

Material Imprimible

Curso Gestión de alquileres. Nueva ley 27.551

### Módulo 3

#### **Contenidos:**

- La modalidad contractual, la conservación y el plazo
- Las locaciones de inmuebles con fines turísticos
- El pago del canon locativo y expensas
- La mora y los intereses

## **La modalidad contractual, la conservación y el plazo**

La locación es un contrato, y de acuerdo al artículo 957 del Código Civil y Comercial, “el contrato es un acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales”.

Así, los elementos básicos de los contratos son:

- La libertad de contratación
- El efecto vinculante
- Las facultades de los jueces
- La buena fe

Según el artículo 958, la libertad de contratación les permite a las partes celebrar y configurar el contenido del contrato libremente dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres.

De acuerdo al artículo 959, el efecto vinculante del contrato o principio de la autonomía de la voluntad expone que el contrato válidamente celebrado será obligatorio entre las partes y solo podrá ser modificado o extinguido por ellas o en los supuestos que la ley prevé.

Por su parte, el artículo 960 establece que los jueces solo podrán modificar las estipulaciones de un contrato a pedido de una de las partes cuando la autoriza la ley o de oficio cuando se afecta manifiestamente el orden público.

Por último, el artículo 961 del Código Civil y Comercial de la Nación se refiere a la buena fe en la celebración, interpretación y ejecución del contrato. Éste obliga por todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en él y que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.

Es de destacar que estos requisitos o elementos básicos deben extenderse a las tratativas contractuales, así como mantenerse hasta la extinción del contrato.

En este contexto, y siguiendo el espíritu de la nueva Ley de Alquileres donde se pretende equilibrar la balanza entre la situación del locador y del locatario, uno de los elementos

más importantes de la misma resulta ser la ampliación del plazo mínimo de duración de la locación.

Preliminarmente diremos que el **plazo**, jurídicamente entendido, es el tiempo legal o contractualmente establecido que ha de transcurrir para que se produzca un efecto jurídico, usualmente el nacimiento o la extinción de un derecho subjetivo, o el tiempo durante el que un contrato tendrá vigencia.

Así, el artículo 1197 del Código Civil y Comercial de la Nación estipula que “el tiempo de la locación, cualquiera sea su objeto, no puede exceder de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos. El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio.”

Si bien en el texto anterior del Código se estipulaba que el plazo mínimo de la locación de inmueble, independientemente de su destino y siempre que no se expresara un plazo determinado mayor, era de dos años, dándole la posibilidad a la locataria a renunciar a este plazo si estaba en la tenencia de la cosa, este artículo, modificado con la ley 27.551, es de los aspectos más relevantes de la reforma, y se aplicará a todos los instrumentos que se firmen a partir del 1 de julio del 2020.

Así, el artículo 3 de la ley 27.551 sustituye el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente: “El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres años, excepto los casos del artículo 1199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.”

De acuerdo a las ideas esbozadas por el Dr. Marcelo Luis Perciavalle en su artículo académico “Nueva ley de alquileres: análisis de la reforma”, decimos que los contratos que se encuentran en curso, hasta la fecha de su vencimiento, no tendrán modificación alguna, siendo por tanto vigente el plazo de vencimiento del contrato original. Estos plazos son en beneficio del locatario, ya que, sin duda, brinda mayor estabilidad en el acceso a la vivienda.

Asimismo, reduce los gastos, debido a que toda actualización del contrato puede superar el 50% de aumento, más los gastos de la mudanza y todas las erogaciones, como por ejemplo, comisiones, reservas, seguros de caución y depósitos, garantías, etc.

Por su parte, el artículo 4 de esta ley sustituye el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación, indicando que no se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular
- Habitación con muebles que se arriende con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines
- Guarda de cosas
- Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial

A su vez, dicho artículo expone que “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.”

Por su parte, y vencido el plazo mínimo indicado, la ley 27.551, en su artículo 10, incorpora el artículo 1221 bis, indicando que “en los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres 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 días corridos. En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.”

Con la presente ley de alquileres, la renovación de los contratos también tiene cambios que beneficia al locatario, ya que introduce la posibilidad de acordar las condiciones de una posible renovación con tres meses de anticipación, para que el inquilino, en caso de negativa, tenga tiempo suficiente para buscar otra vivienda.

Antes de la reforma, el locador no tenía la obligación de avisar con anticipación las intenciones de renovar o finalizar el contrato, y tampoco bajo qué pautas y condiciones. Esto hacía que el inquilino tuviera menor margen de acción y se viera en la obligación de aceptar las nuevas condiciones. Ahora se le otorga al locatario la posibilidad de tomar la iniciativa e intimar al locador para que defina su postura y, en caso de silencio, pueda resolver el contrato sin costo alguno.

Es importante tener presente que, ya sea que exista renovación, o que la locación finalice cuando estaba pautado por contrato, el artículo 5 de la ley de alquileres, que sustituye al 1201 del Código Civil y Comercial de la Nación, ordena al locador conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.

Asimismo, dicho artículo sentencia que “en caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente. 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.” De esta forma, las partes ahora cuentan con una norma específica de procedimiento en casos que son sumamente comunes.

Según el artículo 1206 del Código Civil y Comercial, “el locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió. No cumple con esta obligación si la abandona sin dejar quien haga sus veces. Responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o sus dependientes; asimismo responde por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito.”

Son esenciales los mandatos que disponen tales obligaciones a los efectos de evitar lagunas y contradicciones en su aplicación para situaciones concretas, cuando debe dilucidarse a quién corresponde adjudicar el cumplimiento de la obligación de conservación de la cosa.

Concretamente, la obligación que tiene el locatario en cuanto a la **conservación de la cosa** comienza desde el momento que la recibe, y se extiende hasta el momento de su restitución.

La línea directriz que traza el núcleo del artículo proviene de las bases sentadas en los artículos 1556, 1561 y 1562 del Código Civil derogado. Así, y para organizar esta

interpretación, debe considerarse como principio rector que la conservación a la que se obliga el locatario, se configura y cumple si este la mantiene en “el estado en que la recibió”.

Por otro lado, de acuerdo al artículo 6 de la nueva ley de alquileres, “si por causas no imputables al locatario, éste se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o esta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.”

Esta cláusula, que reemplaza al artículo 1203 del Código Civil y Comercial de la Nación, también es un avance, ya que dicho artículo solo preveía que “si por caso fortuito o fuerza mayor, el locatario se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o esta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.”

El artículo 1730 del Código Civil y Comercial de la Nación define el “caso fortuito o fuerza mayor” de este modo: “Se considera caso fortuito o fuerza mayor al hecho que no ha podido ser previsto o que, habiendo sido previsto, no ha podido ser evitado.”

El nuevo artículo 1203, al considerar como determinante de la frustración del uso y goce de la cosa a “causas no imputables al locatario”, amplía el espectro de posibilidades, tratando nuevamente de igualar la balanza del equilibrio entre las ventajas del locador y el locatario, y evitando caer en los contratos leoninos, los que ya estudiamos en los módulos anteriores.

Volviendo nuevamente a referirnos al artículo 1206 del Código Civil y Comercial de la Nación, que hace alusión a la conservación de la cosa en buen estado, comenzaremos esta clase expresando que dicho artículo señala tres situaciones que adjudican al locatario responsabilidad por incumplimiento.

Estas situaciones son:

- Abandonar la cosa sin dejar quien haga sus veces
- Cualquier deterioro causado a la cosa
- Y la destrucción de la cosa por incendio

En cuanto al abandono de la cosa sin dejar quien haga sus veces se puede decir que quien abandona la cosa, se ausenta prolongadamente de la tenencia de la misma sin dejar a ninguna persona a su cuidado. Allí está en juego el riesgo del bien, que queda descuidado y sometido a los riesgos propios que pueden provenir de una multiplicidad de factores.

No obstante, no se considera “abandono” la ausencia temporal por motivos previsibles y comunes a la vida cotidiana de las personas, como por ejemplo, un viaje por vacaciones o ausencias relacionadas con compromisos laborales o personales a cumplirse fuera de la ciudad. En el caso de las locaciones comerciales, no se considera abandono a, por ejemplo, los cierres semanales por descanso.

Respecto a cualquier deterioro causado a la cosa se puede decir que el texto aclara que la responsabilidad del locatario subsiste aun si el daño o deterioro hubiera sido causado por visitantes ocasionales.

La idea que se centra en este supuesto es la conservación entendida como actividad diligente, por la que al locatario no le basta con argumentar como eximente o absolutorio el hecho de un tercero cuando este último hubiera sido introducido al inmueble, por ejemplo, con permiso del locatario. Sin embargo, esta regla encuentra su límite en los restantes terceros, tanto este último como los dependientes del locador.

Por último vemos que la norma incorpora una innovación en la solución a una temática particular: el incendio de la cosa locada. Con anterioridad al Código Civil y Comercial de la Nación, el antiguo Código Civil había dispuesto como solución que, en este caso, el infortunio se considerara como caso fortuito, con la carga de la prueba en cabeza del locador para acreditar la culpa en el locatario, y así eximirse.

A pesar de ello, y dado la dificultad para el locador de poder acreditar esa circunstancia, debiendo soportar, en caso contrario, una presunción, cuyos efectos resultaban negativos y graves, el artículo aquí analizado invierte la regla, disponiendo que el locatario responderá por la destrucción de la cosa provocada por incendio no originado en caso fortuito. De ese modo, la presunción se invierte, y es entonces el locatario quien deberá acreditar la circunstancia del caso fortuito como causa del incendio, para eximirse de la responsabilidad que la norma le impone.

## **Locaciones de inmuebles con fines turísticos**

El plazo mínimo de la locación es de tres años, pero... ¿cómo puede ser que existan contratos temporales de pocos meses?

Tal como veníamos argumentando, no todas las locaciones de inmuebles deben poseer un plazo mínimo de tres años, sino solamente las que tienen por objeto inmuebles con destinos habitacionales, además de las locaciones de locales con destinos comerciales. Esto es así ya que existen arrendamientos que tienen como fin la explotación del turismo. A nivel internacional, existe un amplio y fuerte movimiento tendiente a promover y brindar a los turistas la posibilidad de un hospedaje fuera de lo que convencionalmente se conoce como hoteles y B&B, a través del arrendamiento temporario de inmuebles amueblados y con todas las comodidades necesarias.

Pero... ¿qué es el hospedaje? De acuerdo al Diccionario Jurídico de Gonzalo Fernández de León, el significado de la palabra hospedar es recibir en casa a huéspedes, dándoles habitación y servicio, es decir, todo lo necesario por el tiempo que se mantengan en ella.

Comúnmente se dice que, en el ámbito del turismo, hay dos grandes tipos de establecimientos que brindan alojamiento reconocidos por la doctrina:

- En primer lugar, el hotel, es decir, el alojamiento hotelero
- Y en segundo lugar, el extra-hotel, o sea, el alojamiento para-hotelero o extra-hotelero

Mientras que en el primer grupo se encuentran los hoteles, moteles, motor hoteles y hoteles residencia, en el segundo podemos ubicar a los apartamentos, casas privadas, casas de huéspedes o pensiones, hostelings, albergues juveniles, refugios, cabañas y campamentos turísticos o campings.

En este orden de ideas, y apuntando a no quedar por fuera de esta nueva manera de generar y fomentar el turismo, el 25 de noviembre de 2015, el Congreso de la Nación Argentina sancionó una norma bajo el número 27.221, relativa al alquiler de inmuebles con dichos fines.

De esta manera, el artículo 1 de la ley 27.221 expresa que “los contratos de locación de inmuebles que se celebren con fines turísticos, descanso o similares y cuyo plazo sea inferior a tres meses conforme lo establecido en el inciso b), del artículo 1199, del Código

Civil y Comercial de la Nación, se regirán por las normas aplicables al contrato de hospedaje.”

Formulada esta aclaración, y ampliando los conocimientos relacionados con el alquiler de inmuebles, hemos dejado en claro que la locación de este tipo de bienes solo puede ser menor a tres años en caso de tratarse de bienes con destino turístico o descanso. Vencidos esos tres meses, ya se considerará una locación común.

La locación de inmuebles posee particularidades específicas, algunas de las cuales fueron abordadas por la Ley 27.551. Habiendo ya estudiado el contrato en sí mismo, el objeto, las partes, el destino, la modalidad y el plazo del arriendo, ahora llegó el turno de adentrarnos en el estudio del pago del canon locativo y de todas las erogaciones que la locación genera, así como de los comprobantes que sirven de recibo suficiente.

De esta manera, diremos que por **canon de arrendamiento o locativo** se entiende al precio establecido en el contrato, que será cancelado periódicamente por el arrendatario.

Así, el artículo 14 de la referida ley 27.551 nos dice que “los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.”

Asimismo, el artículo prosigue manifestando que “en los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.”

Es importante señalar que el artículo 7 de la Ley 23.928 establece que “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.”

En consonancia con ello, el artículo 10 de la misma norma establece que “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 aun 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 las sumas de pesos que corresponda pagar. La indicada derogación no comprende a los estados contables, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades 19.550 y sus modificatorias.”

Dicho esto, es fundamental preguntarse lo siguiente: en un país con la inflación como la que existe en Argentina, si no se puede indexar ni actualizar los valores, ¿cómo se ajusta el canon locativo para no perjudicar al locador?

La ley 27.551 establece, en la última parte del artículo 14, que en el precio del alquiler de una vivienda solo pueden realizarse ajustes anuales utilizando un índice conformado en partes iguales por las variaciones mensuales del índice de Precios al Consumidor, conocido como IPC, y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables, distinguido por su sigla RIPTE.

Por ello, el Banco Central de la República Argentina aprobó, en el mes de agosto del año 2020, la fórmula de actualización de los alquileres que estableció que sólo se puede indexar una vez al año con un índice que fija un promedio de salario e inflación. Este índice tendrá carácter diario y posibilitará el cálculo del ajuste cualquiera sea el día de inicio del contrato.

Siguiendo en esta línea de estudio, y en cuanto a la posibilidad de pautar un monto de alquiler en dólares para preservar el valor del precio fijado ante la imposibilidad de actualización monetaria, el autor Marcelo Perciavalle, en su artículo titulado “Nueva Ley De Alquileres - Análisis De Las Reforma”, nos señala que existe una contradicción en el Código Civil y Comercial de la Nación entre los artículos 765 y 766, muy debatida por la doctrina, nunca salvado por otra norma.

El artículo 765 expone 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 su parte, el artículo 766 se refiere a la obligación del deudor, y manifiesta que “el deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada.”

En los términos de lo establecido por el artículo 1208 del Código Civil y Comercial, “la prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva. 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.”

En el texto anterior del Código, se establecía que el locatario tenía a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originaban en el destino que dé a la cosa locada, no correspondiéndole pagar las que gravaban la cosa, excepto pacto en contrario.

Con respecto a los otros gastos que el inquilino debe afrontar a lo largo de la relación locativa, vale decir que el artículo 1209 del Código Civil y Comercial refiere que éste tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. Sin embargo, no tiene a su cargo el pago de las que gravan la cosa ni las expensas comunes extraordinarias.

Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

Se establece de modo taxativo que las **expensas** extraordinarias serán responsabilidad del propietario, quedando a cargo del inquilino solo las ordinarias, que incluyen los gastos habituales del edificio, como salario del encargado, limpieza y otros conceptos. Esta aclaración es importante debido a que es muy habitual que las expensas extraordinarias aparezcan en 0 y se carguen esos gastos sobre las ordinarias para que sean pagados por los inquilinos.

De esta forma, se buscó regular muchos de los gastos incluidos en las expensas para disminuir los costos del inquilino. Por ejemplo, se regularon tasas e impuestos que gravan la propiedad, como el ABL, ARBA, etc., para que no queden a cargo del locatario.

Ahora bien. ¿Cuándo una expensa es ordinaria y cuándo es extraordinaria? A ello cabe decir que el criterio básico para discriminar el tipo de gasto, es la asiduidad en que se devengan. Si el gasto es habitual o de mantenimiento, se considera expensa ordinaria, y cuando algo es anormal o de recambio, es extraordinario.

Esta distinción es fundamental para ver quién lo costea, porque en ciertos casos está a cargo del dueño, y en otras del inquilino, aunque para esto hay que ver y analizar el contrato de locación, que podría poner a cargo del locatario este gasto.

La expresión “expensas comunes” significa gastos de todos, es decir, necesarios para el mantenimiento del edificio, para realizar arreglos, etc.

Así como hay partes comunes, hay gastos comunes, entendida esta palabra como refiriéndose a los consorcistas. Es decir, que los gastos comunes son aquellas erogaciones concernientes a la comunidad consorcial.

Es de destacar que el artículo 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación nos dice que “cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.”

Por su parte, las expensas extraordinarias, como su nombre lo indica, representan erogaciones, de absoluta excepción, decididos en asamblea tendientes a innovar o valorizar el edificio común, ajustarlo a modificaciones legales, reposición de maquinaria o de elementos estructurales que se han transformado en antieconómicos u obsoletos.

Así, al final del artículo 2048, se explicita que el propietario “debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea. El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.”

Asimismo, pueden existir gastos que no se liquidan todos los meses y pueden ser extraordinarios en algún momento, pero no son considerados extraordinarios puros como los anteriores. Como ejemplo podemos citar un cambio de cañería de gas.

Como podemos observar, la norma no presenta ninguna duda para su interpretación, pues queda claro que toda erogación dirigida al mantenimiento, reparación o reemplazo de los bienes comunes, es expensa ordinaria.

Ahora bien. La nueva legislación local que rige las obligaciones de los administradores de consorcios en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es la Ley 5983.

Dicha ley, en su artículo 6, ha incorporado como inciso j) del artículo 10 de la original Ley 941, norma que se ocupa “de las liquidaciones de expensas”, la obligación de “indicar en forma separada y diferenciada los importes que correspondan a expensas ordinarias y extraordinarias”.

La referida norma, si bien en nada modifica la legislación de fondo, obliga al administrador a que efectúe en las liquidaciones de expensas, la distinción establecida en el citado artículo de la ley de fondo. Es decir, que cuando hubiera expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea, deberá indicarlas en forma separada y diferenciada en las liquidaciones de expensas.

Por lo tanto, debe insistirse en que los administradores de los consorcios de propiedad horizontal no se encuentran facultados para denominar o distinguir como expensas “extraordinarias” a aquellos gastos que resulten poco frecuentes, o de monto significativo, por esas solas circunstancias; sino que deben ser consensuadas por asamblea.

La ley local en absoluto ha introducido ningún criterio diferente o ha enfrentado a la legislación de fondo, sino que, muy por el contrario, trata de armonizar con las normas de fondo contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Dicho todo esto, cabe remarcar que la convención contenida en una locación, en el sentido que el locatario toma a su cargo las expensas que se devenguen, debe ser materia de interpretación y de aclaración entre las partes que celebraron el contrato, ya que es habitual que las partes convengan en los contratos cómo se distribuirá el pago de las expensas.

Habiendo ya analizado los pagos que causa una locación, y en cabeza de quién se encuentran, debemos decir que, como contraparte del pago del canon locativo, el locador debe emitir el respectivo recibo legal.

La Disposición 3997-E de la Administración Federal de Ingresos Públicos, conocida mayormente como AFIP, obliga a todos los locales comerciales, incluidas las inmobiliarias, a aceptar pagos electrónicos. Por su parte, la Resolución 4004-E de AFIP obliga a inmobiliarias y locadores a entregar facturas por el pago del alquiler.

En estos términos, el artículo 1 de la Resolución 4004-E nos dice que “a los fines de respaldar las operaciones de locación de inmuebles destinados a casa habitación del locatario, los locadores deberán emitir comprobantes electrónicos originales en los términos de la Resolución General N° 2.485, sus modificatorias y complementarias.”

Por su parte, el artículo 2 manifiesta que “de tratarse de locaciones cuyos importes se perciban a través de intermediarios, se considerarán válidos las facturas o recibos emitidos por éstos a su nombre. Los comprobantes extendidos por los aludidos sujetos deberán además indicar el apellido y nombres, denominación o razón social del o los beneficiarios por cuya cuenta y orden se percibe el importe de la locación y la Clave Única de Identificación Tributaria de los mismos.”

Por último citaremos el artículo número 3, que expone que “en caso de bienes cuyo dominio pertenezca a más de un titular, la factura o el recibo podrá ser emitido a nombre de alguno de los condóminos, quien deberá ser siempre el mismo mientras perdure el condominio, correspondiendo además indicar en ese comprobante el apellido y nombre o denominación, y la Clave Única de Identificación Tributaria de los restantes condóminos.”

### **La mora y los intereses**

La **mora**, según nos dice la doctrina de manera unánime, es el retraso imputable al deudor que no quita la posibilidad de cumplimiento tardío.

El autor Ramón Pizarro, en su artículo titulado “La mora del deudor en el Código Civil y Comercial”, expresa que esta es “una situación eminentemente dinámica y transitoria, que habrá de concluir por cumplimiento tardío, por la realización de ofertas reales de cumplimiento, por renuncia del acreedor a los derechos que le confiere el estado de mora de su deudor, o incumplimiento absoluto, sobrevenido al estado de mora de la obligación. Pertenece, de este modo, al género de los incumplimientos relativos.”

Seguidamente afirma que “a diferencia del incumplimiento absoluto, o definitivo, que tiene carácter irreversible, la mora presupone una prestación exigible pero retardada en

su ejecución temporal por causas imputables al deudor, que todavía es posible y útil para satisfacer el interés del acreedor. De allí su inescindible asociación a la idea de cumplimiento tardío.”

En estos términos, el artículo 886 del Código Civil y Comercial de la Nación nos dice que “la mora del deudor se produce por el solo transcurso del tiempo fijado para el cumplimiento de la obligación.”

Posteriormente, Pizarro manifiesta que para que se configure la mora del deudor, es menester la presencia de ciertos presupuestos, que deben necesariamente existir con anterioridad a esta anormal situación y que condicionan su propia configuración, a saber:

- La existencia de un deber jurídico específico, derivado de una obligación en sentido estricto
- La exigibilidad de la prestación debida
- La cooperación del acreedor
- Y la posibilidad y utilidad del cumplimiento tardío

Siguiendo con las ideas de Pizarro, “la mora presupone que la prestación debida sea susceptible de ser cumplida retardadamente de manera específica, en razón de resultar posible y útil para el acreedor. En caso contrario no cabe hablar de mora, sino de incumplimiento absoluto.”

Asimismo, el autor mencionado opina que “la mora requiere, necesariamente, de la presencia de un factor de atribución que califique el retardo material como moratorio y que permita atribuir axiológicamente las consecuencias que genera a una persona determinada.”

En cuanto a la constitución en mora del deudor, el autor sentencia que “la configuración de la situación jurídica de mora requiere de algo más que un retraso imputable al deudor que no quite posibilidad de cumplimiento tardío. Es preciso, además, que el deudor quede constituido en mora...”

“(…) Dicha constitución en mora puede operar de distinta manera:

- por un acto del acreedor, es decir, una interpelación
- o bien por el mero transcurso del tiempo.”

En general, en todos los contratos de locación se deja estipulado de manera clara en alguna cláusula que la mora será de carácter automático, por el mero transcurso del tiempo y el incumplimiento de la obligación y sin necesidad de interpelación alguna.

El artículo 887 del Código Civil y Comercial de la Nación establece excepciones al principio de la mora automática, alegando que a la regla de la mora automática no rige respecto de las obligaciones:

- sujetas a plazo tácito; si el plazo no está expresamente determinado, pero resulta tácitamente de la naturaleza y circunstancias de la obligación, en la fecha que, conforme a los usos y a la buena fe, debe cumplirse
- sujetas a plazo indeterminado propiamente dicho; si no hay plazo, el juez a pedido de parte, lo debe fijar mediante el procedimiento más breve que prevea la ley local, a menos que el acreedor opte por acumular las acciones de fijación de plazo y de cumplimiento, en cuyo caso el deudor queda constituido en mora en la fecha indicada por la sentencia para el cumplimiento de la obligación.

El artículo 887 finaliza exponiendo que “en caso de duda respecto a si el plazo es tácito o indeterminado propiamente dicho, se considera que es tácito.”

De acuerdo al artículo 888, “para eximirse de las consecuencias jurídicas derivadas de la mora, el deudor debe probar que no le es imputable, cualquiera sea el lugar de pago de la obligación”.

Por su parte, el artículo 886 sentencia que “el acreedor incurre en mora si el deudor le efectúa una oferta de pago de conformidad con el artículo 867 y se rehúsa injustificadamente a recibirlo.”

En el caso particular de la locación, un ejemplo de ello estaría dado por el artículo 15 de la ley 27.551, en cuanto establece que “si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario debe intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los tres días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, debe proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la ley 25.345 y regulaciones

del Banco Central de la República Argentina, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en su caso el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador.”

De este modo, el locatario se resguarda de que la mora del acreedor no se invierta y se le torne imputable a él por falta de cumplimiento de su obligación exigible.

La mora supone una situación de deuda exigible, que debía ser cumplida en un determinado tiempo, sin que se haya verificado el cumplimiento puntual en el momento fijado para ello. Allí, la dilación temporal es lo que constituye objetivamente una conducta antijurídica.

Y esta noción de retardo está ligada indisolublemente al nacimiento de un derecho en favor del sujeto a favor de quien operan, en general conocido con el nombre de **intereses**. Existen innumerables definiciones que se han ensayado respecto al término “interés”, citando por ejemplo a la dada por el jurista Andreas Von Tuhr, quien en su obra titulada “Tratado de las Obligaciones” indica que los intereses son “la remuneración que el acreedor puede exigir por privarse de la suma de dinero que se le adeuda, siempre y cuando esta remuneración se ajuste a la cuantía de la suma adeudada y a la duración de la deuda.”

Por su parte, el político y jurista argentino Eduardo Busso definía a los intereses como “los aumentos que las deudas pecuniarias devengan en forma paulatina durante un tiempo dado”.

Al respecto, el artículo 767 del Código Civil y Comercial de la Nación nos dice que es legal que las obligaciones conlleven intereses compensatorios previamente especificados y convenidos entre el deudor y el acreedor, o bien el porcentaje equivalente a la tasa fijada para su liquidación.

Asimismo, dicho artículo sentencia que “si no fue acordada por las partes, ni por las leyes, ni resulta de los usos, la tasa de interés compensatorio puede ser fijada por los jueces.”

El artículo 768 del Código Civil y Comercial manifiesta que a partir de su mora, el deudor debe los intereses correspondientes. La tasa se determina:

- por lo que acuerden las partes;
- por lo que dispongan las leyes especiales
- en subsidio, por tasas que se fijen según las reglamentaciones del Banco Central

A estos intereses se los llama moratorios, los cuales no tienen en su naturaleza la finalidad de sancionar al deudor, sino simplemente se trata de que la deuda original en dinero no pierda, por el trascurso del tiempo.

Siguiendo con la descripción de los intereses legales, el artículo 769 del Código Civil y Comercial expone que “los intereses punitivos convencionales se rigen por las normas que regulan la cláusula penal”. Estos, cumplen una función de indemnización de los perjuicios ocasionados.

Sin embargo, el artículo 770 advierte que “no se deben intereses de los intereses, excepto que:

- una cláusula expresa autorice la acumulación de los intereses al capital con una periodicidad no inferior a seis meses
- la obligación se demande judicialmente; en este caso, la acumulación opera desde la fecha de la notificación de la demanda
- la obligación se liquide judicialmente; en este caso, la capitalización se produce desde que el juez manda pagar la suma resultante y el deudor es moroso en hacerlo
- otras disposiciones legales prevean la acumulación.”

La aplicación de intereses sobre intereses se conoce con el nombre de capitalización de intereses o anatocismo, de modo que sumándose tales intereses al capital originario, pasan a redituar nuevos intereses.

En las legislaciones modernas existen dos tendencias definidas: la de la prohibición absoluta y la de prohibición relativa, ya que en ellas se autoriza según concurren determinadas circunstancias. Pero en todos estos últimos casos, la presencia de esta posibilidad siempre está constituida como excepción, y ello se debe a la clara intención del legislador de evitar la usura o el enriquecimiento indebido del acreedor.

El anatocismo resulta una figura que siempre fue excepcional para el derecho occidental, el que fue contrario a la aceptación de esta, a no ser excepcionalmente y en situaciones puntualmente previstas en la ley. Eso es así ya que este método de capitalizar intereses vuelve a las deudas infinitas, cuando para el derecho, las deudas siempre deben ser finitas, de forma de poder ser, justamente, finiquitadas.

Por su parte, el artículo 771 del Código que venimos mencionando, señala que “los jueces pueden reducir los intereses cuando la tasa fijada o el resultado que provoque la capitalización de intereses excede, sin justificación y desproporcionadamente, el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar donde se contrajo la obligación. Los intereses pagados en exceso se imputan al capital y, una vez extinguido éste, pueden ser repetidos.”

Por último mencionaremos el artículo 772, que hace referencia a la cuantificación de un valor, y expone que “si la deuda consiste en cierto valor, el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda. Puede ser expresada en una moneda sin curso legal que sea usada habitualmente en el tráfico. Una vez que el valor es cuantificado en dinero se aplican las disposiciones de esta Sección.”