

“Contrato de locación versión 2020”

por Claudio Alfredo Casadío Martínez¹

I. La locación en el CCyC y su reforma.

En este contrato se retribuye el uso y goce temporal y garantizado de una cosa, con el pago de un precio en dinero, y no se diferencia en principio de tantos otros que regula el Código Civil y Comercial (en adelante CCyC), si no fuera por su trascendental importancia social, a tal punto que se ha expresado que este contrato ha tensado axiológicamente la libertad de contratación y la preservación de múltiples fines sociales² como pocos, ello por afectar en muchos casos uno de los bienes más importantes de las personas: la vivienda familiar.

Con la sanción en el año 2015 del CCyC se derogó la llamada “ley de alquileres” que regía con anterioridad y se incorporó la regulación de este contrato, en el novel cuerpo a partir del art. 1187, siguiendo en lo principal la línea trazada por su predecesora.

Sin embargo, a poco de su entrada en vigencia, las previsiones legales fueron objeto de crítica, básicamente desde las agrupaciones de inquilinos, pregonándose su reforma. Entre otras críticas, rescatamos a modo de ejemplo una de ellas; así se sostuvo que: “Nunca -en los últimos cien años- hubo tanta movilidad e incidencia tan alta del precio de los alquileres en los ingresos familiares. La finalización de cada contrato es una aventura y un golpe de suerte para millones de familias que desconocen hasta último momento si van a poder continuar su contrato, en las condiciones impuestas libremente por el mercado”³. Así fue que comenzaron a presentarse en el Congreso diversos proyectos de

¹ Abogado y Contador Público Nacional (UNLPam), Profesor Titular Regular de Actuación Judicial y Profesional y Asociado Regular de Derecho Concursal y Cambiario de las carreras de Contador y Abogado (FCEyJ – UNLPam) – Investigador Categ. III – Premio FACPCE 2008, Actual integrante de la Comisión de Peritaje Contable de la AIC (Asociación Interamericana de Contabilidad) y Consejero Suplente del Consejo de la Magistratura de la Pampa en representación de los Contadores de la Matrícula – Anteriormente se desempeñó como Director del Centro de Investigaciones de Ciencias Económicas (FCEJ – UNLPam), Integrante del CECYT de la FACPCE y Consejero Directivo de la FCEyJ UNLPam.

² ALTERINI, Jorge H, (Dir. Gral.), *Código Civil y Comercial Comentado*, La Ley, t. VI, p. 204

³ <https://realidadeconomica.com.ar/inquilinos-reclaman-el-tratamiento-de-la-ley-de-alquileres/> Federación de Inquilinos Nacional.

reforma y se llegó (en plena pandemia) a la sanción de la ley 27.551, que modificó diversos aspectos del Código, pero en lo esencial, lo atinente a la locación habitacional.

La reforma no se limitó a los aspectos puntuales de las locaciones, sino que también modificó el art. 75 CCyC en forma genérica aplicable a todos los contratos, al disponer una nueva redacción bajo el rotulo “Domicilio especial” que “Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Pueden además constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan”. Al respecto estimamos junto con autorizada doctrina⁴ que se está haciendo referencia a las comunicaciones vía e-mail y no a las realizadas por otros medios electrónicos como por ejemplo WhatsApp.

II. La emergencia del COVID 19.

La irrupción a finales del año 2019 en China del coronavirus llamado COVID 19 y su consecuente expansión a todo el mundo, y que al momento de escribir estas líneas tiene mas de 30.000.000 de infectados en los cinco continentes, con Argentina superando los 700.000 casos, vino a trastocar todas las relaciones jurídicas y económicas de la humanidad.

En nuestro país, donde se ha sostenido que el 35 % de la población alquila⁵ y destina el 42 % del salario a abonar el alquiler⁶, desde marzo ha existido, con diferente intensidad (cambio de Fase en función de la situación sanitaria y número de contagios) una paralización de la economía consecuencia del aislamiento social preventivo y obligatorio (ASPO) decretado por el PEN⁷, situación que en forma directa ha venido a poner en jaque los contratos de locación, por cuanto los pagos pactados en los mismos continúan devengándose

⁴ PERCIAVALLE Marcelo, *Nueva ley de alquileres (L. 27551. BO 30/6/2020) Análisis de la reforma*, Temas de Derecho Comercial, Empresarial y del Consumidor, Erreius, Agosto 2020, p. 642

⁵ <https://www.lanacion.com.ar/economia/alquileres-cuantas-personas-alquilan-ciudad-que-cambiar-bien-que-haciendo-referencia-a-la-ciudad-de-buenos-aires>

⁶ https://www.clarin.com/sociedad/alquiler-lleva-42-salario-gente-tramita-inmobiliaria_0_tlxOXmj.html

⁷ Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/20 que dispuso para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en él, la obligación de permanecer en "aislamiento social, preventivo y obligatorio" con prohibición de desplazarse por rutas, vías y espacios públicos.

y deben abonarse, cuando los ingresos han menguado, o bien desaparecido. Esta ruptura en la cadena de pagos ha provocado, que en los primeros meses del ASPO sólo un 60% de los inquilinos consiguieron pagar sus alquileres, según datos estimados de la Cámara Inmobiliaria Argentina⁸.

III. Las normas de emergencia.

Dentro del conjunto de medidas tomadas por el PEN ante la emergencia sanitaria, se dictó el DNU Nro. 320 que vino a regular temporalmente los contratos de locación en una norma de orden público y por lo tanto de carácter obligatorio.

En los considerandos de la misma, se expresa que la emergencia imperante, con sus consecuencias económicas, torna de muy difícil cumplimiento, para una importante cantidad de locatarios y locatarias, hacer frente a sus obligaciones en los términos estipulados en los contratos, redactados para una situación muy distinta a la actual, en la que la epidemia producida por el coronavirus ha modificado la cotidianeidad, los ingresos y las previsiones de los y las habitantes del país, que puede llevar a que muchos locatarios y locatarias, puedan incurrir en incumplimientos contractuales, y ello, a su vez, puede desembocar, finalmente, en el desalojo de la vivienda en la cual residen, lo cual agravaría aún más la compleja situación que atraviesan y las condiciones sociales imperantes.

A posteriori, y al vencimiento de los plazos fijados por aquella norma, fue sancionado el DNU 766/20 que muy sintéticamente prorrogó aquellos hasta el año próximo, por cuanto la situación lejos de mejorar, tiende a agravarse día a día.

IV. Configuración actual de la locación.

⁸ <https://www.infobae.com/economia/2020/04/15/por-la-cuarentena-en-lo-que-va-del-mes-solo-se-pagaron-el-60-de-los-alquileres-de-viviendas/>

Analizaremos brevemente la configuración actual del contrato de locación, haciendo hincapié en la nueva regulación, para luego abordar la regulación de emergencia antes referenciada.

El ya citado art. 1187 del CCyC define que “*hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero. Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa*”.

Como se advierte tres son los elementos caracterizantes del mismo:

- La obligación del locador de otorgar el uso y goce de una cosa⁹
- Existencia de un límite temporal de duración
- Pago de un precio en dinero

Se trata de un contrato nominado y típico, consensual, bilateral, oneroso, no formal¹⁰, conmutativo, de tracto sucesivo, transmisible por acto entre vivos o mortis causa –con las limitaciones a las que brevemente nos referiremos más adelante-, civil, comercial o de consumo según la finalidad de la locación y la calidad que revistan las partes contratantes y temporario¹¹.

Puede tener por objeto todas las cosas presentes o futuras, cuya tenencia esté en el comercio, empero lo más trascendente desde el punto de vista social, como ya fue adelantado, es cuando tienen por objeto inmuebles, y más aún cuando es para la habitación de la familia (art. 1192 CCyC).

Salvo pacto en contrario, la locación se transmite activa y pasivamente por causa de muerte y subsiste durante el tiempo convenido, aunque la cosa

⁹ Recuérdese que en el Código Civil Velezano bajo esta denominación se incluían tres clases de locaciones: cosas, obra y servicios, esto últimos dos actualmente se encuentran regulados por separados bajo el rotulo “Contrato de obra y servicios” (arts. 1251 a 1279 CCyC)

¹⁰ Si bien el art. 1188 CCyC refiere que debe ser celebrado por escrito, ello lo es a los fines de su oponibilidad; paralelamente se omite toda mención al modo de encuadrar y regular las consecuencias de una locación no formalizada por escrito por lo que debería aplicarse la normativa del art. 1020 sobre prueba de los contratos (Cfme. ORFILA, Bartolomé, *El Contrato de locación en el Código Civil y Comercial*, Suplemento Especial Contratos en particular, primera parte, Erreius, p. 32); cabe indicar que el citado proyecto de reforma hace referencia a que el contrato deberá ser registrado y declarado ante la AFIP, con lo cual se adiciona otra formalidad.

¹¹ MORENO, Damián, RAISBERG, Claudia y RETO, Santiago, *Contratos. Parte Especial. Los contratos en particular* en Elementos de Derecho Económico Empresarial, Chomer Héctor y Sicoli Jorge (Dir), Erreius, p. 320.

locada sea enajenada (art. 1189 CCyC)¹²; además como forma de proteger a quienes habiten en un inmueble locado se prevé que en caso de abandono o fallecimiento del locatario, la locación puede ser continuada en las mismas condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quien lo habite y acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar durante el año previo al abandono o fallecimiento (art. 1190 CCyC)¹³.

En el contrato debe fijarse el destino que no puede ser modificado (art. 1194 CCyC) previéndose que a falta de esto se estará al destino a darse a cosas análogas y si fuera para uso mixto se aplican las normas correspondientes a la locación habitacional. Ésta, en función de su trascendencia social antes indicada, posee regulaciones especiales en el art. 1196 CCyC al disponerse que en estos casos no pueden requerirse del locatario: a) el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes; b) depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado y c) el pago de valor llave o equivalentes.

La reforma modificó el inc. 2 al disponer que “b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas

¹² ORFILA, Bartolomé, *El Contrato de locación en el Código Civil y Comercial*, Suplemento Especial Contratos en particular, primera parte, Erreius, p. 32 estima que de convenirse que el contrato no se transfiera se vulnerarían normas legales de orden público, como sería el plazo mínimo, lo que carecería de validez.

¹³ Con esta previsión se amplió el espectro de aplicación al eliminar la mención de “convivencia” que exigía la ley 23091.

remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas...”.

Como se advierte se ha mejorado la situación del locatario evitando que se lo obligue a suscribir uno o más pagaré en blanco para afianzar el pago de los alquileres futuros, o que le sea devuelta la garantía al mismo valor que él entregó (ahora luego de tres años como veremos en el párrafo siguiente) y con demoras, entre otras.

El contrato tendrá una duración de 3 años, en su redacción actual (originalmente el art. 1198 CCyC preveía un plazo bienal al igual que la “ley de alquileres”, norma ésta que no obstante establecía un plazo trienal para las locaciones comerciales), debiendo contarse desde que principia efectivamente el uso y goce de la cosa locada¹⁴, y como máximo 20 años para el destino habitacional y 50 para los restantes (art. 1197 CCyC)¹⁵.

Entre las obligaciones del locador se destaca entregar la cosa (art. 1200 CCyC), conservarla con aptitud para el uso convenido (art. 1201 CCyC), pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa locada, aunque no lo haya convenido, si el contrato se resuelve sin culpa del locatario, excepto que sea por destrucción de la cosa.

La nueva redacción dada al art. 1201 regula sobre una situación que ha provocado controversias entre las partes. En efecto, cuando se habla de mantener la aptitud de la cosa locada puede acontecer que exista la necesidad de efectuar reparaciones urgentes que afecten la cosa, en estos casos el locatario debería intimar fehacientemente al locador para que las efectúe en el plazo de 24 hs. corridas, y de no hacerlo el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador. No siendo urgentes las reparaciones el locatario debe intimar

¹⁴ ARIAS CAU, Esteban Javier y NIETO, Matías Leonardo, en *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Rivera Julio Cesar y Medina Graciela (Dir), Ed. La Ley, t. III, p. 948.

¹⁵ El plazo mínimo puede ser reducido en los supuestos del art. 1199 CCyC que originalmente disponía la excepción para: a) sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular; b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines; c) guarda de cosas; d) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial. Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado. La Ley 27551 agregó en el inc. b que “si el plazo del contrato o los contratos consecutivos...” finalidad evidente de celebrar “contratos por plazos breves” pero sucesivos, evadiendo así la previsión legal.

al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá hacerlas él con cargo al locador; en todos los casos la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo. Conforme el art. 1204 incorporado al CCyC los pagos que hiciere el locatario podrá compensarlos contra los canones locativos adeudados. Estimamos que si bien la intención es loable, se producirán controversias respecto de que debe considerarse como “reparaciones urgentes”, al respecto estimamos que lo serán cuando afecten directamente la habitabilidad del inmueble (v.gr una rotura del techo, filtraciones de agua, defectos eléctricos de envergadura, entre otros).

Además, el nuevo art. 1203 amplía los supuestos de frustración de uso o goce la cosa al incorporar el supuesto de “causa no imputable al locatario” lo cual permite englobar situaciones que en ocasiones resulta dudosa su inclusión como fuerza mayor¹⁶, como sería concretamente el caso actual de la pandemia de Covid 19 que obligue al cierre del establecimiento situado en el inmueble.

El locatario por su parte tiene prohibido variar el destino de la cosa (art. 1205 CCyC), debe conservarla y mantenerla en buen estado (arts. 1206 y 1207 CCyC), pagar el canon convenido que debe estar fijado en moneda nacional (art. 765 CCyC)¹⁷ y a falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual (art. 1208 CCyC), pagar cargas y contribuciones por la actividad que se

¹⁶ PERCIAVALLE, Marcelo, *Nueva ley de alquileres (L. 27551. BO 30/6/2020) Análisis de la reforma*, Temas de Derecho Comercial, Empresarial y del Consumidor, Erreius, Agosto 2020, p. 649.

¹⁷ El art. 765 CCyC dispone que “La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación. Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal” por lo que se impide pactar el canon locativo en moneda extranjera, por lo cual podrá recurrirse a fijar alquileres escalonados, lo cual será lícito siempre que tenga por causa una actualización contra la inflación y no sea abusivo, Cfme. ARIAS CAU, Esteban Javier y NIETO, Matías Leonardo, op. cit., p. 973; empero el proyecto de reforma ya citado prevé que, en los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, solo se podrán realizar ajustes utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (Ripte), que deberá ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

originen en el destino que dé a la cosa locada (art. 1209 CCyC) pero no las que graven la cosa (cfme la reforma al art. 1209) y restituir la cosa al concluir el contrato (art. 1210 CCyC). Se ha sostenido¹⁸ que la nueva redacción al art. 1209 al hacer referencia a que el inquilino solo puede llegar a soportar las expensas que deriven de gastos habituales y define que ellas son las que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, producirá controversias en lo atinente al fondo de reserva (de estar previsto en el Reglamento pertinente) por cuanto podrá rehusar abonar la parte de las expensas correspondiente al fondo de reserva o a los importes que deriven de obras o mejoras nuevas referentes a las referidas en la norma precedentemente citada.

En principio el locatario puede realizar mejoras en la cosa locada, excepto que esté prohibido en el contrato, alteren la substancia o forma de la misma, o haya sido interpelado a restituirla, pero no tiene derecho a reclamar el pago de mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias, pero, si son mejoras necesarias puede reclamar su valor al locador (art. 1211 CCyC).

Del juego armónico de los arts. 1213 y 1636 CCyC se regula que el locatario sólo puede ceder su posición contractual si el locador presta conformidad con ello. Respecto de la sublocación se dispone que la misma es viable, salvo pacto en contrario (art. 1214 CCyC).

Conforme el art. 1217 CCyC son modos especiales de extinción de la locación el cumplimiento del plazo convenido, o requerimiento previsto en el artículo 1218 CCyC, según el caso y también la resolución anticipada¹⁹. El art. 1218 CCyC prevé que *“Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato*

¹⁸ NÚÑEZ NAJLE, Fabio M, *La nueva ley de alquileres N° 27.551*, MJ-DOC-15431-AR.

¹⁹ El proyecto de reforma dispone que, en las locaciones habitacionales prorrogadas, cuando la notificación al locador se hiciese con una anticipación de tres meses o más de la fecha de finalización del contrato, no corresponderá el pago de indemnización alguna.

*mediante comunicación fehaciente. La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo*²⁰.

También se produce la resolución (art 1219 CCyC), como facultad del locador a) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205 CCyC es decir la prohibición de variar el destino; b) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono y c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos.

Será imputable al locador la resolución si incumple: a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido; b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios (art. 1220 CCyC).

También puede ser resuelto en forma anticipada por el locatario conforme el nuevo art. 1221 “Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso” sin embargo “En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto”, en los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler. Es decir que se consagra una excepción para el locatario que evitará el pago de la multa, si preavisa.

A su vez la reforma incorporó el art. 1.221 bis al CCyC previendo la situación de la renovación del contrato de inmuebles destinados a vivienda, donde dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un

²⁰ Es decir que no hay un nuevo contrato, ni hay nuevos plazos, sino que el contrato original continua por inercia, hasta que el locador reclama la restitución de la tenencia, ALTERINI, Jorge H, (Dir. Gral.), *Código Civil y Comercial Comentado*, La Ley, t. VI, p. 238.

acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

Al extinguirse la locación debe restituirse la tenencia de la cosa locada (art. 1223 CCyC), empero el nuevo art. 1.222 reformado prevé la situación de falta de pago de los canones locativos estableciéndose que en caso de alquiler con destino a casa habitación, previo a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago. La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo. Cumplido tal plazo o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado; estableciéndose además que el locador no puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario y en caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador.

En la reforma al art. 1351 se estableció concretamente que la intermediación de locaciones de inmuebles solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario.

Con referencia a la fianza, las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado (1225 CCyC).

Por fuera de CCyC se ha establecido en el art. 13 de la ley 27551 que, siempre en el supuesto de locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos (2) de las siguientes garantías: a) Título de propiedad inmueble; b) Aval bancario; c) Seguro de caución; d) Garantía de fianza o fiador solidario; o e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de

ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo y no se puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces; bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

Otra reforma importante y sobre la cual albergamos dudas respecto a sus bondades prácticas, se encuentra en el art. 14 que dispone que los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de la prohibición de actualización y concretamente con referencia a los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional se dispone que el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales; se añade que en ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario. En estos casos los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

En nuestra opinión la reforma es loable, por cuanto viene a poner coto a las actualizaciones encubiertas, consistentes en fijar alquileres escalonados con incrementos semestrales o por períodos menores, que pretendían acompañar una inflación “esperada” y garantizar así la rentabilidad de los inmuebles locados. Empero vemos cuanto menos peligroso que se comience a permitir la actualización de los contratos, mediante índices inflacionarios, lo que en definitiva es abrir la puerta a su utilización en otros instrumentos.

El art. 15 de la ley establece la forma en que se efectuará la consignación judicial en caso de negativa del locador a percibir el alquiler y que en ese supuesto los gastos y costas correspondientes serán a cargo del locador.

Asimismo se prevé (art. 16), que los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos

Públicos de la Nación (AFIP), en una norma que aun ha sido reglamentada, fruto con seguridad de la pandemia de Covid 19, y que busca lograr una especie de “sinceramiento o blanqueo” fiscal de los contratos que, cuando se trata de locaciones para vivienda, se encuentran exentos del IVA pero tributan ganancias.

Adicionalmente se crea el “Programa Nacional de Alquiler Social” destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal y a partir del art. 21 se establece la vigencia de “Métodos alternativos de resolución de conflictos” para fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje, gratuitos o de bajo costo, aplicando métodos específicos para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa estableciéndose además la aplicación optativa del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía.

V. El derecho de emergencia en materia de locaciones.

Como ya l indicado se trata de normas que tienen a paliar los efectos de la situación económica producida por el APSO dispuesto mediante dos DNU.

a. Inmuebles alcanzados

El ámbito de aplicación de los DNU se efectuó teniendo en miras el objeto del contrato y no a las partes, lo cual fue criticado en doctrina²¹ ya que no todos los locatarios se encuentran en las mismas condiciones ante la emergencia derivada de la pandemia y hubiera sido más justa y equitativa si resultaba de aplicación únicamente a los contratos de locación en los que los locatarios revistan tal carácter de damnificados directos del aislamiento social preventivo y obligatorio²². Si bien estas afirmaciones son correctas cabe indicar que como ut

²¹ BILVAO ARANDA, Facundo M, *Otros medios de negociación o terminación de los contratos comerciales en el medio de la pandemia (a propósito del Decreto 320/2020)*, 7-abr-2020, MJ-DOC-15270-AR | MJD15270.

²² BILVAO ARANDA, Facundo M, *El DNU 320/2020, los alquileres y la vigencia de otros medios de negociación o terminación de los contratos*, en la obra colectiva “Covid 19 Impactos Jurídicos y Económicos”, Erreius, p. 26.

infra analizaremos, las partes (*rectius* las condiciones del locador) sí son tomadas en consideración a fin de determinar las excepciones.

En definitiva los contratos alcanzados por esta norma de emergencia son detallados en el art. 9 del DNU y son:

1. De inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural.
2. De habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares.
3. De inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias.
4. De inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias.
5. De inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de Monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.
6. De inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión.
7. De inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES) conforme lo dispuesto en la Ley N° 24.467 y modificatorias, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.
8. De inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el INSTITUTO NACIONAL DE ASOCIATIVISMO Y ECONOMÍA SOCIAL (INAES).

Como se advierte no se trata únicamente de viviendas familiares las alcanzadas, sino también las de tipo profesional.

El DNU se refiere a “pequeñas producciones familiares” y “pequeñas producciones agropecuarias” con lo cual podría suponerse que se trata de la “unidad económica” mencionada por el CCyC²³ y reglamentada en cada jurisdicción según la productividad que pudiera tener –con la finalidad de evitar el minifundismo consecuencia de la excesiva división de los predios rurales-, sin embargo, estimamos que ello no es así, sino que quedará al prudente arbitrio

²³ Arts. 256, 499, 2330, 2332, 2333 y 2380 CCyC.

judicial –fracasada la negociación entre las partes- determinar si un contrato encuadra en estos conceptos o no, sin que obviamente pueda quedar fuera del objeto del DNU las unidades económicas definidas por las legislaciones locales. En síntesis, estimamos que, de existir contratos por unidades de menor superficie a las unidades económicas definidas para la jurisdicción, éstos quedan encuadrados en la norma, pero no necesariamente una unidad de mayor superficie queda excluida, sino que dependerá de las circunstancias concretas del caso.

b. Suspensión temporaria de los desalojos.

Se ha expresado²⁴ que la intención del PEN al dictar el analizado DNU se encuentra fuera de toda duda, conforme surge de los considerandos y es la salvaguarda de la vivienda de la población que debe recurrir al alquiler como modo de procurársela; pero es muy importante destacar y advertir que las suspensiones de los desalojos dispuesta lo es solo por la causal de falta de pago y no otras que puedan producirse por otros incumplimientos del locatario, sea los previstos en el CCyC o en el contrato.

Concretamente el art. 2 de DNU dispone que se suspenden en todo el territorio nacional, hasta el día 30 de septiembre del año en curso, la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles de los individualizados en el artículo 9° del decreto. Por el art. 1 del DNU 766/20 se prorrogó la suspensión hasta el 31/01/2021.

Como se adelantó, para que resulte aplicable la suspensión debe cumplirse como condición no solo que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación (y no otros remarcamos), sino también que la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 del CCyC-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere.

²⁴ NÚÑEZ NAJLE, Fabio M., *Alquileres y la emergencia del COVID 19*, 13-abr-2020, MJ-DOC-15280-AR - MJD15280

Asimismo, se suspenden los desalojos, aun contándose con sentencia que disponga el lanzamiento, siempre que no se hubiera realizado a la entrada en vigencia del DNU.

Paralelamente y brindando protección al locador que se ve inhibido de accionar ante la falta de pago, se dispone que hasta el día 30 de septiembre de este año quedan suspendidos los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos.

Finalmente es de resaltar que no se prohíbe iniciar juicios de desalojo, sino que se suspende la ejecución de las sentencias²⁵, procesos que por lo tanto podrán iniciarse, más allá de la vigencia de la emergencia.

c. Prorroga de los contratos.

El art. 3 del DNU por su parte, dispone que se prorroga hasta el día 30 de septiembre del corriente año, luego prorrogada hasta el 31-01-21 por DNU 766/20, la vigencia de los contratos de locación de los inmuebles individualizados en el artículo 9°, cuyo vencimiento haya operado desde el 20 de marzo próximo pasado, siempre que la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 CCyC-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere; y para los contratos cuyo vencimiento esté previsto antes del 30 de septiembre de este año.

Se aclara que la referida prórroga también regirá para los contratos alcanzados por el artículo 1218 del CCyC, es decir los contratos continuados, como ya expusiéramos brevemente en el capítulo II.

La parte locataria podrá optar por mantener la fecha del vencimiento pactado por las partes o por prorrogar dicho plazo por un término menor al autorizado en este artículo, empero, el ejercicio de cualquiera de estas opciones deberá notificarse en forma fehaciente a la parte locadora con antelación suficiente que deberá ser, por lo menos, de quince (15) días de anticipación a la

²⁵ BILVAO ARANDA, Facundo M, *El DNU 320/2020, los alquileres y la vigencia de otros medios de negociación o terminación de los contratos*, en la obra colectiva “Covid 19 Impactos Jurídicos y Económicos” Erreius, p. 31.

fecha de vencimiento pactada, si ello fuere posible. Es decir que, si bien las previsiones del DNU son de orden público, en este supuesto, es una prerrogativa a favor del locatario acogerse al beneficio, quien entonces no debe indefectiblemente aguardar al 30/9 para concluir el contrato, si ello lo beneficia, esta podría ser la situación de un contrato comercial cuya actividad no se encuentra exceptuada, que venza en este periodo y le resulte preferible al locador entregar el inmueble al vencimiento original y así dejar de abonar los respectivos alquileres.

Con referencia a las garantías, esta extensión del plazo contractual implicará la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora. El art. 5 aclara que no resultarán de aplicación, hasta el 30 de septiembre del año en curso o hasta que venza la prórroga opcional prevista en el artículo 3° tercer párrafo, el artículo 1225 del CCyC –referente a la extinción de la fianza al vencer el plazo contractual- ni las causales de extinción previstas en los incisos b) y d) del artículo 1596 del Código Civil y Comercial de la Nación²⁶.

En doctrina se ha entendido²⁷ que en estos supuestos sería prudente notificar al locador el ejercicio de la opción de prórroga del mismo haciendo aplicación del principio de buena fe contractual que consagra el artículo 961 del CCyC²⁸, notificación que debería hacerse extensiva también a los garantes o fiadores, ya que su garantía subsiste hasta el vencimiento del plazo que ha establecido, concretamente hasta el 30 de septiembre.

d. Congelamiento de los alquileres (rectius diferimiento de los aumentos).

El art. 4 del DNU dispone el “congelamiento” -que ya veremos que no es total y es tal-, nuevamente hasta el 30 de septiembre del año en curso, y

²⁶ Art. 1596.- Causales de extinción. La fianza se extingue por las siguientes causales especiales: ... b) si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin consentimiento del fiador... d) si el acreedor no inicia acción judicial contra el deudor dentro de los sesenta días de requerido por el fiador o deja perimir la instancia.

²⁷ NÚÑEZ NAJLE, Fabio M., *Alquileres y la emergencia del COVID 19*, 13-abr-2020, MJ-DOC-15280-AR - MJD15280.

²⁸ Art. 961.- Buena fe. Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.

también prorrogada por el DNU 766/20 –art. 3- hasta el 31/01/2021 del precio de las locaciones de los contratos de locación de inmuebles contemplados en el artículo 9º, plazo durante el cual se deberá abonar el precio de la locación correspondiente al mes de marzo del corriente año.

La misma norma regirá para la cuota mensual que deba abonar la parte locataria cuando las partes hayan acordado un precio total del contrato.

Sin embargo, como adelantásemos el “congelamiento” dispuesto no es total, por cuanto en primer lugar las demás prestaciones de pago periódico asumidas convencionalmente por la parte locataria se regirán conforme lo acordado por las partes, es decir que pueden incrementarse.

Además el mentado “congelamiento” como ya fue expuesto dista de serlo, por cuanto conforme el art. 6 del DNU, la diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar por la aplicación del artículo 4º, deberá ser abonada por la parte locataria en, al menos tres (3) cuotas y como máximo seis (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente corresponda al mes de febrero de 2021 (Cfme. Art. 5 DNU 766/2020) y junto con este. Las restantes cuotas vencerán en el mismo día de los meses consecutivos. Es decir que más que congelamiento estamos ante un diferimiento o postergación del pago²⁹ de los aumentos.

Este procedimiento para el pago en cuotas de las diferencias resultantes será de aplicación aun cuando hubiere operado el vencimiento del contrato, situación que vislumbramos redundará en juicios, por cuanto el locatario debe abonar el nuevo alquiler y las deudas provenientes del anterior contrato, lo cual se tornará sumamente gravoso.

Con referencia a los intereses se dispone que no podrán aplicarse intereses moratorios, compensatorios ni punitivos, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación.

²⁹ NÚÑEZ NAJLE, Fabio M., *Alquileres y la emergencia del COVID 19*, 13-abr-2020, MJ-DOC-15280-AR - MJD15280.

Finalmente se faculta a las partes para pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte locataria que la establecida en la norma, es decir que podrán pactarse mas de 6 cuotas (y sin intereses conforme nuestra interpretación) pero no menos de 3.

Advertimos que el DNU refiere en este aspecto al “acuerdo de partes” para cancelar las diferencias entre lo pagado y lo que debía abonarse, sin indicar que acontecerá si las partes no acuerdan la cantidad de cuotas en que se abonara esa “deuda acumulada”. Para estos supuestos se ha entendido que la opción se consagra a favor del deudor³⁰, es decir el locatario, siendo potestad de éste indicar en cuantas cuotas lo abonará, pero siempre entre 3 y 6. El argumento de esta postura radica en las previsiones del CCyC para las obligaciones facultativas (arts. 786 a 789), atento que este último artículo dispone expresamente que “Opción entre modalidades y circunstancias. Si en la obligación se autoriza la opción respecto de sus modalidades o circunstancias, se aplican las reglas precedentes” es decir los arts. 786 a 788 que consagran a favor del deudor la facultad de elección. Comentando el citado art. 789 CCyC se ha expuesto³¹ que puede ocurrir que a pesar de que no cambie el objeto de la obligación (en este caso pagar el canon locativo), la potestad facultativa del deudor se refiera a modalidades o a circunstancias de la obligación, ejemplificándose que tal sería el caso de poder optar por el lugar de pago o la posibilidad de efectuarlo al contado o financiado en cuotas³², en estos casos al igual que cuando se puede elegir el objeto, la facultad de opción solo correspondería al deudor.

Resultaría conveniente que la elección que efectúe el deudor sea comunicada al locador por medio fehaciente.

e. Refinanciación de las deudas por falta de pago.

³⁰ NÚÑEZ NAJLE, Fabio M., *Alquileres y la emergencia del COVID 19*, 13-abr-2020, MJ-DOC-15280-AR - MJD15280.

³¹ CAÍA, Maximiliano L. en *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, www.saij.gob.ar, T. III, p. 83.

³² Si bien el autor expresa añade que en caso de ser en cuotas se hará con los correspondientes intereses, los mismos aquí no se adeudan como fue indicado, lo cual no empece la conclusión arribada.

Conforme el art. 7 del DNU las deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del decreto y hasta el 31 de enero de 2021 (Cfme. Art. 6 DNU 766/2020), originadas en la falta de pago, en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o en pagos parciales, deberán abonarse en, al menos, tres (3) cuotas y como máximo seis (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento, la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente correspondiere al mes de octubre del corriente año.

A diferencia del supuesto anterior de “congelamiento” aquí se prevé que podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a treinta (30) días, que paga el Banco de la Nación Argentina, empero no podrán aplicarse intereses punitivos ni moratorios, ni ninguna otra penalidad, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta la total cancelación, sin resultar de aplicación los artículos 1225 y 1596 incisos b) y d) del CCyC y que ya fueran analizados.

Se faculta a las partes para pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte locataria que la establecida en el artículo.

Durante el período previsto en el primer párrafo del presente artículo no será de aplicación el inciso c) del artículo 1219 del CCyC, es decir que no podrá resolverse el contrato por motivos imputables al locatario.

Respecto a esta norma si bien el carácter tuitivo es innegable, estimamos que podrá generar deudas cuantiosas ya que, podrá ocuparse el inmueble durante 6 meses (de abril a septiembre) sin que pueda iniciarse desalojo y luego pretender que esa deuda se pague con sus intereses moratorios, conjuntamente con los nuevos alquileres y con los aumentos suspendidos (art. 6 DNU) resulta conforme nuestra interpretación, una quimera. En tal senda se ha criticado³³ que subyace en el art. 7 del DNU 320 una peligrosidad ínsita, en tanto y en cuanto prohíbe al locador resolver el contrato por falta de pago de la prestación dineraria convenida durante dos períodos consecutivos, por cuanto en el contexto humano y económico que estamos

³³ BILVAO ARANDA, Facundo M, *Otros medios de negociación o terminación de los contratos comerciales en el medio de la pandemia (a propósito del Decreto 320/2020)*, 7-abr-2020, MJ-DOC-15270-AR | MJD15270

atravesando resulta muy peligroso atendiendo a las enormes contingencias y perjuicios que puede traer aparejada, tanto para el locador como para las garantías o fiadores que hayan firmado los contratos de locación al incrementarse la deuda avalada.

El mismo DNU estipula que no adeudan intereses moratorios (art. 768 CCyC)³⁴ ni punitivos³⁵ (art. 769)³⁶ ni tampoco ninguna otra penalidad, por lo que tampoco se adeuda “cláusula penal”³⁷ alguna (art. 790 y sig CCyC)³⁸.

f. Bancarización de los pagos.

Se prevé en el art. 8 del DNU que el locador, dentro de los veinte (20) días de entrada en vigencia del decreto, deberá comunicar al locatario los datos necesarios para que este pueda, si así lo quisiera, realizar transferencias bancarias o depósitos por cajero automático para efectuar los pagos a los que esté obligado.

En la práctica se vio que el momento de abonar los alquileres del mes de abril, que generalmente se hace por mes adelantado, es decir que vencían cuando ya habían transcurrido los primeros días del aislamiento social obligatorio, muchos locatarios se encontraron con las inmobiliarias cerradas y no podían efectuar los pagos respectivos o bien tenían vedado el traslado al domicilio del locador, problemas que la bancarización vienen a solucionar. Esta

³⁴ Art. 768 CCyC: Intereses moratorios. A partir de su mora el deudor debe los intereses correspondientes...”

³⁵ Estos no son más que los intereses moratorios pactados por las partes, Cfme CAMPAGNUCCI DE CASO, Rubén en *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Rivera Julio Cesar y Medina Graciela (Dir) Ed. La Ley, t. III p. 96.

³⁶ Art. 769.- Intereses punitivos. Los intereses punitivos convencionales se rigen por las normas que regulan la cláusula penal.

³⁷ Se trata de una estipulación accesoria por la cual una persona se compromete a una prestación indemnizatoria, para el caso de incumplimiento de una obligación o de no cumplirse en debida forma, cfme Alterini Jorge H, (Dir. Gral.) *Código Civil y Comercial Comentado*, La Ley, t. IV pag.240.

³⁸ Art. 790 CCyC. Concepto. La cláusula penal es aquella por la cual una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena o multa en caso de retardar o de no ejecutar la obligación.

forma de pago además protegerá a aquellas personas que se encuentran en grupos de riesgo, sea por edad u otras circunstancias.

Entonces el DNU establece una obligación para el locador (“Deberá comunicar”) y una facultad para el locatario (“si así lo quisiera”); siendo entonces una obligación del locador, el locatario podrá intimar a aquel a que le brinde los datos de referencia a fin de abonar por este medio el alquiler. Se ha expresado³⁹ que en caso que el locador no cumpla con dicha obligación, ello no habilitaría al inquilino a no pagar, sino a intimarlo al cumplimiento de esta obligación, bajo apercibimiento de recurrir a los mecanismos de pago por consignación que prevé el CCyC (arts. 904 a 913).

Ahora bien, en nuestra opinión en estos supuestos resultará conveniente recurrir a la novedosa figura de la consignación extrajudicial prevista en los arts. 910 a 913 CCyC, normas que recordemos prevén la posibilidad, ante la existencia de obligaciones de dar sumas de dinero, de depositar la misma ante un escribano de registro, a nombre y a disposición del acreedor, previa notificación fehaciente al acreedor del día, la hora y el lugar en que será efectuado el depósito; luego de efectuado será notificado, también fehacientemente, al acreedor (locador en este caso) por el escribano dentro de las cuarenta y ocho horas hábiles de realizado (art. 910 CCyC).

Conforme el art. 911 CCyC el acreedor (locador), podrá

a) aceptar el procedimiento y retirar el depósito, estando a cargo del deudor el pago de los gastos y honorarios del escribano⁴⁰;

b) rechazar el procedimiento y retirar el depósito, estando a cargo del acreedor el pago de los gastos y honorarios del escribano; en este supuesto (art. 912 CCyC) puede reclamar judicialmente un importe mayor o considerarlo insuficiente o exigir la repetición de lo pagado por gastos y honorarios por considerar que no se encontraba en mora, o ambas cosas, empero en el recibo debe hacer reserva de su derecho, caso contrario se considera que el pago es

³⁹ NÚÑEZ NAJLE, Fabio M., *Alquileres y la emergencia del COVID 19*, 13-abr-2020, MJ-DOC-15280-AR - MJD15280

⁴⁰ En doctrina no existe unanimidad respecto de la bondad de colocar en cabeza del deudor los gastos y honorarios en estos supuestos, por nuestra parte concordamos que es una solución injusta.

liberatorio desde el día del depósito; para iniciar la demanda tiene un término de caducidad de treinta días computados a partir del recibo con reserva.

c) rechazar el procedimiento y el depósito,

d) no expedirse.

En estos dos últimos casos el deudor puede disponer de la suma depositada para consignarla judicialmente.

g. Excepción al diferimiento de los aumentos de los alquileres por la situación del locador.

La aplicación de esta normativa de emergencia no resulta de aplicación a todo el universo abarcado por los inmuebles descriptos en el art. 9, sino que el art. 10 del DNU dispone que quedan excluidos de lo dispuesto en el art. 4° del DNU (el mentado diferimiento de los aumentos de los alquileres) los contratos de locación cuya parte locadora dependa del canon convenido en el contrato de locación para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario y conviviente, debiéndose acreditar debidamente tales extremos.

Se ha sostenido⁴¹ que en estos casos la parte locadora deberá comunicar al inquilino que se encuentra dentro de la excepción prevista por el DNU exigiéndole el pago del precio pactado en forma completa, empero esta declaración puede ser refutada por el locatario pretendiendo pagar el canon vigente a marzo 2020; añadiéndose que en este supuesto resultaría de aplicación el art. 869⁴² del CCyC pudiendo entonces el locador rehusarse de recibir el pago. Sin embargo esto será contradictorio con su anterior declaración de que necesita ese ingreso de manera imperiosa; ante ello y la situación de necesidad que llevará sin duda a aceptar el pago del monto pretendido por el locatario, vislumbramos desde nuestro punto de vista, como la opción más viable recibir el pago, dejando constancia en el recibo que se lo recibe como pago a

⁴¹ NÚÑEZ NAJLE, Fabio M., *Alquileres y la emergencia del COVID 19*, 13-abr-2020, MJ-DOC-15280-AR - MJD15280.

⁴² Art. 869.- Integridad. El acreedor no está obligado a recibir pagos parciales, excepto disposición legal o convencional en contrario. Si la obligación es en parte líquida y en parte ilíquida, el deudor puede pagar la parte líquida.

cuenta y con expresa reserva de los intereses correspondientes (argumento a contrario artículo 899 incisos c y d del CCyC)⁴³. Decimos solo intereses ya que la diferencia entre lo adeudado y cobrado debería ser siempre cancelada, a partir de octubre de 2020 (postura del locatario) o con el alquiler del mes (postura del locador).

Si la cuestión no lograra dirimirse entre las partes, necesariamente deberá ser realizada en un proceso judicial, y acreditado el estado del locador, el locatario adeudará los intereses moratorios y punitivos pactados, además claro esta de la diferencia entre lo convenido y pagado, que no obstante estimamos ya debería haber sido abonada, por cuanto hasta la dilucidación de la cuestión ya habrán transcurrido mas de seis meses desde septiembre 2020 (máximo en que puede “financiarse” las diferencias adeudadas).

h. Contratos excluidos por poseer un objeto particular.

Paralelamente quedan excluidos del régimen de emergencia instaurados los contratos de arrendamiento y aparcería rural contemplados en la Ley N° 13.246⁴⁴ con las excepciones previstas en el artículo 9° inciso 4, que recordemos son las “pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias” que se encuentran alcanzadas por esta legislación de emergencia.

Asimismo, se excluyen los contratos de locación temporarios previstos en el artículo 1199 del CCyC que son los que se exceptúan, como ya hemos reseñado, del plazo mínimo legal y en lo que aquí interesa incluiría los incisos b al d y el párrafo final:

⁴³ Art. 899 CCyC.- Presunciones relativas al pago. Se presume, excepto prueba en contrario que: ... c) si se extiende recibo por el pago de la prestación principal, sin los accesorios del crédito, y no se hace reserva, éstos quedan extinguidos; d) si se debe daño moratorio, y al recibir el pago el acreedor no hace reserva a su respecto, la deuda por ese daño está extinguida.

⁴⁴ Conforme el art. 2 de esta ley, habrá arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones y la otra a pagar por ese uso y goce de un precio en dinero.

b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares, salvo que supere los tres meses, donde se presume que no fue hecho con esos fines, es el llamado contrato de temporada⁴⁵;

c) guarda de cosas;

d) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial

e) que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Estimamos que la excepción no se aplica a los locales alquilados en shopping ni galerías comerciales, que se encontrarían por lo tanto amparadas por las normas de emergencia⁴⁶.

i. Mediación obligatoria.

Finalmente se disponen ambos DNU la suspensión primero por un año a partir de su entrada en vigencia de la primer norma y luego prorrogada por seis meses a partir del 30-03-21, la aplicación del artículo 6° de la Ley N° 26.589, para los procesos de ejecución y desalojos regulados en este decreto, invitándose a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a establecer la mediación previa y obligatoria, en forma gratuita o a muy bajo costo, para controversias vinculadas con la aplicación del presente decreto.

Recordemos que el art. 6 de dicha ley prevé la aplicación optativa del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria en los casos de ejecución y desalojos.

⁴⁵ ALTERINI, Jorge H, (Dir. Gral.) *Código Civil y Comercial Comentado*, La Ley, t. VI, p. 286.

⁴⁶ Dable es mencionar que analizando este artículo del CCyC ARIAS CAU, Esteban Javier y NIETO, Matías Leonardo, en *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Rivera Julio Cesar y Medina Graciela (Dir) Ed. La Ley, t. III, p. 953 postulan que el art. 1199 se aplica también a distintos centros de compras tales como Shopping y galerías comerciales, entendiendo que predio se caracteriza por la ubicación de numerosos puestos comerciales en idéntico inmueble y que colaboran con expensas comunes adjuntándose a pautas de coordinación como horarios; por lo que entrarían en la excepción al DNU no obstante en nuestra opinión a esta definición estaría omitiendo considerar el requisito de “temporalidad limitada” que diferencia un predio ferial de una galería o shopping y que hace estimemos no corresponde la excepción consagrada en el DNU.

En concreto, la mediación será obligatoria durante un año para los desalojos.

j. Nuevos contratos.

Si bien no lo dice en forma expresa, las normas antes analizadas, estimamos que no se aplican a los contratos que se firmen durante el plazo de vigencias de los decretos.

Con una salvedad: se debe mantener el mismo precio de la locación hasta el mes de enero de 2021, o el plazo de nuevas prórrogas que se dicten en el futuro, no porque lo digan los DNU expresamente, porque en puridad no lo hace, sino porque ello resulta de la aplicación de elementales estándares de razonabilidad y buena fe contractual en el actual contexto humano, social y económico⁴⁷.

VI. Colofón.

El mundo ha cambiado, la llamada “nueva normalidad” ha modificado nuestra vida hasta límites insospechados, y con seguridad deberán transcurrir años para retomar las actividades al nivel que tenía a comienzo del presente año.

Todos los instrumentos jurídicos han sido afectados y entre ellos los contratos de locación, y todos deberán adaptarse a los nuevos vientos que soplarán, máxime si en plena pandemia se modifica la normativa de fondo (bien que con proyectos ya en trámite) y está en los juristas buscar soluciones tratando de mitigar los efectos devastadores que tendrá esta crisis.

⁴⁷ Bilvao Aranda, Facundo M, Otros medios de negociación o terminación de los contratos comerciales en el medio de la pandemia (a propósito del Decreto 320/2020), 7-abr-2020, MJ-DOC-15270-AR | MJD15270