

Material Imprimible

Curso Gestión de alquileres. Nueva ley 27.551

Módulo 5

Contenidos:

- La importancia de la interpretación y la buena fe de los contratos
- La extinción de la relación locativa
- Los efectos de la extinción, desocupación y desalojo
- Los métodos alternativos de resolución de conflictos
- Otras particularidades esenciales de la Ley 27551

La interpretación y buena fe de los contratos

Si bien durante todo el contrato es importantísimo el respeto de lo pactado y su interpretación bajo cánones de buena fe, honestidad, debida diligencia y confianza, al momento de la finalización, es clave mantener estos parámetros.

Al respecto, el artículo 961 del Código Civil y Comercial de la Nación expone que “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.”

Es importante tener en cuenta que, en el empleo de los términos, en la asignación del sentido y en la valoración de los alcances, las partes actúan de acuerdo a este principio, y ello debe regir la evaluación del intérprete. La buena fe es regla fundamental de interpretación y de integración de los contratos.

Según los autores Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso y Marisa Herrera, en su obra titulada “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, “la adopción de compromisos contractuales por las personas importa para ellas el ejercicio de la libertad que nuestro sistema constitucional establece como garantía para los particulares, pero también una renuncia a emplear los medios afectados al cumplimiento de las obligaciones asumidas a otras actividades, un sacrificio en términos de libertad.”

Asimismo, dichos autores exponen que “en materia de contratos, se ven en juego los distintos perfiles que la libertad presenta en la sociedad; pero, cualquiera sea el que se aborde, es claro que se trata de un derecho fundamental, que debe ser especialmente protegido. Una de las vías para hacerlo es la de determinar, en caso de discrepancia entre las partes, el recto sentido del contenido del contrato, de aquello que buscaban y por lo que decidieron asumir obligaciones por las que limitaron voluntariamente la amplia libertad de la que gozaban.”

A su vez, los autores manifiestan que “el lenguaje natural empleado en la redacción de los contratos tiene limitaciones generadas por fenómenos como la ambigüedad, y la indeterminación relativa de algunas de las palabras habitualmente utilizadas. Frente a tales complejidades, la labor interpretativa tiene por función la de determinar el alcance de las palabras por las que las partes expresaron su voluntad, generando el consentimiento. Las normas de interpretación limitan las facultades de quien debe

interpretar, estableciendo pautas a las que debe ceñirse, producto de la experiencia, de los usos y costumbres, y de cierto consenso básico jurídico decantado a lo largo del tiempo.”

Así, el artículo 1061 expone lo siguiente: “el contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de la buena fe.” Este concepto se enlaza con lo prescrito por los artículos 9, 10 y 11 del mismo cuerpo codificado.

El artículo 9 manifiesta que “los derechos deben ser ejercidos de buena fe.”

Por su parte, el artículo 10 expresa que “el ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera tal el que contraría los fines del ordenamiento jurídico o el que excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres. El juez debe ordenar lo necesario para evitar los efectos del ejercicio abusivo o de la situación jurídica abusiva y, si correspondiere, procurar la reposición al estado de hecho anterior y fijar una indemnización.”

Por último, el artículo 11 sentencia que “lo dispuesto en los artículos 9º y 10 se aplica cuando se abuse de una posición dominante en el mercado, sin perjuicio de las disposiciones específicas contempladas en leyes especiales.”

Así, vemos que en la interpretación de los contratos debe indagarse cuál fue la intención común, lo que no significa determinar cuál fue la finalidad que las partes concordaron. La finalidad es un elemento vertebral de todo contrato, pues es claro que las partes contratan y comprometen su actividad y recursos para el logro de un objetivo determinado, sin el que el vínculo carece de eficacia.

El artículo 1062 del Código Civil y Comercial plantea que “cuando por disposición legal o convencional se establece expresamente una interpretación restrictiva, debe estarse a la literalidad de los términos utilizados al manifestar la voluntad. Este artículo no es aplicable a las obligaciones del predisponente y del proveedor en los contratos por adhesión y en los de consumo, respectivamente.”

Siguiendo nuevamente a los autores Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso y Marisa Herrera, decimos que las palabras son “caballos de Troya” de las ideas, y por eso, a menudo una discrepancia respecto del alcance de un término puede conducir a una variación relevante de las consecuencias de las obligaciones establecidas en un contrato.

Así, el artículo 1063 del Código Civil y Comercial expresa que “las palabras empleadas en el contrato deben entenderse en el sentido que les da el uso general, excepto que tengan un significado específico que surja de la ley, del acuerdo de las partes o de los usos y prácticas del lugar de celebración conforme con los criterios dispuestos para la integración del contrato. Se aplican iguales reglas a las conductas, signos y expresiones no verbales con los que el consentimiento se manifiesta.”

Por otro lado, el artículo 1064 manifiesta que “las cláusulas del contrato se interpretan las unas por medio de las otras, y atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto.”

De acuerdo a los autores Augusto Morello y Antonio Tróccoli, “la buena fe debe acompañar al contrato en cada una de sus fases y en su variante objetiva significa que el acreedor no debe pretender más, en el ejercicio de su crédito, ni el deudor puede rehusarse a dar menos, en el cumplimiento de su obligación, de lo que exige el sentido de la probidad, habida cuenta de la finalidad del contrato”.

Por su parte, el jurista español José Luis De Los Mozos manifiesta que parece evidente, y, en ello es unánime la doctrina, que la buena fe constituye una regla de conducta, a la que ha de adaptarse el comportamiento jurídico de los hombres.

Por conducta de buena fe, la doctrina entiende términos como honestidad, lealtad, honradez, integridad, fidelidad, rectitud, veracidad, comportamiento leal, cooperación, información, asesoramiento. Estos términos son, asimismo, el criterio rector que guía la interpretación de las disposiciones contractuales.

Así, la buena fe tiene gravitación en todas las etapas de la contratación, siendo exigida a lo largo de todas las etapas contractuales, es decir, al momento de su celebración, en su etapa funcional o de ejecución y hasta en la post contractual, cuando las partes se restituyen bienes empleados en la ejecución del contrato concluido.

La extinción de la relación locativa

Habiendo aclarado la importancia que posee la interpretación contractual, haremos una distinción que, a simple vista parece sutil, y sin embargo no lo es. Así diremos que el

vínculo entre locador y el inquilino, finaliza cuando se **extingue** el contrato, o bien cuando se extingue la locación en sí misma.

Aquí la diferencia es que, muchas veces, por más que el contrato, en principio, esté vigente, la locación se resuelve de manera anticipada o forzada, haciendo que se extinga el contrato. Es decir, aquí el contrato se extingue por decisión de las partes o de una de ellas.

La primera de las causas de extinción del contrato de arrendamiento es el transcurso del tiempo por el que se celebró, destacándose que, aunque las partes pueden acordar libremente su duración, si se pactó por un tiempo inferior a 3 años, el inquilino tiene derecho a continuar en la vivienda hasta agotar este término, si lo desea, sin que el propietario pueda oponerse. Una vez cumplido este periodo, podrá comunicarle al inquilino su intención de no prorrogar el contrato.

En segundo lugar, tanto el propietario como el inquilino pueden solicitar la resolución del contrato de alquiler en aquellos casos en los que incumplan sus respectivas obligaciones.

El artículo 1219 expone que “el locador puede resolver el contrato:

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

En contrapartida, el artículo 1220 manifiesta que “el locatario puede resolver el contrato si el locador incumple:

- la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido
- la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.”

De igual manera, el inquilino también puede terminar el contrato de forma anticipada. Para hacerlo, según el artículo 1221 se deben cumplir estos requisitos:

- Si la decisión de terminar la locación se toma cuando ya pasaron seis meses de contrato, se debe notificar al locador con un mes de anticipación, por lo menos
- Si la decisión de terminar la locación se toma durante el primer año del contrato, se debe pagar como indemnización un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble

- Si la decisión de terminar la locación se toma luego de pasado un año de contrato, se debe pagar como indemnización un mes de alquiler
- En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, si ya pasaron al menos seis meses de contrato y la notificación al locador se hace con una anticipación de tres meses o más, no corresponde pagar indemnización
- En el caso de embajadas, consulados, habitación con muebles con fines de turismo, guarda de cosas, predios feriales, se deben abonar dos meses de alquiler en caso de resolución anticipada.

Así, el artículo 1217 del Código Civil y Comercial nos marca que los modos especiales de extinción de la locación son:

- el cumplimiento del plazo convenido, o requerimiento previsto en el artículo 1218, según el caso
- y la resolución anticipada

Dicho esto, podemos decir que las dos causales por las cuales se finaliza la relación locativa es por el cumplimiento del plazo o bien por voluntad de las partes.

Retomando el tema acerca de los contratos, daremos inicio a la clase citando el artículo 1221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación, que hace referencia a la renovación del contrato. El mismo expone lo siguiente: “En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes podrá 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.”

Es decir, que tanto el inquilino como el propietario podrá, dentro de los últimos tres meses del contrato de alquiler, convocar a una de las partes para establecer las condiciones del próximo contrato. El propietario tendrá que avisar las condiciones del contrato y su renovación o no, en 15 días, y si no hay respuesta o no hay acuerdo, el inquilino puede finalizar el contrato sin pagar multa.

Esta cláusula se trata de una norma nueva, que insta a las partes a que se reúnan para establecer la renovación del contrato, dentro del lapso de los últimos tres meses de la relación, a la que la doctrina considera imperativa.

El autor José Manuel del Cerro nos advierte que la norma tiende a impedir que el locatario se vea sorprendido y sin acceso a una vivienda en forma inmediata a la culminación de la relación.

Asimismo, este autor manifiesta que “seguramente el inquilino es el más interesado y, de no llegar a un acuerdo con el locador, podrá buscar una nueva alternativa, e irse antes de la finalización del mismo, sin pena alguna. Al evitarse la indemnización, podrá utilizar el dinero que recibe de la devolución del depósito para atender el nuevo gasto del contrato”.

Así, y sintetizando el tema de los plazos, diremos que:

- En caso de que el locatario haga uso de su facultad de rescindir unilateralmente el contrato, habiendo transcurrido seis meses, el locatario deberá notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un mes de anticipación
- En cuanto a la renovación e indemnizaciones se puede manifestar que el locatario de un inmueble destinado a vivienda no deberá indemnizar al locador cuando la notificación se realice con una anticipación de tres meses o más, transcurridos al menos seis meses de contrato
- Por último, cualquiera de las partes de un contrato de locación destinado a vivienda puede notificar fehacientemente a la otra para negociar la renovación del contrato dentro de los últimos tres meses de relación. Si el locador se negara o no respondiese a la propuesta del locatario, el mismo podrá rescindir el contrato sin pagar la indemnización que correspondiese.

Vale remarcar que cuando la ley dice “notificación fehaciente”, en general se refiere a las comunicaciones que se libran bajo la modalidad de carta documento dirigida al domicilio constituido en el contrato a tales fines. No obstante, y considerando que la nueva Ley de Alquileres incorpora en su artículo 1º el domicilio electrónico, se entenderá que el mail dirigido a tal casilla también será una notificación válida y eficaz.

De todos modos, entendemos que dada la importancia que revisten las notificaciones por ser las que ponen en conocimiento de una de las partes determinada circunstancia, y por ser también las que habilitan espacios para ejercer defensas, hasta que no esté completamente aceptado el mecanismo de la notificación electrónica, la carta documento es la modalidad, hasta ahora, más segura y fehaciente.

Ahora bien. Los modelos para rescindir la relación locativa son:

- Con cláusula de retención del depósito, donde se especifica que el mismo será devuelto en una fecha determinada, una vez que se verifique el pago de todos los servicios e impuestos
- O a través de la rescisión, circunstancia en la cual se debe devolver el depósito en ese mismo momento

¿Recuerdan lo que estudiamos sobre el depósito dado en garantía? la ley 27.551 prevé que el monto dado en este concepto debe ser devuelto en el mismo momento de la restitución del inmueble, y si hay deudas, el propietario puede retener la suma de esas deudas hasta que el inquilino las abone. Siempre que haya rescisión, sería importante suscribir un instrumento a tales fines.

De acuerdo a lo sugerido por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el depósito es dinero del inquilino, que por regla general, se debe devolver, y de su reintegro suele depender el próximo alquiler. A pesar de ello, y de la importancia que tiene para la continuidad de vivienda, la no devolución o retención ilegal de este dinero está entre los principales motivos de reclamo.

No obstante, la nueva ley hace modificaciones claves en materia de depósitos:

- limita el valor exigible, ya que si antes podían pedirte hasta dos alquileres y del mes más caro, ahora, con la nueva ley, solo pueden reclamarte un alquiler de depósito y del primer mes
- determina que el depósito tenga que devolverse actualizado, al valor del último mes del contrato
- si todos los contratos diferían la entrega del depósito a 30, 60 y hasta 90 días de la entrega de llaves, a partir de ahora su devolución, a valor actualizado, tiene que hacerse el día que se entregan las llaves

Los efectos de la extinción, desocupación y desalojo

Tal como estudiamos anteriormente, la extinción es el fin de una relación jurídica que vincula a dos partes: en este caso, inquilino y locador.

Así, el artículo 11 de la ley 27.551, que modifica el artículo 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación, expone que “si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al

locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez 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 el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo, la que debe sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales. En ningún caso el locador 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. 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 ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo”.

Según la Dra. Gabriela Iturbide, Jueza de la Sala L de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, “la aclaración contemplada en el segundo párrafo se ajusta al principio consagrado en el artículo 983 del Código Civil y Comercial, dados los alcances que en el contrato tiene el domicilio especial.”

Así, el artículo 983 del Código Civil y Comercial dice que a los efectos del referido cuerpo codificado, “se considera que la manifestación de voluntad de una parte es recibida por la otra cuando ésta la conoce o debió conocerla, trátase de comunicación verbal, de recepción en su domicilio de un instrumento pertinente, o de otro modo útil.”

En relación al juicio de desalojo, es importante aclarar que en el ámbito de la Capital Federal, la determinación del tipo de proceso aplicable ha dado lugar a interpretaciones dispares en la doctrina y la jurisprudencia.

¿Por qué se dieron estas interpretaciones dispares? Porque la reforma de la ley 25.488, que es el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, suprimió el proceso sumario, pero no modificó el artículo 679, que prevé el juicio sumario para la acción de desalojo de inmuebles urbano y rurales. Esto llevó a algunos magistrados a imprimirle a la acción el trámite ordinario con fundamento en el principio general consagrado en el artículo 319 del citado ordenamiento legal.

A su vez, podemos decir que coincidimos con la opinión de la Dra. Iturbide en cuanto a que al desalojo debe imprimirse en la Capital Federal el trámite sumarísimo, ya que por sus características, se adecua en mayor medida a la naturaleza y al objeto de la acción, que consiste en la restitución del inmueble por la configuración de alguna de las causales que determinan la extinción del vínculo locativo.

Esa solución, por lo demás, es la que se extrae de una interpretación armónica del propio texto del artículo 1222, al aludir al procedimiento más abreviado para aquellas jurisdicciones en las que no se prevea un procedimiento especial, y deberá aplicarse no sólo a los contratos que se celebren a partir del 1 de julio de 2020, sino a todos los juicios de desalojo que se inicien a partir de esa fecha.

Es importante también destacar que, según la nueva norma, como aprendimos, el locador no puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar esa entrega, sin que ello implique renunciar a exigir el cumplimiento de las obligaciones pendientes a cargo del locatario.

En cuanto a la entrega de las llaves del inmueble se puede decir que el artículo mencionado regula los efectos de la mora del locador y la consignación judicial de las llaves, estableciendo pautas especiales, sin perjuicio de las previstas, de manera general en los artículos 904 a 909 del Código Civil y Comercial para el “pago por consignación”.

Por su parte, en los artículos 910 a 913 del Código Civil y Comercial encontramos las pautas para la denominada “consignación extrajudicial”, las que, a nuestro modo de ver, resultarán aplicables en todo aquello que no haya sido expresamente dispuesto en el artículo que comentamos.

El artículo 1223 del Código Civil y Comercial de la Nación expone que “al extinguirse la locación debe restituirse la tenencia de la cosa locada. El procedimiento previsto en este Código para la cláusula resolutoria implícita no se aplica a la demanda de desalojo por las causas de los artículos 1217 y 1219, inciso c). El plazo de ejecución de la sentencia de desalojo no puede ser menor a diez días.”

Por su parte, el artículo 1224 manifiesta que “el locatario puede retirar la mejora útil o suntuaria al concluir la locación; pero no puede hacerlo si acordó que quede en beneficio de la cosa, si de la separación se sigue daño para ella, o separarla no le ocasiona provecho alguno. El locador puede adquirir la mejora hecha en violación a una prohibición contractual, pagando el mayor valor que adquirió la cosa.”

El artículo 1225 expresa que “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. Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita, una vez vencido el plazo del contrato de locación. Es nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original.”

El siguiente artículo, que es el 1226, se refiere a la facultad de retención, y sentencia lo siguiente: “el ejercicio del derecho de retención por el locatario lo faculta a percibir los frutos naturales que la cosa produzca. Si lo hace, al momento de la percepción debe compensar ese valor con la suma que le es debida.”

Vencido el contrato, y en caso de darse el caso del artículo 1223, es importante recordar lo que dice el artículo 680 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación al respecto: “la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.”

Por otro lado, el artículo 680 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, nos dice que “en los casos que la acción de desalojo se dirija contra intruso, en cualquier estado del juicio después de trabada la litis y a pedido del actor, el juez podrá disponer la inmediata entrega del inmueble si el derecho invocado fuese verosímil y previa caución por los eventuales daños y perjuicios que se puedan irrogar.”

Por su parte, el artículo 681 del referido código expone que “en la demanda y en la contestación las partes deberán expresar si existen o no sublocatarios u ocupantes terceros. El actor, si lo ignora, podrá remitirse a lo que resulte de la diligencia de notificación, de la contestación a la demanda, o de ambas.”

Asimismo, el artículo 686 manifiesta que “el lanzamiento se ordenará:

- tratándose de quienes entraron en la tenencia u ocupación del inmueble con título legítimo, a los diez días de la notificación de la sentencia si la condena de desalojo se fundare en vencimiento del plazo, falta de pago de los alquileres o resolución del contrato por uso abusivo u otra causa imputable al locatario; en los casos de condena de futuro, a los diez días del vencimiento del plazo. En los demás supuestos, a los noventa días de la notificación de la sentencia, a menos que una ley especial estableciera plazos diferentes
- Respecto de quienes no tuvieron título legítimo para la ocupación del inmueble, el plazo será de cinco días.”

A su vez, el artículo 687 manifiesta que “la sentencia se hará efectiva contra todos los que ocupen el inmueble, aunque no hayan sido mencionados en la diligencia de la notificación o no se hubiesen presentado en el juicio.”

El artículo 688 del Código Procesal Civil y Comercial, por su lado, expone que “la demanda de desalojo podrá interponerse antes del vencimiento del plazo convenido para la restitución del bien, en cuyo caso la sentencia que ordena la desocupación deberá cumplirse una vez vencido aquél. Las costas serán a cargo del actor cuando el demandado, además de haberse allanado a la demanda, cumpliera su obligación de desocupar oportunamente el inmueble o de devolverlo en la forma convenida.” A esta figura se la denomina desalojo anticipado.

En muchas ocasiones, al momento de suscribirse el contrato de locación, el locador hace firmar al locatario una demanda de desalojo anticipado, la que mantiene en reserva y supeditada al cumplimiento de todas las cláusulas del contrato.

La conducta dilatoria de los demandados, en todo proceso, pero principalmente en el juicio de desalojo, se ha generalizado de manera tal, que una parte de la doctrina, respondiendo a este dato de la realidad, ha elaborado una nueva institución procesal que permite al actor disponer anticipadamente, y mientras se desarrolla el proceso, del inmueble motivo del juicio.

La entrega anticipada del inmueble, sin duda, es un instituto procesal que ha generado mucha controversia en la doctrina, como así también en los tribunales.

Según el abogado Rodolfo González Zavala, “la entrega anticipada consagra la posibilidad de que el actor, previa contracautela, obtenga el lanzamiento, aunque todavía no se haya dictado sentencia de desalojo, lo que significa que quien demanda logrará la satisfacción

de su pretensión, que es la restitución del inmueble, antes que se haya dictado sentencia.”

De acuerdo al artículo 684 bis, incorporado por artículo 1 de la ley 25.488, “en los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, el actor podrá también, bajo caución real, obtener la desocupación inmediata de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 680 bis. Para el supuesto que se probare que el actor obtuvo esa medida ocultando hechos o documentos que configuraren la relación locativa o el pago de alquileres, además de la inmediata ejecución de la caución se le impondrá una multa de hasta \$20.000 en favor de la contraparte.”

Los métodos alternativos de resolución de conflictos

Se puede decir que los **medios alternativos de solución de conflictos** constituyen mecanismos convencionales, expeditos y económicos de solución de controversias.

Los mecanismos alternativos de resolución de conflictos surgen, precisamente, de la imperiosa necesidad de modernizar el sistema tradicional de justicia, con el objetivo claro de ofrecer al ciudadano una opción simple, rápida y económica de solucionar sus conflictos.

Cualquier Estado democrático en el que se establezca un discurso en pro hacia los derechos humanos, forzosamente deberá contar con instituciones encargadas de que cada miembro de la sociedad tenga la potestad de acceder a la justicia.

En este orden de ideas, el artículo 21 de la ley 27.551 prevé que “el Poder Ejecutivo Nacional, a través del área competente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en forma concertada con las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debe realizar las acciones necesarias 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.”

En esa orientación, el artículo 22 de la ley modifica el artículo 6 de la ley 26.589, que queda redactado de la siguiente manera: “En los casos de ejecución, el procedimiento de mediación prejudicial obligatoria es optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía.”

El artículo, en su anterior versión, incluía como un supuesto de mediación optativa, además de los procesos de ejecución, el juicio de desalojo.

En la actualidad, la opción para el reclamante sólo cabe en los procesos de ejecución, de modo que es importante entender que en los juicios de desalojo debe cumplirse con la mediación previa obligatoria, en un ámbito gratuito o de bajo costo tal como lo propicia la nueva ley.

Dicho esto, es de destacar la importancia de la incorporación de esta figura legal en un cuerpo normativo, ya que nos coloca delante de un nuevo modelo jurídico que recobra importancia y que permite configurar el derecho del acceso a la justicia.

De este modo, y mientras que las decisiones judiciales producen resultados en los que unos pierden y otros ganan, la adopción de métodos de esta clase de herramientas pueden ofrecer soluciones en las que todos ganan o, al menos, que todos empaten, permitiendo así obtener beneficios en el largo plazo que colaboran a consolidar un expedito y célere acceso a la justicia y derecho a la jurisdicción.

Otras particularidades de la Ley 27.551

La nueva ley de alquileres nos trae dos grandes novedades que pretenden colaborar a la transparencia de las instituciones y el cumplimiento de las garantías constitucionales, otorgándole al Estado la oportunidad de cumplir con lo que jurídica y socialmente se encuentra obligado, es decir, a la incorporación de dispositivos jurisdiccionales, y de una manera eficiente y cercana, a las necesidades de la población.

Una de estas dos grandes novedades es la inscripción en la AFIP, ya que para todos los contratos firmados a partir del 1 de julio de 2020, el locador tiene la obligación de registrarlos ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación en los términos que esta autoridad disponga. El locador tiene 15 días para registrar el contrato desde la fecha que se ha firmado, y por su parte, la AFIP debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes.

El incumplimiento de esta obligación hace pasible al locador de las sanciones previstas en la ley 11.683 y sus modificatorias, sin perjuicio de que la ley legitima también al locatario a efectuar esa denuncia ante el organismo recaudador.

En este sentido, el artículo 16 de la Ley 27.551 establece que “los contratos de locación de inmueble deberán ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación, dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho

organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos dispondrá un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hará pasible de las sanciones previstas en la Ley N° 11.683.”

Como podemos observar, los inquilinos pueden registrar el contrato de alquiler subiendo algún tipo de comprobante, como por ejemplo, un pago de expensas, de servicios, un recibo de pago de alquileres, etc.

Si se inician acciones legales, previo a correr traslado de la demanda, el Juez deberá informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

Este artículo es fundamental, porque es la herramienta que tienen los inquilinos para que se cumpla ley y, en los casos donde se paguen ganancias, los inquilinos podrán deducir ganancias por el pago del alquiler. El registro es gratuito y rige desde el 1 de marzo de 2021.

La segunda gran novedad que trae dicha ley. Esta es la creación del Programa Nacional de Alquiler Social.

Es de remarcar, en el estudio de la nueva ley, y en consonancia con lo analizado en el módulo anterior en cuanto a la necesidad de generar espacios que acerquen al inquilino con el propietario, intentando facilitar las operaciones locativas y que todos los ciudadanos puedan tener acceso a una vivienda digna, el artículo 17 de la Ley 27.551 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.

De acuerdo al artículo 18 de la ley de alquileres, “el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, a través de la Secretaría de Vivienda, es el organismo rector encargado del diseño de las políticas públicas para efectivizar el Programa Nacional de Alquiler Social.”

Este programa está especialmente relacionado a las mujeres víctimas de violencia de género, a los adultos mayores y a aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

Asimismo, a través del mismo se otorgan líneas de subsidios o créditos “blandos”, se crean seguros obligatorios que cubran la falta de pago de los alquileres y las indemnizaciones por daños, se generan alternativas para la resolución de conflictos entre el locador y el

locatario y, en definitiva, se propicia todo tipo de mecanismos orientados a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a vivienda.

Esto es algo sumamente novedoso, dado que el Estado decide intervenir en las relaciones locativas, dándole el carácter de orden público a ciertos aspectos de esta.

Por su parte, el artículo 19 de la ley expone que a los fines de garantizar el logro de los objetivos del Programa Nacional de Alquiler Social, la Secretaría de Vivienda debe:

- “Tener especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género en el marco de lo previsto en la Ley de Protección Integral a las Mujeres, 26.485 y por las personas adultas mayores, velando por la no discriminación de las mismas
- Promover, a través de los organismos competentes, la regulación del accionar de entidades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas
- Propiciar la creación de líneas de subsidios o créditos blandos a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas
- Diseñar e implementar mecanismos orientados a ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda
- Promover en conjunto con la Administración Nacional de la Seguridad Social la adopción de medidas que permitan facilitar el acceso al alquiler a jubilados, pensionados y titulares de la prestación por desempleo
- Adoptar cualquier otra medida en su carácter de organismo rector que tenga por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler para todas aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad
- Fomentar la creación de mecanismos tendientes a asegurar el efectivo cumplimiento por parte del locador y del locatario de las obligaciones a su cargo
- Apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación
- Promover, a través de los organismos competentes la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble
- Generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, en general dictar o propiciar todo tipo de medidas orientadas a favorecer y ampliar

la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda y facilitar el acceso a dicha modalidad contractual.

Asimismo, dicha la Secretaría es el encargado de dictar las medidas que resulten pertinentes a los fines de la adecuada implementación del Programa Nacional de Alquiler Social.

Según la Dra. Gabriela Iturbide “si bien estamos absolutamente de acuerdo con la implementación de políticas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna, estamos convencidos que ese derecho no puede agotarse en una regulación tendiente a equilibrar la situación de las partes en materia de alquileres. Se necesita además que toda la población pueda acceder a la vivienda propia, y ello es mucho más difícil de conseguir si el Estado no implementa las medidas necesarias para lograr una economía estable, seguridad jurídica para todos los operadores del mercado, y una política eficiente en materia habitacional.”

Con estas medidas, la política habitacional argentina tiene la oportunidad de marcar un cambio de rumbo, y generar un plexo protectorio de los inquilinos que quedan hoy fuera del mercado, incluyendo subsidios y garantías para que más familias puedan acceder al alquiler formal como una política habitacional en sí misma, que contemple a la movilidad como una realidad de la era moderna.