ocultamiento de datos traerá aparejadas las sanciones previstas en el artículo 20”.-

- Artículo 9: Reajuste por ingresos del locatario. El alquiler resultante del artículo 8 no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de los ingresos del locatario y su grupo conviviente. Para gozar de este beneficio el locatario deberá entregar al locador la declaración jurada a que se refiere el artículo 5, actualizada a la fecha de ejercer ese derecho, y comenzará a abonar a partir de ese momento el alquiler que resulte de lo dispuesto en el párrafo anterior. La declaración de mala fe de cualquiera de los datos de la declaración jurada hará incurrir al locatario en causal de desalojo sin perjuicio de las sanciones previstas en la presente ley. El locador podrá solicitar semestralmente una actualización de dicha declaración a fin de comprobar las variaciones de los ingresos declarados. En ningún caso el alquiler que perciba el locador podrá ser inferior al monto que abone el locatario al 30 de Junio de 1976. Si bien no se respeta el orden numérico ni el tema tratado al introducir el presente artículo, existe un párrafo del mismo que transforma la carga antes mencionada en una facultad para el locador y no sólo esto sino que acorta el plazo que antes se vio, de anual ahora pasará a ser semestral.-

- Artículo 6: bajo la denominación de “Garantía del Estado” se expresa el compromiso del mismo de no alterar las relaciones entre locador y locatario de la siguiente forma: “El Estado garantiza la libertad de contratación y el ejercicio regular de los derechos de los contratantes en las locaciones iniciadas o que se inicien a partir del 1º de enero de 1974. Las condiciones pactadas entre locadores y locatarios no serán

alteradas por el Poder Público ni éste aplicará medidas en relación con las locaciones urbanas que deban ser cumplidas a expensas de una sola de las partes”.-

Como se verá existe un error en la redacción de éste artículo, ya que si la nueva ley excluye a los contratos que hubieren vencido su plazo contractual a la fecha de entrada en vigencia de la presente (1° de julio de 1976), conforme se expresa en el artículo 1°; a estos contratos también debió de extenderse la garantía citada.-

- Artículo 31°: conexo al tema tratado tenemos a ésta norma que establece la aplicación supletoria de las disposiciones del Código Civil, las que entiendo deberán aplicarse a las que se hayan realizado dentro de los plazos arriba mencionados.-

Dejando de lado ahora este tema, llama la atención la asignación de los porcentajes que establece la norma para los cánones locativos que se irán devengando dentro del presente régimen. Si bien cada uno responde a la tarea de un economista y a la aplicación de distintos puntos de referencia para llegar a tal porcentaje, es peculiar la "posibilidad de reajuste" de los arriendos en atención a los ingresos que perciba el locatario (nos volvemos a encontrar con uno de los puntos de las exclusiones del artículo 2°) conforme lo contempla el artículo 9°. Existe bien la posibilidad de reajustar el arriendo, pero también se establece un límite para ese aumento el que se fija en el veinticinco por ciento (25%) del valor total del salario del inquilino.-

Hasta aquí, tenemos que el precio del arriendo se corresponderá con el porcentaje que le correspondiere al año en cual se encuentre (conforme artículo 8°) y dicho porcentaje no deberá ser superior al 25% del salario del locatario, pero para complicar la situación viene el artículo 10° a establecer la terminología "renta mínima" que expresa: ” Reajuste por gastos del locador. En ningún caso el alquiler que efectivamente se abone podrá ser inferior a una suma que permita al locador cubrir los gastos ordinarios de explotación y mantenimiento, impuestos, tasas, expensas comunes y demás contribuciones a su cargo y gozar de una renta neta equivalente al cincuenta por ciento (50%) de las mencionadas erogaciones o al diez por ciento (10%) del valor locativo, a elección del locador.-

En pocas palabras, la realidad de los hechos nos muestra que se estuvo siempre a lo que las partes convengan como precio del alquiler

antes de entrar en la engorrosa tarea de comparar porcentajes y aplicar límites a los mismos.-

A colación con lo antes mencionado tenemos el artículo 18° que nos trae la facultad para el locador de solicitar al locatario la fianza o seguro suficiente para responder al pago de los alquileres y más obligaciones contractuales. Estableciendo que si no se cumpliera tal requisito el dueño de la propiedad podría contratar un seguro de garantía y reclamar al locatario la mitad del importe abonado.-

El artículo 19° traerá la base que dio lugar a la presente y que no es otro que el problema habitacional, bajo el título de "prioridad de planes de vivienda" establecerá: "Prioridad de planes de vivienda. Las instituciones oficiales de crédito otorgaran prioridad en sus planes de vivienda, en los sistemas de puntaje, a los locatarios incluidos en esta ley y a los excluidos de su vivienda por desalojo inculpable sin compensación monetaria. En función de la antigüedad en la locación de la misma unidad se otorgará puntaje adicional. La Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo formulará las tablas de puntaje a las cuales se adecuarán los organismos oficiales".-

Ley 23.091.

Es con la vuelta a la democracia que tiene lugar esta Nueva Ley de Alquileres, que para algunos viene simplemente a cumplir con el devenir de los tiempos y la evolución natural de éste contrato, cual es el proteger a la parte más débil del negocio locativo, conforme lo sostiene Mosset Iturraspe al esbozar en referencia a las modificaciones que trajo la ley que da título a éste párrafo, que "...incorporó, modificando el Código Civil, una serie de soluciones inspiradas en la protección de la parte débil en el negocio locativo..." (10), en clara alusión a los locatarios.-

Entendiendo este autor que en dicho período se habían dado todas las circunstancias y por eso se conformaba el momento oportuno para acceder a "...la desregulación, la privatización y la flexibilización de las soluciones..." (11).-

Sinceramente no puedo entender el contenido de la ley de la misma forma que lo hace el autor citado, ya que si nos atenemos a la letra del texto se observará que en toda su extensión se fueron aprovechando las soluciones nacidas de

los yerros que se hubieren ido dando a lo largo de numerosas legislaciones sobre la materia en cuestión, en pro de obtener un texto práctico y asequible para todo lector interesado en el tema locativo.-

El legislador, creo a mi humilde entender, ha querido que el presente régimen se sostenga en el tiempo no por su imperio como ley, sino por su captación y comprensión que hace de la realidad del sistema económico y locativo.-

Conforme a que la presente Ley es la norma que hoy se encuentra en vigencia en nuestro país reglamentando las locaciones urbanas (con unas pocas modificaciones que se detallarán en los títulos posteriores) se pasará a hacer un estudio más exhaustivo que el que tuvieron sus predecesoras en el presente trabajo. Intercalando jurisprudencia y comentarios personales sobre cada uno de los artículos y puntos que sean tocados, valiéndome en la emergencia de la cercanía temporal y aprovechando la multiplicidad de fallos a que dio lugar.-

FORMALIDAD PARA SU VALOR PROBATORIO:

Convierte esta ley a un contrato por naturaleza de carácter consensual en uno sujeto a la formalidad de la confección por escrito para su valor probatorio, conforme el enunciado del artículo 1º que no sólo se refiere al cuerpo estricto del contrato sino que también encierra dentro de esta formalidad a las modificaciones que pudieren ocurrir al texto principal, prórrogas de los plazos locativos sobre esto veremos como jurisprudencialmente ha quedado plasmado lo antes dicho: *“...la prórroga del período locativo debe ser formalizada por escrito y demostrada mediante la presentación del instrumento correspondiente, art. 1º de la Ley 23.091 (Adla. XLIV-D, 3712) resultando inútil la inexistencia de un acuerdo verbal. Refuerza esta aseveración el contenido del artículo 1622 del Cód. Civil que descarta la existencia de la tácita reconducción en materia locativa (C.N.Civ., Sala B, febrero 8-999 – “ADEFF, SERGIO E. C/ BOSCATTO, ALBERTO N.) Rev. La Ley del 277/99, página 6, fallo 98.961 – DJ, 1999-2-998.-*

Punto seguido a éste requisito y atendiendo a las costumbres que imperan en nuestra sociedad, se contempla a los contratos que no fueron celebrados por escrito y que ya hubiere tenido principio de ejecución estableciendo que se considerará al mismo efectuado por el plazo mínimo fijado en esta ley (ver art. 2º), mientras que el canon locativo quedará a determinación del juez en base al valor y la

práctica de plaza, siempre que las partes no estuvieren de acuerdo en fijar un monto para el alquiler.-

Sin duda alguna los legisladores tuvieron en cuenta a las personas a las que estaba destinada esta ley y las cuales iban a ser parte en este negocio, y para evitar que debido a la formalidad ahora impuesta quedarán un número considerable de contratos de locaciones fuera del régimen o previendo tal vez el abuso por parte de los locadores, los que no darían lugar a la confección de contratos para no fijar un monto y así poder adecuar el canon atento a los cambios económicos que en esa época existían.-

Para terminar con el artículo 1° observaremos que en su segundo párrafo nos trae el principio del establecimiento de los precios (alquileres) en moneda de curso legal (nos remite a esta ley expresamente el artículo 1496 del Código Civil), esto respondiendo al problema de la devaluación de la moneda nacional de turno y la preferencia para las contrataciones en las cláusulas de precio de divisas extranjeras (Dólares Estadounidenses).-

Se habla de la nulidad de la cláusula que contenga otro tipo de moneda que no sea la establecida, entendiéndose que se estará siempre a favor de la continuación del contrato, el cual vivirá ahora con un canon fijado judicialmente.-(ver Ley 23.928).-

El párrafo anterior debe tener una lectura conjunta al artículo 6° donde se establecen los períodos de pago de los alquileres ahora se entenderán como mensuales.-

Se mencionó antes los plazos mínimos, los que se encuentran enunciados en el artículo 2° que nos trae solamente a dos:

- * con destino vivienda, con o sin muebles..... 2 años
- * todos los demás destinos..... 3 años

Con los mismos ya se tendría por solucionado el problema antes citado de la no escritoriadad del contrato, pero esta norma redundará sobre el concepto ya expresado en el artículo anterior al decir:”... los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados”.-

Existen exclusiones a estos plazos, necesariamente deben darse estas excepciones por la característica que se han ido observando a través de las distintas legislaciones. Esta ley enumera en cinco incisos a las siguientes locaciones:



- * contrataciones para embajadas, consulados, etc.
- * locaciones de vivienda para fines de turismo.
- * ocupaciones de espacios para guarda de animales, vehículos, etc; garage, etc.
- * locaciones de puestos en mercados o ferias.
- * locaciones por parte del Estado (entiéndase Nacional, Provincial o Municipal).

Recordando que estamos frente a una norma del año 1984, se mencionará a continuación el ajuste que menciona la misma sobre el por de los alquileres –debido al imperio de la inflación que se daba en el país-, que la supedita a los índices oficiales provenientes del INDEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos) Nacional y de las provincias. El fundamento del mismo radica en la inestabilidad económica de nuestro país.-

FIANZAS Y DEPOSITOS:

En relación a lo comentado sobre el valor de los alquileres se ubica el tema de las “fianzas o depósitos en garantías”, los cuales deberán ser pactados y entregados en moneda de curso legal, y dicha sumas deberán ser devueltas reajustadas por el mencionado índice (ofrecido por el ya mencionado INDEC).-

La normativa contenida por la Ley 23.091 esta destinada a sobrevivir a la Ley de Convertibilidad del Austral y a la Ley de Emergencia Económica, ya que la primera acuña el término de moneda de curso legal, salvando dicho término a cualquier cambio monetario de nuestro país.-

Es el artículo 7° el que contiene el tema arriba señalado y el cual contiene la prohibición de requerir una suma mayor a un mes de alquiler en concepto de pagos anticipado o depósitos en garantía, o sea que en realidad es una limitación al requerimiento de estos puntos, no una prohibición como se enuncia en el citado artículo. El inciso tercero será la única prohibición cuando menciona “...el pago del valor llave o equivalente...”.-

La vida de esta fianza estará supeditada por la letra del artículo 1582 “...Las fianzas o cauciones de la locación o sublocación, obligan a los que las prestaron, no sólo al pago de los alquileres o rentas, sino a todas las demás obligaciones del contrato, si no se hubiese expresamente limitado al pago de los alquileres o rentas...”. Que bien se entiende lo será por todo el plazo de la locación si no

se acuerda de otra forma; pero en la práctica comercial inmobiliaria entre las décadas de los años 1980 y 1990 se llevaría más allá del plazo estipulado en el contrato a la responsabilidad del garante, ya que el fiador se sometía a la habitual cláusula de responder **“hasta la efectiva devolución de la vivienda o predio al locador”**. Acto que muchas veces era posterior al fenecimiento del contrato en cuestión; conforme se advierte en la reseña jurisprudencial que se transcribe:

“...si quienes afianzaron el cumplimiento de un contrato de locación se obligaron como lisos, llanos y principales pagadores y la extensión de la fianza no se sujeta a plazo determinado sino que se estipuló regirá hasta la restitución del inmueble, no pueden limitar su responsabilidad por las deudas locativas contraídas por el inquilino con posterioridad al vencimiento del plazo contractual.....” Cámara Civil y Comercial Rosario Sala 3ra. “AGGIO, I c/ GATES, o s/ COBRO DE PESOS”, Zeus reseña 31 N° 3891.-

Si bien las décadas arriba mencionadas, ambas respectivamente, presentaron más de un cambio en materia jurisprudencial en lo que respecta específicamente al tema de la fianza y los fiadores, siempre en atención al favorecimiento de las condiciones para estos últimos, sobre todo cuando se trata de la extensión de la garantía supeditada a la entrega del inmueble y en materia de reconducción contractual por un nuevo período. Esta evolución será tratada en otro título posterior, a los fines de una observación exclusiva y exhaustiva del tema, en atención a la última reforma introducida al Código Civil por la Ley 25.628.-

INTIMACION DE PAGO:

Esta contenido en el artículo 5° que expresamente enuncia “ ...Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a diez (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago..”.-

La intimación conforme lo transcripto deberá contener y consignar efectivamente tres puntos, siendo la falta de alguno de ellos causal de nulidad de la notificación, a saber:

- a) Monto de lo adeudado**
- b) Plazo de 10 días para el pago**

c) Lugar de pago

Este artículo a primera vista trae una obligación para el locador la cual se traduce en la necesidad de intimar al locatario previamente a la acción de desalojo. Pero una segunda y más profunda mirada, la que se basará en la práctica tribunalicia nos muestra que se convirtió esta obligación para el locador en una herramienta eficiente para el mismo, en los casos en que los inquilinos eran remisos a recibir las notificaciones (no recepcionaban las cartas documentos o certificadas con aviso de retorno) que con el trámite de una medida preparatoria se subsanaba la engorrosa tarea de notificar la situación locativa innumerables veces (ahora el Oficial Notificador fijaba la notificación en el domicilio de la locación).-

La Jurisprudencia santafesina definió al artículo en estudio con las características que seguidamente se detallarán:

* la Corte Suprema de Justicia en la causa “**LEGUIZAMON, LA. C/ CATALANO, n s/ RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD**”, J.S. T.1 página 41, sostendrá: “*...La intimación previa establecida por el artículo 5° de la Ley de Locaciones N° 23.091constituye un recaudo formal previo a la presentación de la demanda de desalojo por dicha causal.- El requisito de la intimación previa lejos de sustentarse en un nocivo formalismo pretende “SANEAR LA RELACION CONTRACTUAL”, brindando claridad en la situación jurídica que invisten locador y locatario.”.-*

* En consonancia con lo expuesto la Cámara de Apelaciones de Circuito de Rosario Sala 2da. sostendrá en la causa “**ZUFIAUR, MARGARITA c/ MAIANI, CLAUDIA s/ DESALOJO**”, J.S. T. 30 página 123 que: “*...La intimación extrajudicial de pago, previo a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, constituye un requisito procesal de orden público, cuyo cumplimiento se debe acreditar fehacientemente para que la pretensión se torne viable.”.-*

* Diferirá al momento de sentenciar la Cámara de Apelaciones Civil, Comercial y Laboral de Rafaela en los autos “**GALFRE, E.M. c/ ROJAS, R.F. s/ DESALOJO**”, J.S. T. 25 página 26; otorgándole a la intimación del artículo 5° de la Ley el alcance siguiente: “*...El rechazo de la demanda de desalojo por falta de pago con fundamento en la omisión de la intimación previa prevista por el artículo 5° de la*

Ley 23.091, configura un exceso de ritual cuando se ha acreditado que el locatario dispuso de las oportunidades adecuadas para cumplir y no lo hizo.- La formalidad legal (artículo 5° ley 23.091) solo tiende a evitar litigios al dar al locatario una última oportunidad para regularizar su situación, para lo cual debe pagar lo que adeuda, de omitirse este recaudo previo, queda al demandado por falta de pago la posibilidad de consignar al contestar la demanda y cuestionar el cargo de las costas. Al no haberlo hecho así, su pretensión recursiva carece de todo sustento ético por que solo revela su propósito de continuar usando sin contraprestación el inmueble ajeno.”.-

Como habrá de notarse ésta última apreciación no tuvo adeptos, imponiéndose sobre el tema en cuestión los fallos ut supra transcriptos.-

Pero también los jueces se encargaron de dilucidar el tema de "**intimar fehacientemente**", llegando a conclusiones de una utilidad innegable para la práctica inmobiliaria y judicial tales como:

** “...Tratándose de una intimación efectuada por Correo, el aviso de retorno fechado y firmado por el empleado de la repartición, hace plena fe de la entrega de la misma mientras no se demuestre lo contrario y cabe al impugnante acreditar lo que asevera. Tampoco obsta a su validez que, siendo enviada al domicilio del locatario, haya sido recibida por una persona distinta al destinatario” Cam. Apel. Circ. Rosario, Sala 2da., 5-12-98 causa “**ZUFIAUR, MARGARITA c/ MARIANI, CLAUDIA s/ DESALOJO**”.-*

** “...La norma que regla sobre locaciones urbanas impone que la intimación sea fehaciente, que sea cierta, pudiendo efectivizarse por cualquier medio, siempre que se pruebe claramente la intimación, como asimismo y en especial la recepción por el deudor. No basta entonces que se pruebe su remisión, debe probarse en forma indubitable que la intimación fue recepcionada por la demandada...” Cam. Apel. Circ. Rosario, Sala 2da., 22-08-94 “**VILCHEZ, I.E c/ GO POWER S.A. s/ DESALOJO (FALTA DE PAGO)**”, J.S. T 15 página 106.-*

** ”...no demostrada la recepción del telegrama intimatorio que invoca la actora como remitido a la locataria, pesando la carga de la prueba sobre el locador, existe ausencia de demostración de la intimación prevista por el art. 5° de la Ley 23.091. La copia simple del texto de un telegrama simple y no uno colacionado y de un*

recibo del que no surge de manera indúbita que corresponda al texto de la copia, no prueba ni siquiera la remisión de la intimación, pudiendo eventualmente corresponder a cualquier otro texto...” Cám. Apel. Circ. Rosario, Sala 2da., 20-12-96, “**MARANGES, N.B. c/ CABRERA, L Y O. S/ DESALOJO**”, J.S. T. 29, página 95.-

En la práctica extrajudicial se le otorga preeminencia al uso de las cartas certificadas con aviso de retorno (C.A.R.) o cartas documento (C.D.) a través de Correo Argentino, teniendo una leve preferencia la primera de las mencionadas por no ser tan oneroso su uso. Se ha dejado de lado a los telegramas y a las empresas de correo privado.-

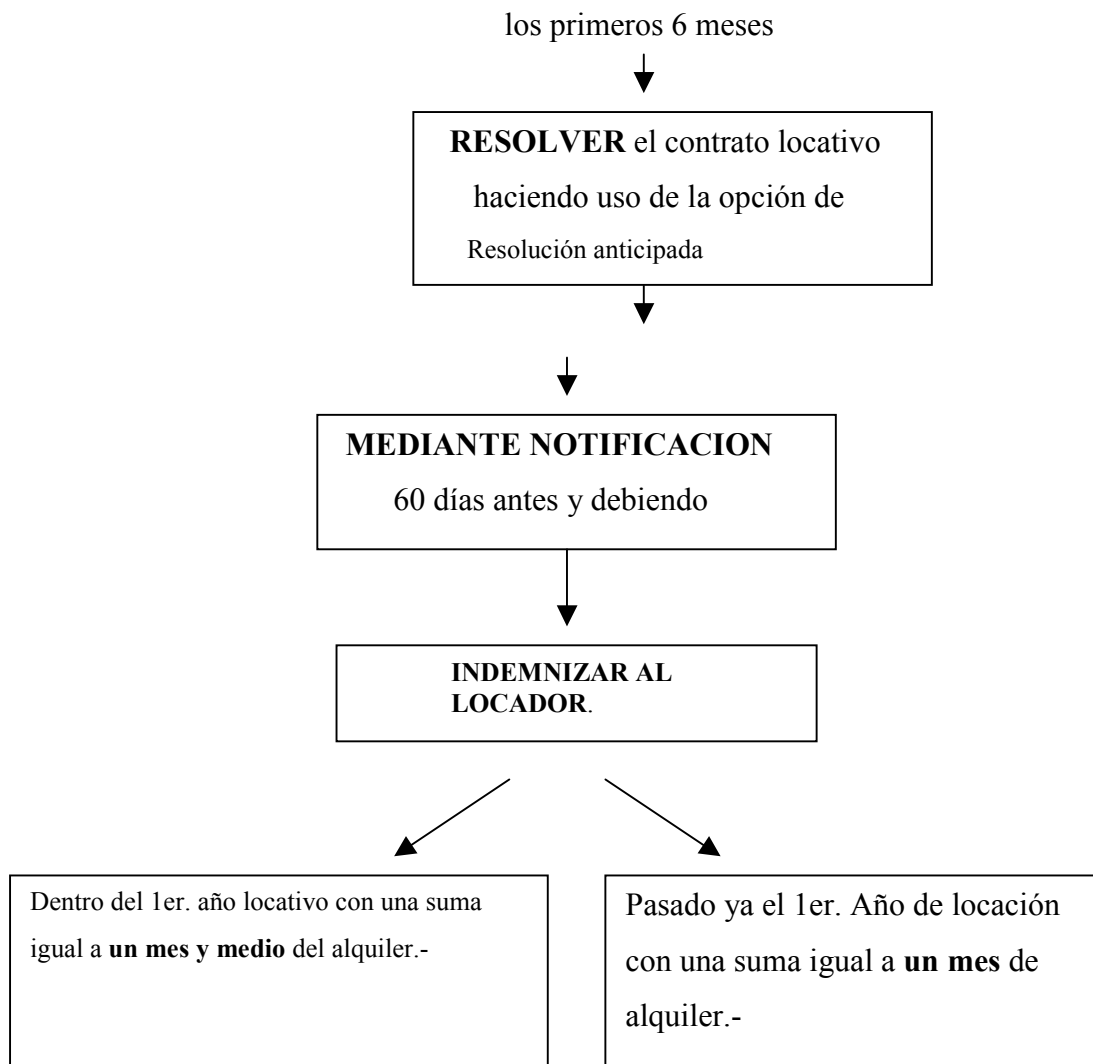
Para finalizar con el tema de las intimaciones se trae a conocimiento una ejemplificadora diferenciación efectuada por la Cámara de Apelaciones de Circuito de Rosario Sala 2da, entre cuales deben ser los recaudos al practicarse la intimación ya sea el domicilio de una locación de una vivienda para uso familiar y en uno de uso comercial, a saber:

“...Cuando se trata de una intimación hecha a una casa de familia, con corresponde resolver con la misma rigurosidad que cuando se trate de un negocio, ya que en el primer supuesto se presume que quien recibe la correspondencia; presunción que no corresponde ser aplicada cuando la destinataria es una empresa con numerosa circulación de personas. El actor debió tomar los recaudos indispensables para que la intimación fuera recibida por persona perteneciente a la firma, o, en su defecto, probar que la firmante pertenecía a la empresa demandada, al no haberlo hecho, no corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo..” “**VILCHEZ, I.E c/ GO POWER S.A. s/ DESALOJO (FALTA DE PAGO)**”.-

RESOLUCION ANTICIPADA:

Dentro del capítulo II titulado “de las locaciones destinados a viviendas”, nos encontramos en primer lugar con la lectura de una novedad instituida por la Ley con el nombre de “Resolución Anticipada” contenida en el artículo 8º y el cual se presentará seguidamente su contenido en forma de cuadro para una más fácil interpretación y comprensión del mismo.-

El locatario PODRA transcurridos los primeros 6 meses



En segundo lugar se nos hace presente una reforma que afectará directamente a lo normado por el artículo 1496 C.C., la cual responde a una necesidad que revelara la sociedad, como la que era la de posibilitar a quienes no siendo herederos del locatario (tal como lo enunciaba el artículo citado) pudieran acceder al derecho de continuar con la locación hasta cumplir el plazo contractual estipulado. El artículo 9° contiene dicha facultad en el sentido siguiente: “Continuadores del Locatario: En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar...”.-

O sea que nos encontramos ahora con que esta norma deja de lado a los herederos del locatario, que al momento de la muerte de éste último carecen de derecho alguno de continuar con la locación si existiere alguna persona que hubiere convivido con el inquilino fallecido. Bastándole a esta persona acreditar haber

convivido y haber tenido trato familiar, para ejercitar la opción de continuar con la locación.-

Aunque a primera vista parezca que se está lesionando de alguna forma los derechos de los herederos (los cuales al momento de la muerte del causante lo suceden instantáneamente), no es así, se deberá ver más allá de la norma para saber el sentido que tiene esta en nuestra sociedad. En el principio del análisis de este artículo se hizo referencia a la “respuesta de una necesidad”, dicha necesidad surge de la manera en que se conforman los núcleos familiares en nuestro país. Con el dictado de la Ley 23.515 se dieron distintos tipos de estado civiles para los integrantes de matrimonios que optasen por divorciarse (entiéndase: separación personal, divorcio vincular, separación de hecho), hechos estos que se plasmaron en nuestra sociedad. Traduciéndose para el tema que ahora nos ocupa en el ejemplo siguiente: convivencia de un hombre separado y una mujer soltera; sin lugar a dudas si el primero de los mencionados suscribe un contrato de locación por una vivienda, la ocupa con esta mujer, no tiene él miras ni intención alguna de dejar la locación en caso de su fallecimiento a su esposa legítima. Es ante el injusto de otorgar el derecho a continuar la locación a una persona que no convivía con el locatario, vino este artículo a salvar tal situación.-

G. Borda dirá: “...Pero no habiendo ninguna persona con derecho a acogerse al beneficio de la ley 23.091, el artículo 1496 recobra su imperio y los herederos tiene derecho a la locación...” (12) sostiene que el artículo mencionado del Código Civil volverá a cobrar su imperio normativo cuando se diere el hecho de que no existan personas convivientes del locatario o no pudieren estas demostrar el trato familiar que alegaren.-

DE LA PROMOCIÓN DE LOCACIONES DESTINADAS A VIVIENDAS:

Será el Capítulo III el que nos mostrará la intención por parte del legislador de crear un sistema de viviendas para locaciones, en las que sus dueños accederán voluntariamente en atención a los beneficios impositivos que se les iban a brindar (reducción de distintos gravámenes impositivos: Impuesto a las Ganancias; Impuesto al Valor Agregado; etc., etc.); si bien se deja en claro que en esa época el trabajo que desempeñaba el organismo recaudador (Dirección General Impositiva) dista bastante del que realiza hoy en día.-

Sin entrar a hacer un minucioso estudio sobre el fondo de esta “Promoción de Locaciones destinadas a viviendas”, se dirá solamente que se basaba en la facultad del dueño de una propiedad desocupada de acceder a distintos beneficios y exenciones fiscales a cambio de integrar una nómina de viviendas con el fin de ser locadas. Dicho sistema tenía los siguientes presupuestos que no eran negociables:

- locación en base a un contrato tipo
- plazo locativo de 3 años
- seguro obligatorio para la locación pagado mitades (50 % locador – 50% locatario)
- precio locativo reajustado trimestralmente
- goce de beneficios fiscales

Contemplando el presente capítulo la posibilidad de sancionar al beneficiario de dichas exenciones que no cumpliera con lo establecido con la devolución de los montos desgravados sometiéndose para ello a la regulación que trae la Ley de Procedimientos Administrativos 11.683.-

Sin duda alguna, y teniendo presente la actuación del órgano recaudador en aquella época, el sistema propuesto no seducía a persona alguna para acogerse a él, y si existía algún propietario que lo hiciera ciertamente era con el fin de conseguir algún tipo de desgravación fiscal para luego incumplir la obligación (tal vez enajenando el bien inmueble) contando de antemano el modo de operar de la Dirección General Impositiva.-

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

Algunos puntos que llaman la atención a cualquier lector son los que se encuentran consignados en el articulado que compone el Capítulo V de esta ley, el cual comienza con el artículo 21º, el cual otorga la facultad “...al municipio de la ciudad de Buenos Aires y a los del territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur para fijar gravámenes diferenciales sobre las viviendas deshabitadas..”.-

La simple contemplación de la letra que antecede, produce que uno compare a la misma y se retrotraiga a la ya mencionada Ley nro. 13.581, norma que contenía el instituto de las “locaciones forzosas”.-

Hecho este que hubiere también sido observado por G. Borda en el estudio en particular del contrato de locación, opinando que esta declaración era más que “...una manera indirecta de obligar al propietario a alquilarlas...” (13) o sea que nuevamente el Estado estaba condicionando el derecho de propiedad del titular de un inmueble.-

Punto seguido al artículo mencionado se establece la invitación a las demás provincias de nuestro país, “...para que adopten un sistema de beneficios tributarios, para promover locaciones destinadas a viviendas...”, nótese que este punto en particular ya había sido tratado en extenso en el Capítulo IV.

La invitación se hace extensiva también para “...establecer gravámenes diferenciales a las viviendas deshabitadas...”; o sea que el concepto conocido como “locación forzosa” puede entenderse establecido en todo el país junto con el de beneficios fiscales.-

En una lectura conjunta de los dos capítulos que anteceden puedo animarme a decir que los titulares de inmuebles desocupados los someterían a un alquiler ya sea voluntariamente (acogerse a los beneficios) o coactivamente (por imperio del articulado del capítulo V).-

Ley 23.542.

Luego de 3 años de vigencia pacífica y estable de la ley 23.091, vendrá esta nueva norma a traer una modificación al tema de las locaciones urbanas, más específicamente sobre el enunciado contenido en el artículo 3ro. de su predecesora. Dicho artículo fue omitido de comentario alguno en el título anterior por versar su contenido sobre los índices oficiales a los que se deberían someter los ajustes de los cánones o alquileres, y sabiendo de antemano que sería modificado por una ley posterior se reservo su estudio para el presente momento.-

El artículo 1ro. será el encargado de enunciar cual sería la modificación, la que se traduciría en una reducción en diez (10) puntos en las variaciones porcentuales del mes de octubre del año 1987. Dicha suma resultante de la reducción sería la base para los futuros cálculos de los sucesivos ajustes.-

Se deja a salvo el derecho del locatario que ya hubiere abonado el alquiler con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley en el artículo 2do., imponiendo al mismo tiempo la obligación al locador de realizar una quita compensatoria conforme lo normado por el artículo 1ro..-

Si bien la presente ley no es de un vuelo muy interesante para nuestro tema (ya que menciona porcentuales de ajuste), sirve para hacer notar de manera tangible la estabilidad que existía en nuestro país en la década '90.-

Ley 23.747.

Podría definir a esta Ley con el título de “ESTABILIZACIÓN TOTAL DE LOS ALQUILES” o con un término más vulgar para bajarla al llano y darla a conocer como “LEY DE CONGELAMIENTO DE ALQUILERES”.-

Es a finales del año 1989 cuando se ve la necesidad imperante en nuestra sociedad de que se refleje dentro de los contratos de locación en vigencia la estabilidad reinante a causa de la paridad existente entre nuestra moneda (Peso) y el Dólar Estadounidense.-

Dicho hecho fáctico es que los precios no sufren modificación alguna (más gráficamente no existe la remarcación de precios por así decirlo); al igual que el poder adquisitivo de los consumidores. Tal situación viene dándose en forma ininterrumpida por varios años.-

La Ley de Convertibilidad del Austral Nro. 23.928 está en vigencia desde el año 1991 en Argentina, llevando consigo la estabilidad económica y un creciente poder adquisitivo de nuestro país en todos los sectores de la sociedad.-

De una manera práctica y globalizadora, en atención a los sucesos arriba mencionados, el artículo 1ero. de esta ley normará que todos los contratos de locación van a quedar sujetos a su imperio; evitando de esta sencilla manera entrar en un detalle extensivo que tal vez pudiera dejar de lado algún tipo locativo.-

Esta ley no hace más que adecuarse a la ley de convertibilidad conforme lo sostiene G. Borda al decir: “...la ley 23.928, con el propósito de combatir la inflación, declaró nula y sin valor toda cláusula de reajuste...”.(14)-

No tiene la misma inteligencia en su redacción el artículo que le sigue en orden numerológico, que intentando conseguir el fin de dejar sentado un tope que sirva como base a los futuros cánones a partir de noviembre del año

1989, confunde al lector con una referencia innecesaria a meses anteriores al citado.-

En la realidad de los hechos y a los fines de ser más específicos diré que será el precio tomado como tope para los futuros alquileres, aquél que hubiere sido conocido en el mes de setiembre del mencionado año.-

Dicho tope deberá ser respetado mes a mes hasta la efectiva conclusión del contrato locativo.-

Siguiendo la misma postura señalada párrafo arriba el artículo 3ro. vedará y prohibirá el efecto de toda cláusula de ajuste existente en el cuerpo del contrato; pero se hace mención que expresamente esto jugara para el mes de noviembre del año citado hacia delante.-

Apelando a no desfavorecer a ninguna de las dos partes que integran este negocio jurídico, el legislador contempla la posibilidad de que en base a los cánones tomados con índices para que queden fijos los precedentes hasta la conclusión de la locación y con ello se pudiese producir una lesión a los derechos del locador y/o locatario, se da nacimiento al artículo 4to. Que trae la facultad de recurrir a la determinación judicial del precio locativo a favor del locador.-

Acá el juez echará mano de la figura contenida en nuestro Código de Procedimientos Civil y Comercial conocida como audiencia conciliatoria, a los fines de establecer un alquiler a regir hasta la conclusión del contrato de locación.-

Se prevé asimismo que si fracasara la conciliación de las partes, se estará a la producción de la prueba de la pericia de tasación respecto del valor locativo real del inmueble (precio locativo en plaza).-

Se otorga al locador el plazo de sesenta (60) días a partir de la publicación de la presente ley, para hacer efectiva la facultad de reclamo de revisión del precio de los alquileres.-

Por su parte el artículo 5to. hace nacer la misma facultad a favor de locatario, con los mismos alcances y procedimientos que los transcriptos párrafo arriba.-

Ley 24.808.

Contiene esta ley una sólo incorporación que tendrá lugar en el texto de la Ley 23.091.-



Es una modificación de una significativa importancia ya que el ahora artículo 29 bis (incorporación de ley que da título al presente párrafo), hará extensivo el contenido enunciado en el artículo 8vo. del cuerpo citado, el cual es: *“Resolución anticipada: El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso”*, a los demás destinos locativo no mencionados en dicho artículo.-

O sea que el instituto contenido dentro del Capítulo II de la Ley 23.091 destinado y pensado para las viviendas, ahora será aprovechado por los locales comerciales; industriales; etc., etc.-

CAPITULO V

CRISIS DE LOS AÑOS 2000 Y 2001 EN LA ARGENTINA

Breve comentario sobre los antecedentes.

A partir del año 1989 nuestro país cambia su primer gobierno constitucional, pasando de uno Radical (Raúl Ricardo Alfonsín) a uno Justicialista (Carlos Saúl Menen), con todos las discrepancias que implicaba el pensamiento de ambas estructuras políticas plasmadas ahora en el campo político institucional, económico, etc., etc.-

Si bien el presidente saliente entrega el mandato meses antes de terminar su período (seis meses antes) y con una situación social bastante frágil y crítica, basta traer desde nuestra memoria para muestra la super-inflación del mes de abril de 1989 y la consecuencia directa de los mismos traducidos en los saqueos producidos de manera más significativa en nuestra sociedad; el gobierno que lo sucedió (9 de Julio de 1989) consigue hacerse del crédito público y confianza de los gobernados, hecho éste tal vez fundado en la esperanza de los gobernados en las bases políticas del ahora partido oficialista.-

Una de las patas fundamentales del plan de gobierno puesto en marcha por el gobierno justicialista será el recordado como “Plan de Convertibilidad del Austral”, que se traducía en poner a nuestra moneda nacional (A.10.000.-) en una igualdad de poder adquisitivo y cancelatorio que tenía el Dólar Estadounidense (U\$S.1.-).

En un decir popular ahora las negociaciones se regirían por el “uno a uno”, o sea que “1.A.- = 1 U\$S”.-

Años después nos encontraremos los argentinos con otra moneda que se denominará PESO CONVERTIBLE DE CURSO LEGAL, que tendrá un valor cancelatorio de UN DÓLAR ESTADOUNIDENSE.-

Dicho plan fue llevado adelante por el ministro de economía de turno Domingo Cavallo, figura que volveremos a encontrar años después en igual función pero con “super poderes” conforme lo denominó la prensa y el sector económico.-

Por más de una década Argentina estará sujetando su comercio nacional e internacional a ésta paridad. En el mismo pie de igualdad (haciendo referencia siempre al punto de vista del valor cancelatorio del peso) que



Estados Unidos y la mayoría del mundo capitalista que adopta la moneda norteamericana para sus negociaciones.-

Este hecho hará que muchos sectores de nuestro país florezcan y se favorezcan al momento de obtener insumos o tecnología. En el sueño del más optimista de todos los argentinos “habíamos ingresado en el primer mundo para quedarnos por un largo tiempo”.-

Pero este plan económico tenía una falencia a largo tiempo, la que era conocida de antemano por los ejecutores y precursores del mismo, la cual era que a causa de mantener forzosamente el valor de nuestra moneda sin producirse ni una mínima devaluación monetaria de la misma haría que esta acumulación coactiva y en contra de todas las reglas lógicas de la economía mundial (si la economía tuviere lógica), algún día a largo plazo explotaría con los nefastos efectos que seguidamente se harán conocer.-

A rajatablas se defenderá la convertibilidad por años, teniendo este sueño idílico de la paridad su conversión en pesadilla con resultados nefastos a finales del año 2000 , más precisamente en diciembre.-

De que la historia es cíclica no caben dudas, pero los hechos que se sucedieron en el año mencionado no hacen más que recordarnos los sucesos de mayo de 1989. Nuevamente hay crisis institucional y social, pero ahora se suma el problema ocasionado por las medidas económicas tomadas por parte del Poder Ejecutivo que afectaron al sector ahorrista.-

No será la primera vez que un gobierno congela los fondos de los ahorristas (llámese plazo fijo o caja de ahorros), pero esta vez llamará la atención las leyes que se sucedieron antes de la llamada Ley de Emergencia Pública y de Reforma del Régimen Cambiario.-

Por el mes de junio del año 2000 un personaje conocido por nosotros desempeñará nuevamente el cargo de Ministro de Economía, no será otro que Domingo Cavallo, pero ahora tendrá “super-poderes” concedidos por el Congreso Nacional, en consecuencia a los desajustes que se hubieren dado a lo largo de todo el año. Con esta facultad dará curso a la Ley de Intangibilidad de Depósitos Bancarios. La cual hará conocer por todos los medios posibles llegando a usar a la Cadena Nacional.-

Este hecho habla bien a primera vista de nuestro economista. La combinación de esta ley con la de emergencia económica será lo nefasto. Los ahorros (que sin lugar a dudas eran muchísimos debido a la intangibilidad



presunta y la tasa de intereses de plaza) quedarán atrapados por más de un año calendario.-

Sin lugar a dudas el nombre de “Corralito” nos describe palmariamente la situación de los ahorristas. En lo personal fue una trampa y el robo más grande que pudo haber llevado adelante gobierno alguno en nuestro país.-

Consecuencia de todo esto será:

- * imposibilidad de acceder al efectivo depositado en las instituciones bancarias
- * desaparición de la convertibilidad
- * disparada del valor de la divisa norteamericana que ascenderá casi hasta llegar a los cuatro pesos (\$4) en febrero de 2002
- * paralización de las comercializaciones internacionales

Los sucesos antes referidos calaron hondo en toda nuestra sociedad, como no podía ser de otra manera. Amén de afectar a todos los negocios y contratos en curso de cumplimiento en esa época, y por que no decirlo también hacer mella en las futuras operaciones y contrataciones de toda índole.-

En lo que respecta estrictamente a nuestro tema de estudio, el desajuste económico mencionado párrafo arriba y la situación que se venía arrastrando por varios años antes, como ser: aumento de la tasa de desocupación, aumento de la línea de pobreza (por primera vez en nuestro país se va hablar de indigencia); corte y pérdida de los créditos; aumento indiscriminado e incomprensible de todos las empresas de servicios (ahora privatizadas); dio como resultado la afección directa sobre las locaciones urbanas.-

Renglón seguido al presente se formularán ítems de cómo sobre el contrato de locación se dieron dichas afecciones.-

- * **Desempleo** Trajo como consecuencia la pérdida del poder adquisitivo de un gran sector de nuestra sociedad que requería usualmente del uso del contrato de locación para acceder a una vivienda.
- * **Pobreza** Consecuencia directa del anterior da como extraño y llamativo resultado la preferencia de que los en otros tiempos eran locatarios prefiriesen suprimir comodidades y vivir varias familias en una vivienda,

esto en referencia a los que tenían posibilidad de tener una casa. No desconociendo la realidad de la instalación de asentamiento urbanos en las periferias de nuestros municipios (villas de emergencia que crecieron en una proporción casi del 60 %)

*** Aumento del valor de los Servicios**

Fueron tan desmedidos que surtieron sus nefastos efectos sobre el contrato de locación de manera inmediata, representando el costo de los mismos muchas veces entre el 25 o 40% del precio del alquiler, porcentaje que debía sumarse al canon. Aquí se da un inusual método de contratación por parte de algunos locadores, que muchas veces ante la imposibilidad de renovar la locación admitían que el locatario pagara solamente los impuestos, con el fin de tener ocupada la vivienda (y por ende en buen estado) y a la vez hacer frente al pago de los impuestos que afectaban ciertamente y sin lugar a dudas a todos los sectores de la sociedad.-

*** Falta de Créditos**

Se había creado en la clase media baja argentina la necesidad de recurrir a un crédito para cualquier compra (favorecido esto por la paridad); al no existir el mismo se sumaron dichos gastos al costo contrato de locación.-

*** Falta de paridad**

Trajo este hecho como consecuencia que se reviera la situación contractual pactada entre locador y locatario, para ser más específico el análisis se daría sobre precio del alquiler. Las inmobiliarias para evitar el desborde de tal situación reciben los pagos de los meses de diciembre 2000 y enero 2001 como “pago a cuenta”.-

El Ministerio de Economía intentará resolver y subsanar todas las situaciones producidas por el alejamiento de la Ley de Convertibilidad, a través de coeficientes creados para equiparar las distintas prestaciones (C.E.R.= coeficiente de estabilización de referencia / C.V.S.= coeficiente de variación de salarios).-

Creyendo ya haber dado un panorama íntegro y comprensible de los hechos que dieron lugar a las leyes y decretos que seguidamente se expondrán, se pasa sin más demora a su estudio.-

Ley 25.561.

Emergencia Pública y Reforma del Régimen Cambiario

Se dividirá esta Ley en seis títulos, de los cuales son de importancia para el tema de la locaciones los tres primeros y el título cuarto capítulo III:

- **Declaración de emergencia pública (artículo 1º)**
- **Del régimen cambiario (artículo 2º)**
- **De las modificaciones a la Ley de convertibilidad (artículos 3º, 4º, 5º)**
- **De la reestructuración de las obligaciones afectadas por el régimen de esta ley.**

El artículo 1º declara la emergencia pública de nuestro país, y con la base que sienta nuestra Constitución Nacional en el artículo 76, asume el Poder Ejecutivo la delegación ante tal circunstancia excepcional.

Las facultades asumidas por el órgano administrador tienen una fecha tope de vigencia, la cual es el 10 de diciembre de 2.003.-

Contiene la presente norma cuatro puntos sobre los cuales deberá entender la ley, siendo el punto número 4 el que redundará importancia sobre los contratos y sobre todo los que atañen al tema en estudio por el presente trabajo. El punto enuncia expresamente: “...Regular la reestructuración de las obligaciones, en curso de ejecución, afectadas por el nuevo régimen cambiario instituido en el artículo 2º...”

La determinación de la relación de cambio entre el peso y las divisas extranjeras y el dictado de la regulaciones cambiarias, queda en manos del Poder Ejecutivo conforme los fundamentos contenidos en el artículo 1º.-

Como se habrá apreciado a través de los hechos que antecedieron a la presente Ley, nos encontramos que ya no existe la estabilidad y convertibilidad en la Argentina (ver página 64). Causa por la cual se hace necesaria efectuar una reforma de la Ley 23.098, derogando los artículos 1º, 2º, 8º, 9º, 12º, 13º y dando una nueva redacción a sobre lo normado por los artículos 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 10º.-

Queda intacto en su letra el artículo 11º, el que regula sobre los artículos 617, 619y 623 del Código Civil, con la debida atención a las excepciones y alcances señalados por la Ley de Emergencia.-

Es el artículo 4º de esta ley la que asume la tarea de reformar los mencionados artículos de la ley 23.098, siendo los puntos más importantes los siguientes:

- * autorización Banco Central de la República Argentina para comprar divisas y emitir moneda nacional para tal fin

- * consignará que las reservas del B.C.R.A. en oro y divisas extranjeras estarían afectadas al respaldo de la base monetaria.

- * dichas reservas asumen el carácter de inembargables, por ser prenda común de la base monetaria

- * siendo de importancia el texto reformado de los artículos 7º y 10º, los que quedan redactados de la siguiente manera:

“Art. 7º: El deudor de una obligación de dar una suma determinada de pesos cumple su obligación dando el día de su vencimiento la cantidad nominalmente expresada. En ningún caso se admitirá actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, cualquiera fuere su causa, haya o no mora del deudor, con las salvedades previstas en la presente ley.

Quedan derogadas las disposiciones legales y reglamentarias y serán inaplicables las disposiciones contractuales o convencionales que contravinieren lo aquí dispuesto.”.-

“Art. 10º: Mantiénense derogadas, con efecto a partir del 1º de abril de 1991, todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios. Esta derogación se aplicará aún a los efectos de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, no pudiendo aplicarse ni esgrimirse ninguna cláusula legal, reglamentaria, contractual o convencional –inclusive convenios colectivos de trabajo- de fecha anterior, como causa de ajuste en la suma de pesos que corresponda pagar”.-

El Capítulo III (de las obligaciones originadas en los contratos entre particulares, no vinculadas con el sistema financiero) del Título IV, artículo 11° contiene la forma en que serán canceladas las prestaciones dinerarias, entre particulares, exigibles desde la fecha de promulgación de la presente ley, ya estuvieren pactadas en dólares u otra moneda extranjera o se hubieren establecido cláusulas de reajuste.

Normará que las obligaciones serán canceladas en pesos (\$) con la relación de cambio 1\$ = 1 US\$; dando la posibilidad a las partes de contemplar la reestructuración de sus obligaciones recíprocas (atento a que estamos frente a una crisis económica) disponiendo en la emergencia el plazo de ciento ochenta (180) días para que se ejercite la opción de acordar las nuevas condiciones en que se deberá dar la prestación.-

Si no hubiere acuerdo entre los prestatarios se deja sentado que las partes pueden recurrir a un procedimiento de mediación, con la posibilidad de ocurrir a la instancia jurisdiccional.-

La ley no desobliga al deudor de cumplir con los pagos que vencieren al tiempo en que se éste contemplando algunos de los hechos expuestos; por su parte el acreedor se encuentra con la obligación de recibir el pago efectuado por el deudor, aunque sea menor de lo que el considere justo.-

Se hará notar que en materia locativa se salva la situación descrita con la entrega de recibos de alquiler con la leyenda de “pago a cuenta”.-

DECRETOS REGLAMENTARIOS:

A continuación se hará mención a los decretos reglamentarios y a las resoluciones provenientes del Ministerio de Economía, que tuvieron lugar con motivo de la puesta en vigencia de la Ley 25.561 en nuestra sociedad.-

Se hará referencia de la mismas sobre los puntos que norman en lo atinente a la materia de locaciones urbanas, dejándose apreciar que cada una en su cronología sucesiva es un intento de solución a los problemas que se daban en la practica comercial.-

La situación económica apremiante hará que el legislador efectuó numerosas miradas a la ley de Emergencia Económica, y acometerá

con reglamentaciones dedicadas a las situaciones especiales que se mostrarán, pero dicho apremio le harán incurrir en omisiones de elementos que demandarán nuevas reglamentaciones.-

Decreto nro. 214/02.

Como se dejó sentado en el título anterior la Ley 25.561 atendía a una necesidad inmediata, la crisis económica, razón por la cual no se pormenorizaba en la misma como se debía dar cumplimiento a las relaciones jurídicas a las cuales necesariamente iba a afectar.-

Estando ya amparadas las operaciones del sistema financiero de la Nación, se hacía necesario contemplar las relaciones nacidas y existentes entre los particulares. Es acá donde va a normar el decreto que intitula el presente párrafo.-

Para encontrar una solución al tema locativo se tiene hacer una rápida referencia a lo enunciado por el artículo 4º y 8º del mismo.-

Resolución (Ministerio de Economía) Nro. 47/02.

Para hacer efectivo lo dispuesto por el Decreto 241/02 se hizo menester que el Ministerio de Economía de la Nación, a través de una resolución, dispusiera cuales serían los mecanismos para la obtención del novísimo índice de referencia denominado como COEFICIENTE DE ESTABILIZACION DE REFERENCIA (C.E.R.), y su respectiva publicidad, acreditada dicha tarea al Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A.).-

Lejos de nuestro entendimiento común se encuentra el mecanismo de obtención de la variable que ofrecerá el C.E.R.. Sólo puedo decir a los fines de no quedar en un desconocimiento absoluto que el mismo resulta de realizar una tasa media sobre el INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (I.P.C.). La resolución expresa lo siguiente: “:...el C.E.R. se constituirá en base a la tasa media geométrica calculada sobre la variación del I.P.C. del mes anterior. Para la construcción del C.E.R. entre los días primero y sexto de cada mes, se empleará la tasa media geométrica calculada sobre la variación del I.P.C. entre el segundo y tercer mes anterior al mes en curso...”.-

En la práctica inmobiliaria, atento a que primeramente el Decreto que da a conocer el nacimiento del C.E.R. data del mes de febrero del año 2002 y luego que el mencionado índice se da a conocer por primera vez en el mes de octubre del mismo año, se utilizó la confección de recibos de pago con la impronta de “suma a cuenta” o “monto a cuenta” por los alquileres que se hubieron de ir devengando en dicha época (diciembre 2001 a octubre 2002). No sin significar lo anterior una continua discusión entre las administraciones y los locatarios.-

Cualquiera pensaría que el C.E.R. trajo paz y tranquilidad a toda situación sobre alquileres, pero la verdad es que los hechos que se sucedieron distaron de lo pensado por los legisladores.-

LA VERDAD DE LOS HECHOS: es que en la mayoría de las locaciones que estaban en vigencia durante la etapa señalada, fue imposible adicionarle o sujetar su monto al índice creado.

El poder adquisitivo de todos los argentinos sufrió un golpe certero por la crisis económica (ver páginas 72/73 del presente trabajo).-

No cabía en la cabeza de locadores y locatarios someter el alquiler a una modificación que lo aumentara, ya que la consecuencia del mismo sería que el inquilino hiciera uso de la opción de rescisión del contrato locativo; y atento hasta lo que aquí se ha visto los alquileres no florecían como años atrás.-

O sea que la realidad del mercado inmobiliario nos mostró que durante los años 2001 y 2002 se mantuvieron los montos de los cánones en iguales condiciones que los estipulados en los contratos, sin sufrir los mismos modificación alguna por el C.E.R..-

Lo señalado no es otra cosa más que la demostración que una creación de laboratorio como lo era el C.E.R., se convierte en obsoleta en el campo práctico al aparecer factores no contemplados provenientes de la misma crisis económica (léase menor poder adquisitivo).-

Decreto 320/02.

Este decreto contiene una aclaratoria del decreto nro. 214/02 en el sentido de hacer extensible todo su contenido a las obligaciones en dólares estadounidenses o en otras monedas extranjeras, reestructuradas por la Ley N° 25.561 a la relación \$.1.- = U\$.1.; y hace especial referencia al ya mencionado artículo 8° del decreto el cual ahora se establece que es “de aplicación exclusiva a los contratos y a las relaciones jurídicas existentes a la fecha de entrada en vigencia de la ley N° 25.561. A



los efectos del reajuste equitativo del precio, previsto en dicha disposición, se deberá tener en cuenta el valor de reposición de las cosas, bienes o prestaciones con componentes importados”.-

Como un tema para destacar y por el cual se hizo popular el presente decreto, es que fue el primer plazo de suspensión del cumplimiento de las medidas cautelares en todos los procesos judiciales.-

Decreto 762/02.

El mes de mayo de 2002 traerá a éste nuevo decreto que hará referencia a la excepción de la aplicación del C.E.R. a las *locaciones de inmueble cuyo locatario fuere una persona física y el destino de la locación fuere el de vivienda única y familiar y de ocupación permanente*.-

Sometiendo a las locaciones arriba citada a la actualización en función de la aplicación de un **COEFICIENTE DE VARIACION DE SALARIOS** (C.V.S.) a partir del 1° de octubre de 2002. Se deja la reglamentación del C.V.S. al Ministerio de Economía.-

Decreto 1242/02.

Para el tema de las locaciones será dentro del Anexo I, en el artículo 12° en su segundo párrafo el que reviste un interés en especial, a decir: “En el supuesto de que el contrato de locación establezca el pago adelantado para un determinado período de la locación, corresponderá aplicar el Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.) correspondiente a igual período inmediatamente anterior”.-

El Anexo II será el encargado de establecer la metodología para el cálculo del coeficiente de variación de salarios (C.V.S.)-.

Si bien como se efectuó antes un comentario sobre la totalidad del decreto N° 320, aquí se hace necesario destacar que el presente toma el concepto deslindado por el Decreto 762/02 sobre lo que respecta a vivienda única para crear un régimen de inclusión de dichas viviendas en lo que respecta a la suspensión de las ejecuciones hipotecarias.-



CAPITULO VI

UNA ESPERADA Y NECESARIA REFORMA

Ley 25.628.

Es en el año 2002 que tiene lugar una de las reformas más esperadas en el negocio locativo de nuestro país, si bien no versará ni regulará la misma sobre los dos sujetos necesarios (locador – locatario) del contrato, vendrá esta ley a salvar la situación en que se los hubieran colocados a los garantes o fiadores del inquilino.-

Se introducirá un artículo al capítulo de las locaciones en el Código Civil, más específicamente se adicionará el 1582 bis, el cual será el encargado de poner un término a la extensión de las garantías en los contratos de locación.-

La fianza no es un elemento indispensable para que se de nacimiento a un contrato de locación, es más, en sus orígenes como se pudo observar a través de la recopilación de legislación que conforma el presente trabajo, no fue tenida en cuenta la misma hasta la década del '80. Lo cierto es que en los últimos tiempos se hizo necesario reforzar y asegurar el crédito del locador proveniente de los meses de alquiler que se fuesen devengando.-

Fue tal la necesidad de estas “garantías” que se creó en la década pasada un verdadero mercado negro de venta de las mismas (conocido como mercado de garantías compradas), y rayando la impunidad ya los últimos años de la década del '90 donde podíamos observar el ofrecimiento de dueños de propiedades para brindarlas para garantizar un contrato y el pedido de particulares para obtener una en los clasificados de los matutinos de nuestra ciudad.-

Llegándose a crear un registro dentro de la base de datos de la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario, una sección especial para poder discriminar las firmas de propietarios que se repitieran en dos o más contratos, amén de las averiguaciones registrales de la propiedad en cuestión.-

Sin lugar a dudas este hecho venía a modificar ciertamente la vida del contrato que se estudia, ya que tantos resguardos y requisitos fueron también una de las razones para que en a partir del año 1998 hasta el presente las ofertas y demandas inmobiliarias menguaron de una forma dramática.-

Pero se está hablando de una ley que regulará la responsabilidad del fiador, o sea que se esta haciendo referencia al contrato de fianza.

Un contrato que si bien es accesorio es diferente al que nos demanda su estudio. Por dicha razón juzgo necesario hacer una breve mención conceptual del mismo, para poder al momento de analizar la reforma dedicarnos de lleno a la misma y no retrotraernos a las características del mismo.-

CARACTERÍSTICAS DE LA FIANZA.

Quienes asumen la posición de acreedor ponen especial relevancia en la exigencia de medios por los que se asegure de algún modo el

cumplimiento por el deudor, es por esta causa que se da nacimiento al contrato denominado como FIANZA.-

Puede tratarse de un contrato o acto unilateral por el que una de las partes se obliga accesoriamente, a cumplir una obligación determinada de un tercero. En la emergencia locativa estamos frente al primero de los supuestos, y el tercero no es otro que el locatario o inquilino.-

Encuadra en un contrato cuando fiador y acreedor se ponen de acuerdo respecto a sus pautas que lo componen y el carácter que asume el fiador (léase personal o real). En la mayoría de los casos se instrumenta como una cláusula más dentro de un instrumento o contrato principal (en las locaciones la cláusula de la garantía esta siempre dentro del cuerpo del contrato), pero bien se puede instrumentar por separado y de hecho muchas veces es así (esto se da en el caso de las locaciones que hubieren empezado sin garantía alguna, y por pedido luego del locador se constituyera una, conforme lo normado por el artículo 2002 del CC.).-

Se trata de un acto unilateral, cuando el fiador asume tal carácter sin requerir el consentimiento del acreedor, hecho que no se configura en la materia locativa, ya que la fianza responde a un pedido por parte del locatario a requerimiento del locador.-

La fianza es el medio por el que se garantiza el cumplimiento de obligaciones nacidas del contrato de locación (alquileres devengados, impuestos, tasas), y conforme el tenor de las cláusulas de los gastos que irrogue la desocupación de la vivienda y el cobro de los cánones caídos (léase gastos y honorarios juicios de desalojo y cobro de pesos).-

El principio general es que “el fiador garantiza la deuda de otro” (conf. Arts. 2003, 2004, 2005, 2012 y conc.). La obligación que asume el fiador es subsidiaria. Esto es, en defecto del cumplimiento del deudor principal se le compelerá a cumplir con las obligaciones que afianzó.-

De lo antes expuesto se deduce que el acreedor (locador) deberá primero intentar cobrar al deudor principal (inquilino), para luego recién poder pretender el cumplimiento del fiador.

De esta característica nace lo que se denomina en derecho como "beneficio de excusión".

Este beneficio funciona como una excepción dilatoria. Es decir, si el acreedor pretendiera directamente del fiador el cumplimiento de

la obligación, éste último puede paralizar la acción de aquel ejerciendo esta facultad. Se trata sin duda de una facultad, en el sentido que puede ejercerla o no según su voluntad.

En la práctica inmobiliaria se hace renunciar a ésta facultad a través de una cláusula componente del contrato locativo. El locador desea que se cumpla con el pago de los arriendos y no le importa en realidad de donde provenga el pago.-

La accesoriidad de la fianza va a estar dada por la vida del contrato principal (alquiler). Extinguido este, sigue la misma suerte la fianza.-

La función de la fianza es garantizar el pago de una obligación principal. Su existencia cumple la finalidad ante la falta de pago del afianzado. Cumplido éste por el fiador, obtiene el beneficio de subrogarse en todos los derechos del acreedor. Así perseguirá el pago del deudor principal (locatario).-

Son causales de extinción de la fianza:

- * extinción de la obligación principal (2042 CC.)
- * cuando la subrogación a los derechos del acreedor se ha hecho imposible por un hecho positivo o por negligencia del acreedor (2043, 2044, 2045CC.)
- * por la prórroga de la obligación entre el acreedor y el deudor, sin conocimiento del fiador (2047 CC)
- * por la renuncia gratuita u onerosa del acreedor a favor del deudor principal (2049 CC.)
- * por aceptar en pago, el acreedor, otra cosa que lo debido, aunque lo pierda por evicción ulterior (2050 CC.)

HECHOS QUE PRECEDIERON A LA LEY.

Desde mediados de la década del '80 los jueces se encontraron en la nada envidiable tarea de resolver acerca de la extensión de la fianza otorgada en los contrato de locación. Dicha resolución debería definir si los fiadores seguirían siendo tales hasta el momento en que hubiere fenecido el contrato o por el contrario debería entenderse que la fianza subsistiría por un tiempo más, aún habiéndose dado en la emergencia el vencimiento del plazo locativo; conforme se entendía hasta el momento obligaba y normaba la cláusula standard en todos los contratos de locación en boga, la cual rezaba “...la fianza ofrecida subsiste por todo el tiempo que dure el contrato de locación y hasta la efectiva devolución de la finca al locador...”

La cláusula antes citada logró procurarse los fines propuestos al momento de su creación (tener un crédito por los alquileres asegurado por

una garantía) por un tiempo más que considerable y avalada por nuestros Tribunales en numerosos fallos, conforme quedará demostrado con la jurisprudencia que se da a conocer a forma de muestra:

Fianza constituida hasta la restitución del inmueble locado ”.....*Si quienes afianzaron el cumplimiento de un contrato de locación se obligaron como lisos, llanos y principales pagadores y la extensión de la fianza no se sujetó a plazo determinado sino que se estipuló regiría hasta la restitución del inmueble, no pueden limitar su responsabilidad por las deudas locativas contraídas por el inquilino con posterioridad al vencimiento del plazo contractual...*” C. Civ. Y C. Rosario Sala 3º, **16-12-82**, “AGGIO, I c/ GOTES, O. S/ COBRO DE PESOS (ALQUILERES)”

“....Los efectos de la fianza se extienden sin limitaciones a los supuestos en que la locación continúa en los términos del art. 1622 del Código Civil.- El aumento o reducción de alquileres no causa novación si no cambian las demás condiciones de la locación. Ello así, pues la novación objetiva, que no se presume, además del "animus novandi" requiere una diferencia en el objeto principal de la obligación y no en circunstancias concernientes al tiempo, lugar o modo de cumplimiento, de forma tal que el cambio en la prestación debe ser sustancial y no versar sobre aspectos accidentales o secundarios de la misma...” CNC I I, CAPITAL FEDERAL, **31-10-1996** LL 1997 D, p. 114-95657 // JA 1998 I, 435 “SISATZKY, DAVID C/ BORENSTEIN, JORGE E. Y OTROS”

“...La efectividad de la garantía prestada por el fiador se exterioriza en caso de que no pague el deudor principal. De tal forma, las partes nunca pudieron entender verosímelmente, actuando con cuidado y previsión, que en el supuesto de existir períodos impagos antes de la fecha de vencimiento del contrato de locación, aquéllos no resultarían exigibles al garante. Las estipulaciones contenidas en un contrato de locación permiten proteger al locador de las consecuencias patrimoniales derivadas del incumplimiento del locatario, con un mayor rigor del previsto genéricamente en la legislación. De ahí que, ante el incumplimiento del locatario, la obligación que se dejó de cumplir puede ser reclamada al fiador, pues el vínculo entre acreedor y fiador deja de ser accesorio para convertirse en principal...”. CNCI H, CAPITAL FEDERAL, **5-6-1997** CARATULA: “RAVAIOLI, ELIDA V. C/ DE ROBLEDO, ENRIQUE O. Y OTROS” LL 1998 D, 299-97545

“...Las obligaciones del fiador continúan hasta la efectiva desocupación del inmueble, aun después del vencimiento del plazo contractual; máxime cuando, como en la especie, los garantes quedaron constituidos en codeudores solidarios de todas las obligaciones hasta la efectiva desocupación y recepción de las llaves del inmueble, subsistiendo el carácter de codeudores solidarios aunque variara el alquiler y/o hubiera vencido el mismo. De tal forma, permanecen extendidos sus efectos al supuesto contemplado en el art. 1622 del cód. civil, sin que pueda alegarse válidamente la existencia de las prórrogas posteriores sin su intervención...” CNCI A, CAPITAL FEDERAL, **6-10-1999** CARATULA: ROSSI DE COLOTTA, MARÍA ANTONIETA C/ CARDOZO, ESTEBAN ENRIQUE Y OTROS S/ EJECUCIÓN DE ALQUILERES ED 186, 363-49896

“...Toda vez que la obligación de los fiadores fue asumida en su carácter de solidarios y principales pagadores, éstos deben responder por las deudas de la afianzada en los mismos términos que resulta obligada esta última y hasta la suma afianzada. Si las tres personas que figuran en el instrumento de fianza se obligaron en tal carácter, no puede interpretarse que él fue asumido en conjunto, sino que cada una de ellas es codeudora solidaria, sin perjuicio de destacar que cuando existe más de un fiador, uno de ellos puede reclamar a los otros la parte que proporcionalmente les corresponda satisfacer, subrogándose en todos los derechos, acciones, privilegios y garantías del acreedor...” CNCI L, CAPITAL FEDERAL, **31-5-2000** CARATULA: INTERBONOS CÍA. FINANCIERA, S.A. C/ ARNE, GUILLERMO Y OTROS S/ EJECUCIÓN”, ED 191, 131-50581

“...Las meras prórrogas de contrato para continuar el arriendo no permiten concluir que haya existido una nueva convención, sino la continuación de la relación existente, la que debe hacerse extensiva a quien se obligó como fiador liso, llano y principal pagador mientras la locataria permanezca en la propiedad. La cláusula penal prevista en el contrato de locación -para la falta de restitución del bien ante el reclamo de devolución del locador- por la cual se duplica el precio del alquiler, es también aplicable al fiador, pues la misma juega en lugar de la indemnización de perjuicios e intereses...” C.N.C. I K, CAPITAL FEDERAL, **14-8-2001** LL 2002 B, 380-103427

CARATULA: “GAITA, CARMELO Y OTRO C/ SEVIFOOD ARGENTINA S.A. Y



OTRO”

Nos encontramos con opiniones de distintas Cámaras de nuestro país que avalan la extensión de la fianza otorgada en un contrato de locación. No sólo nos remontamos a principios de los años '80 en la recopilación jurisprudencial efectuada anteriormente, sino que como surge del último de los fallos transcriptos estamos a mediados del año 2002, a meses de la sanción de la Ley 25.628.-

EL GENESIS DE LA NUEVA CONCEPCION.

El panorama entre los años 1980 y 1990 parecía no requerir ninguna revisión más por parte de los sentenciantes, el asunto de las fianzas en las locaciones era claro “si uno era garantía, tenía tal papel hasta la efectiva devolución del inmueble”. Reinaba la cláusula que con convertía en “liso, llano y principal pagador de las deudas del inquilino”.-

El negocio jurídico estaba protegido, el pago por la prestación del inmueble se haría efectiva a costa del inquilino y ante el incumplimiento de éste entraría a escena el garante.-

Pero la pregunta que surgía irremediamente al ver la situación planteada anteriormente era: “¿Es justo que el garante cargue con la totalidad de la deuda reclamada?”.-

Como toda pregunta que no tiene respuesta genera otras muchas tales cual:

- ¿El fiador debe preocuparse mes a mes por el incumplimiento de su afianzado? ¿La diligencia en el actuar contractual le compete solamente a él? ¿Tiene derecho de exigir el pago por parte del locatario de los cánones?
- El contrato de locación tiene un plazo de expiración, pero la fianza no sigue la suerte del contrato principal en las locaciones ¿Es acaso una excepción?

- ¿El locador no tiene ninguna obligación ante el incumplimiento del locatario, para con el garante?; o ¿estamos ante el absurdo priorizar el cobro de un crédito a dejar entrar en juego a la equidad en la relación contractual?
- Ante el incumplimiento del locatario es ahora ¿el fiador el que reviste tal carácter?

DESALOJO POR PARTE DEL GARANTE:

Las respuestas a las preguntas del primer punto se darán en la inteligencia de nuestros jueces al aceptar la promoción del juicio de desalojo por parte de los garantes ante el incumplimiento del pago de los alquileres una vez vencido el plazo contractual.-

Se le otorga al garante la herramienta para evitar la hasta ahora insalvable incrementación de nuevos períodos locativos a su cargo.-

La presente es una solución a medias para el tema de la fianza contractual, ya que necesitamos para su puesta en marcha de la diligencia del fiador ante el vencimiento del plazo locativo, en otras palabras el fiador debe realizar toda la tarea preparatoria del procedimiento de la acción de desalojo, a saber:

- debe verificar el vencimiento del contrato
- debe intimar y poner en mora al locatario
- debe poner en conocimiento de la promoción de la acción al locador (con lo que quedaría de manifiesto la negligencia de éste ante la culminación del contrato)
- debe solventar los gastos de la iniciación de la acción.

Es incuestionable, sin duda alguna el valor de la solución dada para el caso del vencimiento contractual, pero si hacemos una mirada profunda a la situación del garante observaremos que se le hace menester disponer de su patrimonio para evitar que éste mismo sea prenda de los gastos que irroge la deuda de la locación que afianzó. En otras palabras, el fiador debe desembolsar dinero para evitar pagar más.-

Es una solución parcial, si se me permite utilizar el término, que responde a una necesidad inmediata y abrumante. Pero es un hecho que muestra por primera vez el estado de indefensión en el que se encontraban los fiadores. Es la muestra viva del reconocimiento del injusto que se daba dentro del contrato de

locación, y sobre todo es el testimonio palpable de los jueces y abogados de querer cambiar dicha situación.-

PONER COTO A LA FIANZA

CONTRACTUAL: Las preguntas que siguen en orden sucesivo a la exposición que antecede, encontrarán sus respectivas respuestas con el devenir de los años de la década de 1990.-

Será de una forma rápida (rapidez entendida siempre desde la óptica jurídica) y paulatina como se darán a conocer las soluciones sobre el tema de la fianza, pero siempre de forma constante serán los fallos que aludan a tal cuestión, procurando lograr el equilibrio que la legislación no lograba trascender de la sociedad.-

Atendiendo siempre a sintetizar en las soluciones pretorianas creadas, los problemas que se sucedieran o quedarán expuestos por la aplicación de las mismas.-

Será con otra lectura y desde otro punto de vista al analizar la normativa del contrato en cuestión que nos encontraremos con que desde el año 1996 surgirán los juristas que se enrolaran como defensores de la postura de la **“no extensión de la fianza”**. Con expresiones plasmadas en sus decisorios tales como los que seguidamente se transcriben:

“...El fiador del locatario se responsabiliza "de mancomun et in solidum" por el tiempo en que aquél ocupe el inmueble y hasta su desocupación definitiva, si en la estipulación se extendieron, sin limitaciones, los efectos de la fianza al supuesto contemplado en el art. 1622 del mismo ordenamiento, pero ello no impide la limitación de la responsabilidad del fiador cuando resulte manifiesto el abuso de derecho en que hubiere incurrido el acreedor...”. CNCI I, CAPITAL FEDERAL, **24-2-1998** CARATULA: LUPPINO, SAVERIO C/ GALLINA, ARMANDO LL 1999 A, 403-98402.-

“...Corresponde confirmar la resolución que rechazó las excepciones opuestas por los fiadores en un proceso por cobro de alquileres y ordenó continuar la

ejecución pese a que el contrato de locación haya vencido un tiempo corto antes de la interposición de la demanda, pues sólo se encuentra liberado el fiador si el locador, luego de vencido el plazo de la locación, no reclamó la devolución de la cosa y permitió al inquilino que la relación se prolongue en los términos del art. 1622, Cód. Civil, durante un importante lapso con posterioridad a la expiración del plazo contractual. La suspensión, por espacio de ciento ochenta días, decretada por la ley 25.563 se refiere a la suspensión de la subasta y no así a la de los actos previos a esa instancia. Atento los reales alcances del art. 16 de la ley 25.563 no pueden los jueces paralizar en abstracto y de oficio el trámite de las causas judiciales -en el caso, una ejecución por cobro de alquileres-, sino que para ello será el deudor quien deberá invocar y probar que su situación encuadra en alguno de los supuestos alcanzados por la suspensión. El abuso de derecho en la ejecución es improcedente como defensa en el juicio ejecutivo, pues, además de no estar incluida en la enumeración del art. 544 del ordenamiento procesal, considerar su viabilidad exigiría analizar, todo lo concerniente al contrato que subyace en la obligación asumida por partes al suscribir el instrumento base de la ejecución promovida....” CNCI B, CAPITAL FEDERAL, 9-5-2002
CARATULA: TRIVIANA S.A.C.I.F. E I. C/ ASTESIANO, ENRIQUE Y OTROS
LL 3-1-03, 1-104973

Nuestra provincia no estará exenta de la obligación natural que el derecho tiene con la sociedad, es más se podría decir que al hacer un relevamiento de los fallos que otorgaron la liberación de la garantía contractual, Santa Fe tiene un considerable número y de la más variada doctrina sobre el tema sobre el resto de las provincias de nuestro país.-

Una acordada de la Excelentísima Cámara de Apelaciones de Circuito Sala 1ª (Nº 119/96) basada en el voto del Dr. Giometti, sostendrá que “...el fiador no puede ser un eterno obligado”, “...vencido el contrato original, si la locadora mantuvo la situación del locatario sin que los fiadores tomaran conocimiento de tal situación, cuando lo correcto hubiera sido renovar el contrato de locación todas las formalidades de ley no puede pretender luego perseguir a los fiadores el cobro que se pretende, ya que ello constituiría una conducta abusiva sancionada por el Código Civil”, “De aceptar la obligación eterna de los fiadores nos encontraríamos con una consecuencia no prevista por la ley y que repugna el sentido moral del Juez....”.-

La defensa de la postura de la extinción de la fianza al mismo momento en que fenece el contrato locativo se centrará, como se dejó apreciar anteriormente a través de los extractos jurisprudenciales transcritos, principalmente en el análisis y en una nueva lectura de los artículos 1197, 1622, 2005 del Código Civil.-

Conociendo de antemano cual será la evolución que se de acerca del tema de las garantías en los contratos de locación, desde el punto de vista legislativo, juzgo conveniente realizar un análisis sobre los puntos que son tocados en la última de las posturas expuestas.-

Humildemente trataré de realizar una crítica constructiva sobre los artículos que la compones y sobre todo atenderé a la lectura que se hace de los mismos. No con el fin de tirar por la borda lo sostenido por los juristas de los cuales provienen las distintas posturas, sino tendiendo simplemente siempre a lograr echar mano de la norma que encuadre “perfectamente” al caso que se estudia (sabiendo que no existe dicha característica en el derecho por su pragmatismo), para evitar con ello la respuesta inmediata de una corriente que propugne la extensión de la fianza.-

Se reconoce desde el inicio del presente análisis que el pensamiento de los juristas que fueron transcritos, son una creación “inmediata” ante la situación injusta que se planteaba en la sociedad, la cual los forzaba a realizar una nueva lectura de los artículos en atención a los hechos nuevos que se sucedieron en esta materia y a la ya mencionada cristalización de la letra del Código Civil.-

La aventura de arremeter contra la inteligencia de una norma de longeva data es temeraria sin lugar a dudas ante los ojos de un exégeta, y sin dudas alguna será acreedora de críticas antes y durante su vida pública.-

Pero se volverá una tarea loable si consigue convencer con sus fundamentos y permite captar adeptos que la secunden en su fin; sin olvidar el hecho más importante el cual es dar una solución potable al problema que hubiere atendido en la emergencia.-

Creyendo ya haber salvado los efectos del análisis que se efectuará seguidamente, comenzaré con el mismo plasmándolo y basándolo en los tres artículos principales en los cuales se vale esta postura.-

ARTICULO N° 1197: Es el que establece que “...las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual



deben someterse como a la ley misma...”, con lo que se estaría dándole preponderancia a la cláusula cuestionada sobre garantías con su sola lectura. El sentenciante estaría reconociendo el valor de ley de la voluntariedad de las partes aún cuando una de ellas resultare afectada. Este artículo cerraría las puertas al análisis de las cláusulas contractuales y más aún evitaría el pronunciamiento sobre las mismas.-

En la emergencia, creo humildemente, hubiere resultado mejor política hacer referencia al artículo cronológicamente posterior al expuesto de nuestro Código Civil (v. Pág. 56), el cual nos trae el principio de buena fe en la interpretación de los contratos. El mismo nos eximiría de sujetarnos irremediamente a lo pactado por las partes, cual es este el caso de hacer perdurar la obligación del fiador hasta la efectiva devolución del inmueble locado al locador con la cláusula mencionada.-

La equidad se haría presente al amparo del artículo 1198 CC., no resultaría forzoso realizar un análisis de lo que las partes (entiéndase: locador – fiador) entendieron y convinieron al momento de la firma del contrato; y mucho menos representaría una defensa excesiva hacia la figura del fiador la postura de limitar la obligación de éste último al vencimiento del contrato de locación.-

ARTICULO N° 1622 CC.: Enuncia el mismo lo siguiente “...si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa...”.-

Es extremadamente clara la norma cuando dice que ante la terminación del plazo locativo, y la permanencia del locatario, se considerará a esta como “continuación de la locación concluida...”; se da un valor extra al contrato locativo que en la emergencia vincula a: LOCADOR – LOCATARIO - FIADOR.-

Si ahondamos más en el estudio del artículo y se lee su nota se advertirá que la redacción está pensada en favorecer la situación del propietario del predio locado, al no aceptarse la tácita reconducción sin su expreso consentimiento. No estaba en mente de Velez Sarsfield la figura del fiador, mucho menos la idea de resguardar sus derechos, conllevando lo antes expuesto a que todas las

partes que conforman el contrato subsistan y estén vigentes sus obligaciones y derechos, aunque nos desagrade la situación en la que queda el fiador.-

Pero la realidad nos muestra otra situación, quien afianza una locación, lo hace en base a una relación de confianza con el locatario, tiene fe y confía que éste último cumpla con lo estipulado. Lejos de su pensamiento se encuentra el incumplimiento y es por esta causa que obvia tener en cuenta la fecha del vencimiento del contrato.-

Es por razón de lo expresado que ante el enunciado del artículo analizado “...si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce...” surjan inmediatamente una serie de importantes preguntas tales como: ¿cómo conoce el fiador fehacientemente la permanencia del locatario en la finca? ¿le es achacable la falta de diligencia ante el vencimiento del plazo locativo y la permanencia de su afianzado? ¿al locador, como interesado, no le debe información alguna al fiador? ¿no habría un abuso ante la falta de información?

Creendo que algunas de estas preguntas fueron tal vez la causa motor del análisis doctrinario que se da a conocer seguidamente, paso a transcribir parte del voto de la Dra. Villalba de Veiga en la Acordada N° 119/96 que ya hubiere sido mencionada ut supra, el cual expresa:

“...cuando un contrato de locación a término, como el que motiva la presente litis, fenece, no se produce una tácita reconducción en cuanto al plazo, según lo establece el art. 1622 del Código Civil, y en cuanto a la continuación de la locación de que se habla en este artículo, ella se refiere solo a la relación jurídica entre locadora y locatario y no como pretende la actora, a los fiadores, por más que se hayan constituido en deudores directos, en virtud de lo establecido por el art. 2005 ya citado....”.-

Me exime de hacer más comentarios sobre el artículo lo precedente y el voto del Dr. Giometti proveniente de esta misma acordada y ya plasmado al principio del presente subtítulo.-

Actualmente sostiene esta postura el Dr. Guillermo Borda, quien expresa “...la continuación de la locación de conformidad con el artículo 1622 debe entenderse entre locador y locatario y no respecto del fiador; la solución del caso no varía porque el fiador se obligue como principal pagador....”(15)

Esta nueva interpretación del artículo 1622 CC, creo sinceramente que es la parte más fuerte de los fundamentos que componen a esta postura. -

ARTICULO N° 2005: Establece la ficción jurídica de la constitución de los fiadores o garantes, ahora en deudores directos de las obligaciones surgidas por el incumplimiento del contrato. Sin lugar a dudas es una norma que parece injusta, y ciertamente equipara a los fiadores en “el uso y goce de la cosa” que tienen los inquilinos.

En este punto me permito plasmar el pensamiento que enseña Lopez de Zavalía en su obra “Teoría de los contratos” (Tomo C, Capítulo XXII) sobre el término de “*solidaridad*” contenido en el artículo analizado, y que es expuesto por un fallo de la Cámara de Apelación Civil y Comercial de Rosario, Sala IIa.-

“... solidaridad es aquí una voz que no está empleada en sentido propio, sino en uno que califica de “extensivo” y, en prieta síntesis, éstos son sus fundamentos:

- a) Vélez no ha negado que haya fianza; por el contrario, se ha resistido a hacerlo: el artículo 2005 no contiene una rotunda negación de la aplicación de las disposiciones sobre fianza (tal como ocurre en el Esboço de Freytas), ni tampoco la afirmación de que “exclusivamente” se aplicarán las de las obligaciones solidarias;*
- b) si algo puede deducirse del artículo 2013 inciso 3° del Código Civil es precisamente que el principal pagador sigue siendo un fiador, pues si no lo fuera ¿para que se preocuparía el Código de privarlo de tal beneficio, del que en principio, gozan los fiadores (art. 2012)?;*
- c) el “solidarios” del artículo 2005 no puede significar lo mismo que el “solidarios” de los artículos 699 y siguientes: la solidaridad voluntaria del artículo 699 exige unidad de título constitutivo, unidad de obligación y pluralidad de vínculos...” C.Civ. y C. Rosario Sala IIa, 04.06.02 “**NUEVO BANCO DE SANTA FE S.A. c/ D’ANGELO, ALDO J.**”*

No pueden ser tratados los garantes de la misma forma que los garantidos, ni impelerlos a los primeros al cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, ya que si lo hiciéramos estaríamos desvirtuando la figura del fiador por la de inquilino.-

Es en este momento donde surge la idea de dar una oportunidad a los garantes de “desatarse” del contrato que hubieren afianzado, imponiéndole al locador ser diligente con los fiadores.-

Esta carga se traduciría en la práctica del mercado inmobiliario en la necesidad de una intimación previa a las garantías contractuales de la situación en que se encontraba el contrato locativo al momento de vencer, comunicándole si existían deudas o se contemplaba la intención de proseguir la locación sin un contrato nuevo sujetándose al ya aludido.-

Un fallo del Juzgado de Primera Instancia de Circuito de la Cuarta Nominación, a cargo del Dr. Martínez Thoss, ayudará a ser más palpable lo sostenido en el párrafo anterior:

“...mal puede rechazarse la posibilidad de que los garantes sean responsables por el valor de períodos de ocupación posteriores a la fecha de vencimiento del pacto locativo, cuando la locadora ha consentido una notoria permanencia de la locataria en la ocupación del bien, y admitirse, por el contrario, una subsistencia de la responsabilidad de los garantes respecto de las costas de un juicio de desalojo, aunque el mismo no haya tenido otro sustento que el mero vencimiento del plazo.....La permanencia de la inquilina en la ocupación del bien sin que conste una indiscutible y acreditada voluntad de la locadora de recuperar inmediatamente el inmueble impone que se juzgue que tal continuación se opera sin las garantías comprometidas en el contrato, salvo que medie, aunque más no sea, alguna participación o conocimiento de los garantes sobre tal situación” Sentencia nro. 248, 08-04-2002.-

LA LETRA DEL NUEVO ARTICULO:

1582 Bis. “La obligación del fiador cesa automáticamente por el vencimiento del término de la locación salvo la que derive de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado.

Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita del contrato de locación, una vez concluido éste.

Será nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original.”

La norma adquiere fuerza de Ley desde el mes de setiembre de 2002, tras recorrer la vía normal entre las Cámaras del Honorable Congreso Nacional para su promulgación.-

Atiende sin lugar a dudas al ya mencionado innumerable veces pedido de la sociedad de atender a la realidad práctica del negocio locativo y no a las ficciones locativas que contiene el Código Civil.-

Se tiene también en miras como efecto inmediato de la aplicación de la presente introducción normativa crear un nuevo factor que actúe como estimulante del mercado inmobiliario, basado en que una de las causas de la baja del porcentaje de las locaciones urbanas fue la negación de prestar garantías para llevar adelante contratos.-

Amén de la publicación oficial (léase Boletín Oficial), esta reforma contó con la publicidad de los matutinos de casi todo el país, hecho que manifiesta el interés con el cual calara el tema en toda la comunidad de nuestra sociedad.-

La ciudad de Rosario no permanece ajena al mencionado evento, es el Diario La Capital que en suplemento “Justicia” (b), dedicará al tema una página con el comentario del novel artículo por los Doctores Fabio y Andrea Rodríguez Falguera; el cual será analizado oportunamente.-

Volviendo a la norma en sí. Se apreciará que se ha presentado a la misma separada en tres párrafos, esto con el fin de realizar un análisis más ordenado.-

La limitación a la fianza:

La primera parte no trae la identificación del vencimiento por el cual se considerará que ha cesado la obligación del fiador, ergo expiración del término del contrato.-

No encontramos que halla por fin sustento normativo la posición de los defensores de las garantías contractuales.-

El dilema de años, la continua batalla de juristas y el consiguiente encononazo de jurisprudencia a favor y en contra a lo sostenido por el ahora novísimo artículo, llega irremediabilmente a su fin. Creo que a un feliz final, si se me permite la expresión.-



Un resultado trae esta norma que denota que en sus orígenes a observado y contemplado sin lugar a dudas todos los puntos del negocio jurídico que es la locación.-

Comparto lo expuesto por el Dr. Ariel Ariza, Juez de Distrito Civil y Comercial de la 5ta. Nominación de Rosario, en su comentario publicado por el diario jurídico La Ley sobre la reforma traída por la Ley 25.628, con respecto a que "...la norma dispone la "cesación automática de la obligación del fiador". Propiamente la norma pone fin a la responsabilidad del fiador por obligaciones posteriores a la finalización del contrato. Entendemos que ni la obligación del fiador en sí se extingue ni tampoco el contrato de fianza, el que se extingue únicamente en los casos contemplados por el Código Civil en los arts.y siguientes del Código Civil. La norma establece una limitación temporal de la extensión de la responsabilidad del fiador, ninguna de las obligaciones que con posterioridad pueda surgir por la conducta del locatario será posible trasladarlas al fiador. Por lo tanto, extinguido el contrato, no es factible trasladar al garante las deudas provenientes de alquileres, impuestos o reparaciones que puedan provenir del deterioro culpable o inculpable de la cosa. La limitación es definitiva en la relación entre las partes..." (16)

Se prioriza el resguardo de los fiadores, meta tan anhelada desde el año 1996.-

La excepción a la limitación:

Seguidamente en el apartado analizado se encuentra una frase encabezada por el término "salvo"; hecho que nos hace palpable que existirán casos en donde no entrará a jugar la novedad legislativa que contiene el artículo 1582 bis.-

Pero a que se refiere la norma cuando dice "la que derive de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado"???

Este párrafo pone de manifiesto y otorga un beneficio al locador que fue diligente y ha reclamado la restitución del inmueble ocupado en tiempo y forma.-

Lo antes expuesto es el pensamiento que también propugnan los Dres. Rodríguez Falguera en el aludido matutino; al cual me atrevo a

ampliar en el sentido de que la “diligencia” del locador debe ser manifiesta antes de que se de el vencimiento del plazo contractual.-

Este hecho al día de la fecha es discutido, ya que existen sostenedores de la postura de la notificación una vez que se encuentre vencido el plazo estipulado en el contrato de locación; y por la otra vereda se levanta su contraria, que sostiene la intimación previa al vencimiento del término contractual, con una antelación de 30 a 60 días. Esta última es la cual yo propugno y defiendo con el fundamento sociológico que hubiere de exponer al momento de analizar la postura de la defensa de la “no extensión de la fianza” (v. Pág.).-

Creo sinceramente que la notificación previa realizada de forma fehaciente, mediante Carta Documento o Certificada con Aviso de Retorno, a los garantes comunicándoles el vencimiento próximo del plazo contractual y la existencia de deudas (si las hubiere); conformaría una prueba de una fuerza bastante para intentar la promoción del cobro de los alquileres y deudas dejadas en una finca, a expensa de los fiadores.-

Como un dato simplemente ilustrativo manifiesto que me encuentro desarrollando la actividad profesional como procurador desde el mes de mayo del año 2002, y tengo la fortuna de asesorar a dos inmobiliarias de nuestra ciudad, a las cuales les hice extensiva mi postura sobre el tema de las locaciones. Las mismas tomaron la tónica de cursar cartas documentos, antes del vencimiento de un contrato de locación, a los fiadores, obteniendo resultados muy favorables.-

Conforme lo expuesto anteriormente transcribo jurisprudencia que avalan lo sostenido:

“Fianza. Alcance de la responsabilidad del Fiador. Alquileres devengados una vez vencido el contrato de locación.

No cabe extender la garantía del fiador por los alquileres devengados una vez vencida la locación hasta la efectiva desocupación del inmueble alquilado, si el locador incurrió en una prolongada inactividad procesal –en el caso, 11 meses de tardanza en la promoción del juicio de desalojo sin efectuar ninguna diligencia tendiente a recuperar el inmueble-....” CC. Civ.Sala F, 6/6/01 “TARIFA, MIGUEL c/ RIOS, EPIFANIO”, LL 8/8/01

“En las ejecuciones de alquileres iniciadas antes de que entrara en vigencia la exención de responsabilidad prevista en el art. 1582 bis del Cód. Civil -

disposición, que no rige en forma retroactiva-, la ocupación del inmueble alquilado luego de vencido el plazo de la locación no provoca una alteración sustancial del contrato que libere al fiador de su obligación como garante, máxime si el mismo fue intimado oportunamente ante la mora del locatario y no existen circunstancias que hagan presumir la connivencia entre ejecutado y ejecutante. CNCI A, CAPITAL FEDERAL, 17-9-2002 GONZÁLEZ, ARÍSTIDES R. C/ TELLO, RODOLFO C. Y OTRO LL 2002 F, 238-104488

Prórroga. Consentimiento Necesario:

El segundo párrafo equipara a las renovaciones o prórrogas expresas y tácitas.-

Esto con el fin de evitar el sostenimiento de la postura que propugnaba: que la manifestación efectuada por el fiador en el contrato original de proseguir ante el fenecimiento del plazo locativo con la locación, debía ser respetada. Hecho éste el cual podría provocar una situación abusiva por parte del locador con respecto al garante contractual

Límite a la autonomía de la voluntad:

Desde el principio del presente trabajo se viene sosteniendo la necesidad de que el Estado se entromezca algunas veces en éste negocio jurídico, con el particular, en procura de la equidad.-

El tercer párrafo es prueba de lo descripto; la autonomía de la voluntad de las partes, en el caso particular, del contrato de fianza, encuentra un límite temporal el cual no es otro que el consignado en el contrato de locación.-

Se anula la vida de toda manifestación practicada por el fiador con anterioridad al vencimiento del contrato principal que haga perdurar a la fianza. Es una concepción lógica conforme el párrafo que la precede, pero que merece tener un lugar y formar parte del artículo 1582 bis.-

El Dr. Ariza remarca 2 razones sobre la prohibición de que el garante exprese su consentimiento por anticipado, a saber:

“....1) La primera fundamental que el legislador ha considerado que el mantenimiento de la responsabilidad del fiador luego de la

finalización del término original es una situación anómala que expone al garante a prácticas abusivas;

2) Que en importante medida el contrato de locación se celebra a través del esquema de adhesión a cláusulas dispuestas por la parte locadora, lo que posibilitaría que la finalidad de tuitiva respecto del garante resulte desvirtuada si se admiten cláusulas que extienden su responsabilidad anticipadamente.....”(17)

Llegando ya al final del presente trabajo se hace menester ofrecer un panorama, aunque sea pequeño debido a que estamos viviendo los primeros años de esta ley, de como se instaló el presente artículo en los estrados judiciales a la hora de sentenciar y como lo hizo en nuestra sociedad.-

El artículo 1582 bis produjo en el mercado inmobiliario un replanteo sobre la forma en que se estaban llevando adelante los contratos locativos, es decir que se prestó más atención al vencimiento de los mismos y se estableció el debate acerca de cuando debía hacerse efectiva la notificación del fenecimiento del término contractual a las garantías.-

Es bueno notar que no estuvieron sobre el tapete nimiedades tales como si se podía optar por un Correo Privado o por el Correo Argentino. En la emergencia se atendió simplemente a cumplir con la obligación que traía el artículo para el locador si quería intentar mantener al fiador en dicha posición.-

Por otra parte los fiadores que eran impelidos a abonar la deuda proveniente de una locación con plazo vencido, se limitaban a cursar una misiva de tres o cuatros renglones, donde expresaban que no le alcanzaba la intimación recibida ya que se encontraban bajo la tutela del artículo mencionado.-

Sin duda se provocará un cambio en el mercado inmobiliario de nuestro país tras ésta reforma. Luego de la crisis del año 2000 y 2001, parece que la situación es un reflorecimiento en materia locativa, pero no hay que olvidar las causas que hubiere de exponer precedentemente por las cuales las locaciones urbanas adquieren tal importancia en nuestro país (v. Pág. 25 y sgtes.).-

Pero no todo es armonía, todavía existen bastiones que se niegan a desatar a los fiadores de su obligación, se desgarran las vestiduras ante una nueva interpretación de los artículos del Código Civil que componen la normativa del contrato de fianza, y más aún en nuestro tema se niegan a dar vida a un contrato de locación sin la seguridad de una fianza que perdure en el tiempo y asegure su crédito por los cánones que vencieren.-



Prueba de lo dicho es el extracto del fallo que acompaño:

“Quien se constituyó antes de la entrada en vigor del art. 1582 bis del Cód. Civil -texto según ley 25.628-, como fiador solidario, liso, llano y principal pagador hasta que el locador reciba las llaves de conformidad, renunciando expresamente a los beneficios de excusión y división, responde por los alquileres devengados luego de dicho vencimiento, pues tal cláusula tiende precisamente a prolongar su responsabilidad más allá del plazo contractual, siendo aplicable el art. 1622 del Cód. Civil, que niega la tácita reconducción y califica el supuesto como continuación de la locación bajo los términos pactados mientras no se pida la restitución.”CNCI K, CAPITAL FEDERAL,12-11-2002 Fernández, María P. c/ Nodar, José y otro” LL 28-11-02, 6-104802

Sinceramente creo que es una postura que chocará con la realidad que pretende negar, sin dejar de mencionar a las instancias superiores a la sentencia en este caso en particular..-

La situación de las fianzas dentro del contrato ya es una instancia superada de nuestra legislación, que sin lugar a dudas podrá provocar amarguras y un sentimiento de desprotección por parte de los locadores. Pero en realidad nos muestra que fue la solución más justa que se pudo haber adoptado.-

REFLEXIONES FINALES:

Sin duda alguna el contrato de locación para mí la prueba más sencilla para aseverar la unidad que tiene el Derecho y asimismo para observar la necesidad de interrelación y coexistencia de todas y cada una de las materias que lo componen.-

Lo califico como la herramienta ideal para poder dejar sentado los conocimientos adquiridos en esta Universidad, que van ciertamente más allá del saber objetivo.-

A cada paso en este trabajo he tratado de dejar entrever tal postura, trayendo a la luz su conexión directa, como debe ser, con los principios constitucionales hasta con la “frialdad” con que se dan a conocer las resoluciones del Ministerio de Economía.-

Era ineludible no mencionar el tema de las fianzas, hecho este que se convertiría en el corolario de la presente tesina al permitirme realizar no sólo un análisis de la norma sino dejarme abierta la posibilidad de hacer un análisis sobre el efecto sociológico en nuestra sociedad y los resultados de las normas sobre el mercado inmobiliario.-



ANEXO

Jurisprudencia citada:

“ADEF, SERGIO E. C/ BOSCATTO, ALBERTO N “.C.N.Civ., Sala B, Rev. La Ley del 277/99, página 6, fallo 98.961 – DJ, 1999-2-998

“AGGIO, I c/ GATES, o s/ COBRO DE PESOS”, Cámara Civil y Comercial Rosario Sala 3ra. Zeus reseña 31 N° 3891

“ERCOLANO, AGUSTIN c/ LANTERI DE RENSHAW, JULIETA s/ CONSIGNACION JUDICIAL”, C.S.J.N. fallo, 136:164

“DRAGO, HECTOR FCO. c/ BALLERI, ADELORA R. s/ DESALOJO”

“GAITA, CARMELO Y OTRO C/ SEVIFOOD ARGENTINA S.A. Y OTRO”, C.N.C.I. K, CAPITAL FEDERAL

“GALFRE, E.M. c/ ROJAS, R.F. s/ DESALOJO”, C.A.C.C. y Laboral de Rafaela J.S. T. 25 página 26

“GONZÁLEZ, ARÍSTIDES R. C/ TELLO, RODOLFO C. Y OTRO” LL 2002 F, 238-104488

“JOSE ALMED V. GATH & CHAVEZ”

“INTERBONOS CÍA. FINANCIERA, S.A. C/ ARNE, GUILLERMO Y OTROS S/ EJECUCIÓN”, C.N.C.I.L, CAPITAL FEDERAL, ED 191, 131-50581

“LEGUIZAMON, LA. C/ CATALANO, n s/ RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD”, C.S.J. Sta. Fe

LUPPINO, SAVERIO C/ GALLINA, ARMANDO”, C.N.C.I. I, CAPITAL FEDERAL, LL 1999 A, 403-98402.-

“MANGO c/ TRABA” C.S.J.N. fallo, 144-219

“MARANGES, N.B. c/ CABRERA, L Y O. S/ DESALOJO”, C.A.C. Rosario Sala IIa., J.S. T. 29, página 95

“NUEVO BANCO DE SANTA FE S.A. c/ D´ANGELO, ALDO J.” C.Civ. y C. Rosario Sala IIa, 04.06.02, Zeus Tomo 90, J.14019

“RAVAIOLI, ELIDA V. C/ DE ROBLEDO, ENRIQUE O. Y OTROS” C.N.C.I. H, Capital Federal, LL 1998 D, 299-97545

“ROSSI DE COLOTTA, MARÍA ANTONIETA C/ CARDOZO, ESTEBAN ENRIQUE Y OTROS S/ EJECUCIÓN DE ALQUILERES”, C.N.C.I. A, Capital Federal, ED 186, 363-49896

“SISATZKY, DAVID C/ BORENSTEIN, JORGE E. Y OTROS”, C.N.C. SALA III, CAPITAL FEDERAL

“TARIFA, MIGUEL c/ RIOS, EPIFANIO”, C.N. Civ. Sala F, 6/6/01 LL 8/8/01

“TRIVIANA S.A.C.I.F. E I. C/ ASTESIANO, ENRIQUE Y OTROS”, C.N.C.I. B, Capital Federal, LL 3-1-03, 1-104973

“VICENTE MORTINI E HIJOS” C.S.J.N. fallo 200-450

“VILCHEZ, I.E c/ GO POWER S.A. s/ DESALOJO (FALTA DE PAGO)”, C.A.C. Rosario Sala IIa, J.S. T 15 página 106.-



“ZUFIAUR, MARGARITA c/ MAIANI, CLAUDIA s/ DESALOJO”, C.A.C.

Rosario sala IIa, J.S. T. 30 página 123

Legislación citada y analizada:

Proveniente de la base de datos de la Página Web de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.-

CITAS BIBLIOGRAFICAS:

- 1- BORDA, Guillermo A. “**Manual sobre contratos**”, 3ra. Edición – Buenos Aires: Editorial Abeledo Perrot, mayo de 1976. Página 292.-
- 2- MOSSET ITURRASPE, Jorge – NOVELLINO, Norberto José “**La locación y sus procesos judiciales**”, 1ra. Edición – Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni editores, marzo de 1997. Página
- 3- BORDA, Guillermo A.- obra citada. Página
- 4- MOSSET ITURRASPE, Jorge – NOVELLINO, Norberto José – obra citada. Página
- 5- GOICOA, Martín N. “**Las Locaciones Urbanas – en la jurisprudencia de la Corte Suprema**”, 1ra. Edición – Buenos Aires: Editorial Depalma, setiembre 1964. Página 42.
- 6- MOSSET ITURRASPE, Jorge – NOVELLINO, Norberto José – obra citada. Página
- 7- GOICOA, Martín N. – obra citada. Página 78
- 8- BORDA, Guillermo A. – obra citada. Página 299 –300.
- 9- GOICOA, Martín N. – obra citada. Página 97.
- 10- MOSSET ITURRASPE, Jorge - obra citada. Página 236.
- 11- MOSSET ITURRASPE, Jorge - obra citada. Página 299/300.
- 12- BORDA, Guillermo A. – obra citada. Página 316/17.
- 13- BORDA, Guillermo A. – obra citada. Página 300.
- 14- BORDA, Guillermo A. – obra citada. Página 311.



15- BORDA, Guillermo A – “Tratado de Derecho Civil. Contratos”, tomo 1, 7ma. Edición – Buenos Aires, junio 1997 - Editorial Perrot, página 536.-

16- ARIZA, Ariel - “Modificación al Régimen Legal de la fianza en el contrato de locación: Ley 25.628, inclusión art. 1582 bis”, publicación en el Diario Jurídico la Ley.-

17- ARIZA, Ariel – obra citada

CITAS DE INFORMES y PUBLICACIONES

PERIODISTICAS:

a) Informe del Cetea, publicado en el Diario La Capital, Sección Economía página 8, Rosario fecha domingo 11 de mayo de 2003.-

b) Diario La Capital, Suplemento Justicia, página 31, Rosario 1º de octubre de 2002



BIBLIOGRAFIA GENERAL:

- BORDA, Guillermo A. “**Manual sobre contratos**”, 3ra. Edición – Buenos Aires: Editorial Abeledo Perrot, mayo de 1976.-

- BORDA, Guillermo “**Tratado de Derecho Civil. Contratos**”, 7ma. Edición – Buenos Aires, Editorial Perrot, junio 1997.-
- DI MARCO, Graciela “**Banco de Datos del Derecho Civil**”, 1ra. Edición – Rosario: Zeus Editora, octubre 1983.-
- GOICOA, Martín N. “**Las Locaciones Urbanas – en la jurisprudencia de la Corte Suprema**”, 1ra. Edición – Buenos Aires: Editorial Depalma, setiembre 1964.-
- MOSSET ITURRASPE, Jorge – NOVELLINO, Norberto José “**La locación y sus procesos judiciales**”, 1ra. Edición – Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni editores, marzo de 1997.-
- ROCA, Ival “**Nuevo Derecho de las locaciones Urbanas – Ley 21342**”, 3ra. Edición – Buenos Aires: BIAS Editora, setiembre 1976.-
- SALAS, Acdeel – TRIGO REPRESAS, Félix A. “**Código Civil Anotado**” (tomo II), 2da. Edición – Buenos Aires: Editorial Depalma, mayo 1979.-