

REFLEXIONES SOBRE LA NUEVA LEY DE ALQUILERES 27.551 Y SUS MODIFICACIONES AL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL

Por Gabriela Iturbide, Jueza de la Sala L de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.

VOCES: NUEVA LEY 27.551 – VIVIENDA - ALQUILERES - MODIFICACIONES AL CCCN- FORTALEZAS – DEBILIDADES

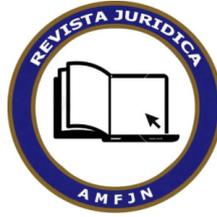
1.Introducción

El 30 de junio de 2020 se publicó en el Boletín Oficial la nueva Ley de Alquileres que modifica varios aspectos esenciales del contrato de locación de inmuebles. En este trabajo intentaremos mostrar cuáles son esos cambios para despejar las dudas que pudieran suscitar algunas de las normas recientemente sancionadas.

La nueva ley, que comenzó a regir a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial para los contratos de locación celebrados a partir del 1 de julio de 2020,¹ comprende, como dice Falcón, cuatro aspectos. El primero consiste en una serie de reformas al Código Civil y Comercial (arts. 1 a 12); el segundo, una regulación complementaria de las locaciones (arts. 13 a 16); el tercero organiza un plan nacional de regulación social (arts. 17 a 20), y el cuarto está destinado a fomentar la resolución alternativa de conflictos y una modificación del artículo 6 de la Ley Nacional de Mediación Obligatoria 26.589 (arts. 21 y 22).

Se ha dicho que el problema de fondo es la situación económica de la clase media, su pérdida de poder adquisitivo, el problema del acceso a la vivienda, a lo que se suma el actual sobreendeudamiento de las familias, lo que plantea un escenario difícil, de mucha angustia y dificultades. La pandemia de COVID-19 solo acentuó una crisis que se fue

¹ A los contratos celebrados con fecha anterior se les aplican las disposiciones del Código Civil y Comercial, de acuerdo a las previsiones del artículo 7 del citado código. De tal forma, la nueva ley también será aplicable a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes antes de su dictado, en tanto no exista consumación jurídica.



gestando hace décadas, y que, en materia de vivienda, comprende, además del tema de los alquileres, la crisis del crédito y la actual caída en los índices de la construcción.²

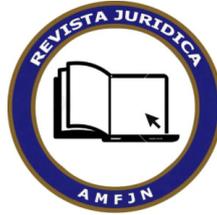
En ese sentido, la Asociación Civil para la igualdad y la Justicia (ACIJ) ha proclamado que la ley nacional de alquileres significa un avance sustantivo en la discusión sobre el derecho a la vivienda, y garantiza una ampliación de derechos para los 8 millones de personas que alquilan en nuestro país. Al respecto, se dijo en el debate parlamentario que no puede ignorarse que la incidencia de un alquiler en el salario básico ha aumentado considerablemente en los últimos años, motivo por el cual un trabajador asalariado tiene que destinar cerca de la mitad de su sueldo para asegurarle un techo a su familia. En ese contexto, la relación entre locador y locatario es palmariamente desigual, donde quien alquila se encuentra en desventaja.³

También se sostuvo en el debate que la pandemia de COVID-19 lamentablemente ha agravado la difícil situación de este sector. Y si bien el Estado ha tomado medidas de emergencia congelando los precios de los alquileres, prorrogando la vigencia de los contratos y suspendiendo los desalojos por falta de pago hasta el 30 de septiembre de 2020 (ver DNU n° 320 de 2020), es necesario avanzar con reglas más permanentes, más sustentables y a largo plazo.

Sin embargo, varios medios vaticinan que a partir de la entrada en vigencia de la nueva ley, se producirá un aumento en los precios de los alquileres y una restricción de la oferta. En principio, la ley no ofrece garantías para facilitar el acceso a la locación sino que la regula una vez comenzada la relación contractual, por lo que esta regulación podría terminar siendo perjudicial para el mercado y para la economía en general, ya que como adelantaron los legisladores, el impacto del precio de un alquiler en la economía de un trabajador es muy importante y resultará seguramente más gravoso a partir del dictado de este nuevo ordenamiento legal.

² Ottati Paz, Juan Manuel, “Nueva Ley de Alquileres: ¿Qué modificaciones al Código Civil y Comercial trascendieron públicamente y cómo afecta al mercado y al acceso a la vivienda?”, en *elDial.com* DC2B16, publicado el 16/6/2020.

³ Versión taquigráfica, Sesión especial del 11 de junio de 2020, p. 100.



Ahora bien, más allá de las críticas e interrogantes que formularemos en relación a algunas de las normas sancionadas, lo cierto es que, como ya hemos dicho, la situación de vulnerabilidad de algunos inquilinos en nuestro país requiere la intervención del Estado para equilibrar el sinalagma contractual, lo que a nuestro entender aleja el contrato de locación de inmuebles de la clásica denominación de contrato paritario tal como lo concibió Vélez, para ubicarlo, como sostenía Carlos Ghersi⁴, bajo la órbita del derecho del consumo cuando se tratare de un sistema de adhesión, en el que las cláusulas puedan resultar abusivas. Y hasta cabría calificar a ciertos inquilinos como consumidores “hipervulnerables” según lo sugiere Resqui Pizarro⁵, aunque debemos advertir que la nueva ley no se refiere a la relación de consumo, como sí ocurre en el Código Civil y Comercial con el tiempo compartido y los cementerios privados en el Libro Cuarto, dedicado a los Derechos Reales (ver arts. 2100 y 2111).

2. Locación habitacional. Requisitos (artículo 1196)

a. Si bien la ley regula, como ya dijimos, los contratos de locación de inmuebles, en su artículo 1 modifica una norma de índole general que define al domicilio especial para todos los contratos. Nos referimos al artículo 75, que quedó redactado del siguiente modo: **“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.”**

Como se sabe, el domicilio especial es el domicilio que las partes fijan para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones que corresponden a un acto jurídico. Ese domicilio, de acuerdo con lo que establezca el contrato, puede ser el mismo que han incluido como perteneciente a los contratantes (domicilio real, domicilio comercial o domicilio legal de los entes colectivos, sociedades, consorcios, etc.), o fijar otro domicilio que determinen, y serán eficaces las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan.

⁴ Ghersi, Carlos, *“Código Civil y Comercial Comentado”*, 1º ed., 2014, p. 135.

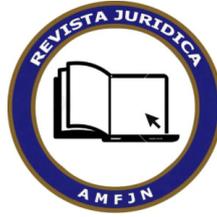
⁵ Resqui Pizarro, Jorge, *“Nueva ley de alquileres de vivienda: reforma al CCyCN y acercamiento al contrato de consumo”*, en *elDial.com*, junio 2020.



La reforma ha introducido una novedad al prever que, además del domicilio especial al podríamos denominar “físico”, las partes pueden constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por válidas las notificaciones. Al respecto, Falcón recuerda que la Ley de Firma Digital 25.506, dispone en su artículo 5 que se entiende por firma electrónica al conjunto de datos electrónicos integrados, ligados o asociados de manera lógica a otros datos electrónicos, utilizado por el signatario como su medio de identificación, que carece de alguno de los requisitos legales para ser considerada firma digital. En caso de ser desconocida la firma electrónica corresponde a quien la invoca acreditar su validez. A su vez, el artículo 2 se refiere a la firma digital y establece que esa firma se entiende como el resultado de aplicar a un documento difícil un procedimiento matemático que requiere información de exclusivo conocimiento del firmante, encontrándose ésta bajo su absoluto control. La firma digital debe ser susceptible de verificación por terceros, de modo que esa verificación simultáneamente permita identificar al firmante y detectar cualquier alteración del documento digital posterior a su firma. La firma digital, a diferencia de la electrónica, tiene plena validez si cumple los requisitos del artículo 9 de la ley 25.506, por lo que, según Falcón, la comunicación dirigida al domicilio electrónico tendrá el valor de la firma que se aplique.⁶

Por lo demás, ya existe en la práctica judicial el denominado domicilio electrónico, establecido a nivel nacional por la Acordada 31/2011 de la CSJN. Este domicilio está implementado en una base de datos que el Poder Judicial pone a disposición de todos los auxiliares de la justicia, para recibir allí las notificaciones electrónicas a través de la Web de Notificaciones y Presentaciones Electrónicas (SNE/PJN), y desde el cual sus titulares se encuentran habilitados para remitir presentaciones y notificaciones electrónicas a los organismos jurisdiccionales. En otras palabras, el domicilio electrónico se incorpora a una plataforma virtual suministrada por el Poder Judicial a los fines de que los abogados reciban las notificaciones que le cursen en el marco de los procesos en trámite. Debemos aclarar al respecto que no pueden servir

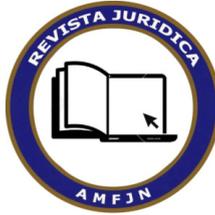
⁶ “Comentario a las reformas al Código Civil y Comercial en materia de locaciones y otras disposiciones – Ley 27.551”, en RC D 2820/2020. Este autor sostiene que el agregado al artículo 75 es innecesario y confuso porque el artículo 200 del Código Civil y Comercial ya dispone en su segundo párrafo que “en los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza una firma digital, que asegure indubitablemente la autoría e integridad del instrumento”.
Revista Jurídica AMFJN www.amfjn.org.ar/revista-juridica/ - Ejemplar N°7- ISSN2683-8788



como domicilio electrónico en un pleito las casillas de correo electrónico (gmail, hotmail o cualquier otro dominio), pues se trata de un domicilio especialmente diseñado según una serie de procedimientos establecidos en el ámbito nacional por diversas acordadas de la Corte Suprema de Justicia con sujeción a las directivas consagradas en las leyes 26.685 y 26.856⁷, y está identificado con el CUIT/CUIL del letrado.

Por su parte, Pano y Salgado señalan que la modificación importa una novedad respecto de las comunicaciones entre las partes de un contrato, evitando alargar los tiempos y generar mayores costos, aunque advierten que la norma no aclara qué es un domicilio electrónico, por lo que podría pensarse en un email, un número de teléfono para comunicaciones por SMS, Whatsapp, Telegram u otro medio, o eventualmente una red social. Dicen los citados autores, proponiendo una interpretación que compartimos: *“De allí que las partes debieran establecer con claridad cuál es el medio electrónico por el cual realizarán sus comunicaciones o notificaciones. Es de suma importancia establecer que la comunicación sólo será válida si proviene del otro domicilio electrónico constituido. Por ejemplo, me pueden notificar por email o whatsapp, pero sólo desde tal cuenta de e mail o de tal número de whatsapp. De esta forma se evitaría en parte que terceros puedan alterar el mecanismo de comunicación fácilmente. Ante un conflicto, debe pensarse en buscar la forma de probar la comunicación o notificación conservando y archivando las mismas en su origen, sea un celular o una dirección de email en la web (gmail, hotmail, etc.). Habrá que estar atentos a los casos en los que el destinatario alegue que no recibió la notificación, para evaluar la forma de probar que la notificación efectivamente se envió. En el mundo del soporte papel los abogados envían oficios al Correo, en el mundo digital habrá que recurrir al medio de prueba pericial, concretamente a profesional Analista en Sistemas, Ingeniero en Sistemas, con conocimientos específicos de informática forense.”* Y agregan: *“(…) Es bueno dejar aclarado, en miras a un eventual proceso derivado de conflictos contractuales, que el*

⁷ Cabe agregar que la AFIP también implementó el denominado “domicilio fiscal electrónico”, en el marco de la ley 27.430. En esa ley se dice que se considera domicilio fiscal electrónico al sitio informático seguro, personalizado y válido, registrado por los contribuyentes y responsables para el cumplimiento de sus obligaciones fiscales y para la entrega o recepción de comunicaciones de cualquier naturaleza que determine la reglamentación. Ese domicilio es obligatorio y producirá en el ámbito administrativo los efectos del domicilio fiscal constituido, siendo válidos y plenamente eficaces todas las notificaciones, emplazamientos y comunicaciones que allí se practiquen.



domicilio en cuestión no reemplaza, ni sustituye, ni tiene los mismos efectos que aquel que se constituye en el proceso judicial. ⁸

Por último, habremos de señalar que en el marco de las relaciones de consumo y en los contratos de adhesión seguramente se comenzará a utilizar la cláusula de fijación de “domicilio electrónico”, lo que según cierta doctrina permitirá a las empresas y a los predisponentes evitar mandar las facturas en formato papel y cursar todas las notificaciones a un mail, lo que lleva a formular, entre otros interrogantes, qué pasaría con aquellos consumidores adultos mayores, con las personas vulnerables o con los llamados “analfabetos digitales”, y cómo habrá de aquí en más la jurisprudencia interpretar el deber de información que pesa sobre los proveedores.

b. En lo que hace concretamente al contrato de locación de inmuebles destinados a vivienda, el artículo 2 de la ley sustituye el artículo 1196 del Código Civil y Comercial por el siguiente: ***“Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede 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 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 al 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 remanente, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

⁸ “Novedades en las relaciones locativas de inmuebles urbanos”, Segunda parte: modificaciones para todos los contratos de locación”, en RC D 2816/2020.



c) El pago de valor llave o equivalentes; y

d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no tome parte del contrato original.”

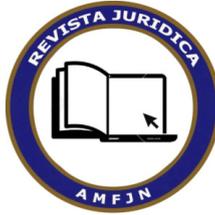
Se ha sostenido que esta norma es de orden público e imperativa, porque está involucrado el acceso a la vivienda pero a nuestro criterio esa conclusión resulta opinable.

Como novedades, el inciso b) prevé que el depósito en garantía constituido al comienzo del contrato es igual al valor del primer mes de alquiler, y que dicho depósito se debe devolver por un importe equivalente al último mes de alquiler, (o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler) que se entiende que en un contexto inflacionario, será indexado. Se contemplan también distintas modalidades de devolución de dicho depósito, la que deberá concretarse en el momento de la restitución del inmueble.

La norma agrega que, 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 remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien habrá de restituir de manera inmediata las sumas retenidas.

Podrían las partes acordar un depósito superior?. En nuestra opinión, no podría el locador exigir un depósito superior, pero nada impide que voluntariamente el inquilino acepte hacerlo, y que en el contrato se prevea, con sujeción al principio de buena fe consagrado en el artículo 961 del Código Civil y Comercial, cómo se restituirá ese depósito al extinguirse el vínculo locativo. Si las partes nada hubieren dicho, se aplicará entonces la solución legal.

El valor llave se ha vinculado generalmente con la transmisión de los fondos de comercio (Ley 11.867), en las locaciones comerciales, al igual que la firma de pagarés o de otros documentos que no formen parte del contrato original, aunque en el caso de los



pagarés hemos tenido conocimiento de su utilización también en supuestos de locaciones con destino habitacional.

3. Plazo mínimo de la locación de inmuebles (artículo 1198)

El artículo 3 de la ley sustituye el artículo 1198 del Código Civil y Comercial por el siguiente: *“Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmuebles, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1199.*

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.”

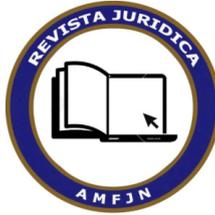
Celebramos la ampliación del plazo mínimo pues nos parece una solución muy razonable tanto para el locatario como para el locador, al igual que la posibilidad del locatario de renunciar a ese plazo en el caso de que se encuentre en la tenencia de la cosa.

Respecto de los destinos comerciales, se vuelve al sistema que regía en el Código derogado.

4. Excepciones al plazo mínimo legal (artículo 1199)

El artículo 4 sustituye, el artículo 1199 por el siguiente: *“Artículo 1199: Excepciones al plazo mínimo legal. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:*

- 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 arriende con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) 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 norma contempla un agregado en el inciso b) respecto del artículo original, al señalar “...o de los contratos consecutivos”, lo que persigue evitar el fraude al mínimo legal.

Cabe recordar que la ley 27.221 dispuso en su artículo 1 que los contratos de locación de inmuebles que se celebren con fines turísticos, descanso o similares y cuyo plazo sea inferior a tres meses, se regirán por las normas aplicables al contrato de hospedaje.

5. Conservación de la cosa (artículo 1201)

El artículo 5 de la nueva ley sustituye el artículo 1201, que ha quedado redactado del siguiente modo: “ ***El locador debe 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.***

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 (24) horas corridas 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 (10) 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, aún si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.”

La norma reitera en su primer párrafo el texto anterior, reafirmando la obligación del locador de mantener la cosa en estado de servir al uso y goce por el locatario conforme

Revista Jurídica AMFJN www.amfjn.org.ar/revista-juridica/ - Ejemplar N°7- ISSN2683-8788



a su destino, siempre que la reparación no resulte necesaria por causas imputables al propio locatario.

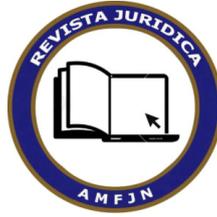
Algunos autores han señalado que es interesante la eliminación del segundo párrafo del artículo 1201 que preveía *“Si al efectuar la reparación o innovación se interrumpe o turba el uso y goce convenido, el locatario tiene derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato”*.⁹

El artículo distingue entre reparaciones urgentes y las que no lo fueran. En el primer caso, si el locador se negara o guardara silencio ante la intimación del locatario para efectuar la reparación, el locatario podrá realizarla por sí con cargo al locador, una vez transcurridas al menos 24 horas corridas contadas a partir de la recepción de la notificación. Si en cambio las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que las realice dentro de un plazo no inferior a 10 días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder a efectuar la reparación.

La notificación al locador deberá hacerse en el domicilio especial, si bien la ley habla de *“domicilio denunciado por el locador en el contrato”*, y se tendrá por cumplida aún si el destinatario se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables a este último. Advertimos aquí una incorrección y una confusión en la norma, porque precisamente debe partirse de la base de que las partes eligieron al celebrar el contrato un domicilio “especial” en el que habrían de cursarse y serían válidas las notificaciones e intimaciones. Y también hablamos de cierta confusión, porque el término “denunciado” nos remite a actuaciones judiciales y a la clásica distinción con el domicilio constituido, lo que no resulta aplicable en este caso porque no se refiere la norma a actuaciones cumplidas en un proceso judicial. Por ello, se ha dicho que el artículo debió utilizar el término *“domicilio contractual”*.

José Manuel Del Cerro advierte que en el régimen de la propiedad horizontal, hay que evaluar alguna situación particular que puede darse respecto de la posibilidad de que

⁹ Pano y Salgado, art . cit.
Revista Jurídica AMFJN www.amfjn.org.ar/revista-juridica/ - Ejemplar N°7- ISSN2683-8788



el inquilino reclame en forma directa al Consorcio la reparación de cosas o partes comunes, o si debe canalizar su reclamo al locador, o sublocador. Según el artículo que comentamos, una reparación urgente, que no admita dilación, puede ser realizada por el locatario, aún cuando corresponda al Consorcio. Pero cabe aclarar que su legitimación no es directa y será el propietario-locador el que deberá dirigirse al Consorcio, por aplicación del artículo 2054 del Código Civil y Comercial para hacer el reclamo.¹⁰

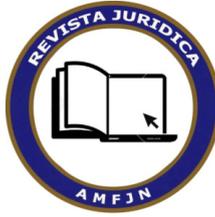
Ese artículo, textualmente dice: *“Cualquier propietario, en ausencia del administrador y de los integrantes del consejo de propietarios puede realizar reparaciones urgentes en las cosas y partes comunes, con carácter de gestor de negocios. Si el gasto resulta injustificado, el consorcio puede negar el reintegro total o parcial y exigir, si corresponde, la restitución de los bienes a su estado anterior, a costa del propietario”*.

6. Frustración del uso o goce de la cosa (artículo 1203)

El artículo 6 de la ley sustituye el artículo 1203 que ahora dice: ***“Frustración del uso o goce de la cosa. Si por causas no imputables al locatario, éste se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta 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.”***

Advertimos en esta norma una modificación de significativa relevancia, porque el artículo anterior se refería el *“caso fortuito o fuerza mayor”* como fundamentos de la posibilidad del locatario de rescindir el contrato o cesar en el pago del precio, en tanto que en la actualidad, sólo se habla de *“causas no imputables al locatario”*, lo que excede el ámbito del caso fortuito, e implica la denominada *“causa ajena”*, incluyendo, por ejemplo, el hecho de un tercero en la medida en que se viera afectada directa o indirectamente la cosa misma. En el caso de los inmuebles comerciales, por ejemplo, resultará necesario establecer que el locatario toma a su cargo la factibilidad de la

¹⁰ *“Reflexiones acerca de la modificación legislativa en materia de locaciones urbanas por ley 27.551”*, en *ElDial.com*, junio 2020.



habilitación del rubro comercial que pretende, pues de otro modo ese alea lo asumirá el locador. Se trata, claramente, de una innovación en beneficio del locatario por frustración de la causa fin del contrato.

Se ha dicho que si el impedimento para servirse de la cosa es absoluto, facultará al locatario a resolver el contrato, en tanto que si es temporario, tendrá derecho a no pagar mientras dure tal impedimento.¹¹

7. Compensación (artículo 1204 bis)

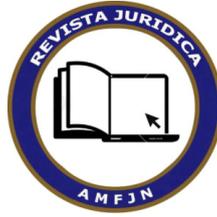
El artículo 7 de la ley incorpora el artículo 1204 bis, que textualmente establece: ***“Compensación. Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.”***

Se incorpora con esta norma la facultad del locatario de descontar del precio del alquiler, el costo de las reparaciones que debería realizar el locador y pese a estar debidamente intimado, no las realizó. Se trata de un supuesto de compensación legal (arts. 922 y 923, Código Civil y Comercial), que según alguna doctrina no podría ser renunciada por tratarse de una norma imperativa. Obviamente, quedan excluidas de esta compensación legal aquellas reparaciones que resultaran necesarias por causas imputables al locatario.

Al respecto, coincidimos con quienes sostienen que este artículo generará conflictos, pues si las partes no se ponen de acuerdo respecto del obligado a asumir la reparación o por exceso en el gasto, al locatario le bastará con exhibir un recibo de pago de una reparación, para que opere la inexigibilidad del alquiler por parte del locador hasta el límite de aquel gasto.

Cabe preguntarse, como lo hace Del Cerro, si al operar la compensación de pleno derecho, este artículo modifica el artículo 544 inciso 7º del Código Procesal Civil y

¹¹ La imposibilidad de cumplimiento está contemplada de manera genérica en los artículos 955, 956, y 1732 del Código Civil y Comercial.
Revista Jurídica AMFJN www.amfjn.org.ar/revista-juridica/ - Ejemplar N°7- ISSN2683-8788



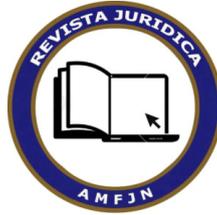
Comercial de la Nación, que limita la “excepción de compensación” al crédito instrumentado en un “*título ejecutivo extrajudicial completo*”. Según aquel autor, esta situación resultaría similar a la prevista en materia de propiedad horizontal, a raíz de lo dispuesto por el artículo 2049, segundo párrafo, del Código Civil y Comercial, que textualmente dice, al referirse a la imposibilidad de los propietarios de oponerse al pago de las expensas: “... *Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente*”.¹²

8. Cargas y contribuciones por el destino dado a la cosa locada (artículo 1209)

El artículo 8 modifica el artículo 1209, que ahora dispone lo siguiente: “***Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Sólo 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.***”

Con la nueva redacción del artículo 1209, el ABL, el impuesto inmobiliario y las tasas municipales serán a cargo del locador, en tanto que los servicios continuarán siendo asumidos por el locatario ya que es quien los utiliza. Respecto de AYSA, se ha entendido que quedan a cargo del locatario sea que se liquiden por expensas o que se emita la factura de manera individual para el inmueble. Sobre el punto, entendemos que las partes podrían pactar que algunos servicios sean abonados por el locador, pero no se podría imponer al

¹² Del Cerro, art cit.. El autor explica que en estos casos el locatario podrá oponer la excepción de compensación dentro del proceso ejecutivo, en la medida en que su crédito tenga causa u origen en una reparación que se encontraba a cargo del locador, previamente intimado, por haberlo así establecido el artículo 1201. Para ello, deberá acompañar la intimación cursada al locador y la factura emitida por el prestador del servicio contratado. Será necesario además que resulte de esos instrumentos una concordancia entre lo facturado y los daños descriptos en la intimación cursada.



locatario el pago de los impuestos que recaen sobre el inmueble en función de lo dispuesto por el nuevo artículo 1209.

Respecto de las cargas que gravan la cosa, es lógica la solución legal si se interpreta que esas cargas tienen naturaleza real y pertenecen al campo de los derechos reales, resultando el aspecto pasivo de los derechos reales sobre cosa ajena, según la doctrina que se deriva del artículo 1888 del Código Civil y Comercial, que textualmente dice: “*Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales*”. Podemos citar como ejemplo el usufructo, que es un derecho real para su titular (usufructuario), y constituye una carga o gravamen real para el nudo propietario de la cosa gravada con usufructo.

En cuanto al pago de las expensas, la norma resulta confusa porque por un lado dice que el locatario *no tiene a su cargo el pago de las expensas comunes extraordinarias*, pero en el último párrafo establece que *el locatario debe soportar 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*.

Sobre el punto, debemos advertir que la clasificación entre expensas comunes y extraordinarias se ajusta a lo dispuesto en el artículo 2048 en cuanto a que cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional, y debe a su vez pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación y las extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea.

Sin embargo, a nuestro modo de ver la interpretación del artículo 1209 en su actual redacción generará conflictos por la aparente contradicción que surge de su propio texto, la que debería ser salvada por las partes en función del principio de la buena fe y por el administrador del consorcio, quien tendría que practicar con rigurosidad el detalle de los gastos para poder conocer con certeza su naturaleza, vale decir, si se trata de expensas extraordinarias vinculadas con los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, (las que estarían a cargo del inquilino), o si se está en presencia de expensas extraordinarias dispuestas por la Asamblea que no puedan considerarse vinculadas con aquellos servicios (en cuyo caso debería soportarlas el locador). Nos Revista Jurídica AMFJN www.amfjn.org.ar/revista-juridica/ - Ejemplar N°7- ISSN2683-8788



remitimos en lo que hace a las obligaciones del Administrador a las previsiones de la ley 941 de CABA, modificada por la ley 5983.

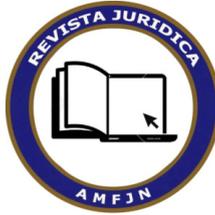
Al respecto, coincidimos con quienes cuestionan la referencia a aquellos gastos “*que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario*”, porque no puede determinarse con suficiente grado de certeza qué implica ello, lo que seguramente hará que en cada liquidación de expensas las partes deben analizar y establecer cuáles de los gastos facturados corresponde a la definición legal. Como se ha dicho, la cuestión se torna aún más compleja si el cálculo de las expensas se hace de manera anticipada en forma anual y se prorratea todos los meses, en lugar de liquidárselas por mes, en base al cálculo del gasto mensual, prorrateado entre los consorcistas. Estamos convencidos de que se intentarán prevenir los eventuales conflictos que podrían suscitarse entre las partes al interpretar esta norma, por vía de una estimación que hará el locador al fijar el precio originario del alquiler, la que seguramente lo incrementará en perjuicio de los intereses y necesidades de los inquilinos.

Por último, suscita también dudas en la doctrina la legitimación pasiva del locatario en el proceso de ejecución de las expensas promovido por el Consorcio dado lo dispuesto por el artículo 2050 del Código Civil y Comercial en relación a los obligados al pago de las expensas (“*propietarios y poseedores por cualquier título*”), pues para algún autor los locatarios pueden ser calificados como poseedores, interpretación que no compartimos, pues a nuestro modo de ver se trata de un supuesto de tenencia y no de posesión.

9. Resolución anticipada (artículo 1221)

En cuanto a la resolución anticipada del contrato de locación, el nuevo artículo 1221 dice: “*El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:*

- a) 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 ejecuta transcurrido dicho lapso.

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.

b) En los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler.

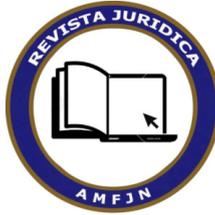
Se entiende que esta norma, aplicable a todas las locaciones sin importar el destino (con la salvedad del inciso b) es imperativa, y no puede ser modificada por las partes ya sea por vía de renuncia o agravando las indemnizaciones. También advierte la doctrina que contiene el mismo error que la ley 23.091 pues no es correcto utilizar el término “resolución”. Se trata, en verdad, de una rescisión unilateral que produce efectos sólo para el futuro (ver arts. 1077 y 1079, inc.1º del Código Civil y Comercial).

El artículo reestablece la exigencia del preaviso de 30 días por parte del locatario que quiere rescindir el contrato, lo cual puede tener lugar cuando han transcurrido seis meses de vigencia.

Respecto de la locación destinada a vivienda, se dispone que si el preaviso se formula con una anticipación de tres meses, el locador no tiene derecho alguno a una indemnización, lo cual se justifica porque le permite acceder a una nueva vivienda sin sufrir menoscabo alguno.

10. Renovación del contrato (artículo 1221 bis)

La ley incorpora al Código Civil y Comercial el artículo 1221 bis, que establece: *“En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, 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 acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente”.

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.

Del Cerro 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. Dice este autor: *“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”.*¹³

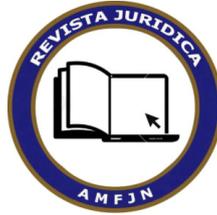
11. Intimación de pago y desalojo de la vivienda (artículo 1222)

Según el nuevo artículo 1222, *“Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de los 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 (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, aún 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

¹³ Del Cerro, art. cit.



al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales.

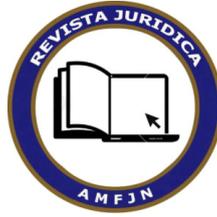
En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba las llaves 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 (10) 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.”

El primer párrafo de este artículo es idéntico al del texto del Código Civil y Comercial, y mantiene la intimación previa sólo respecto de la locación con destino a vivienda (como lo hacía, también, la ley 23.091 derogada por la ley 26.994).

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.

El tercer párrafo también constituye una novedad al prever el juicio de desalojo como la vía procesal conferida al locador en caso de incumplimiento del locatario de su obligación de restituir el inmueble una vez cumplido el plazo de la intimación prevista en el primer párrafo, o cuando se verifica la extinción de la locación por cualquier motivo. La acción de desalojo debe sustanciarse por el proceso previsto a esos fines en cada jurisdicción y en caso de no preverse un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales.

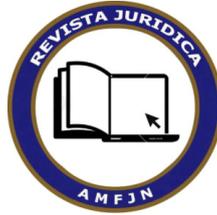
Cabe aclarar, en relación al juicio de desalojo, que en el ámbito de la Capital Federal la determinación del tipo de proceso aplicable ha dado lugar a interpretaciones dispares en la doctrina y la jurisprudencia, pues la reforma de la ley 25.488 al Código



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, lo que 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. No compartimos ese criterio y dejamos sentada nuestra opinión en el sentido de que al juicio de desalojo debe imprimirse en la Capital Federal el trámite sumarísimo, pues 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, 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 caso de negativa o silencio del locador frente al requerimiento del inquilino para recibir las llaves del inmueble, este último puede recurrir a la consignación judicial, con costas al locador, quien no puede exigir alquileres ni ningún otro tipo de obligación accesoria a partir del día de la comunicación fehaciente realizada a los fines de que reciba las llaves, siempre que el locatario efectúe la consignación dentro de los 10 días hábiles siguientes a la intimación, o desde que fuera notificado el locador del depósito judicial de las llaves si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.

En definitiva, el artículo 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”, y en los artículos 910 a 913 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.



12. Intervención de corredores (artículo 1351)

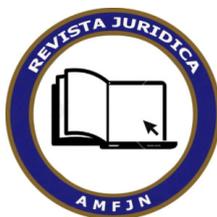
El nuevo artículo 1351 del Código Civil y Comercial prevé que: ***“Si sólo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos sólo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.***

En las locaciones de inmuebles la intermediación sólo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme la legislación local.”

Lo dispuesto en esta norma resultará aplicable cuando intervenga en la celebración del contrato uno o más corredores, quienes deben estar habilitados para el ejercicio profesional. No se dice nada de las renovaciones del vínculo, pero entendemos que también regiría la norma si en esa renovación interviene uno o más corredores.

Si se trata de un solo corredor, podrá cobrar su comisión a cualquiera de las partes, salvo que se pactare algo distinto o que una de las partes hubiera formulado una protesta expresa al comienzo de su actuación en los términos del artículo 1346 del Código Civil y Comercial, pero no existe solidaridad entre ellas, lo que implica a nuestro modo de ver que se trataría de una obligación simplemente mancomunada en los términos de los artículos 825, 826 y concordantes del ordenamiento jusprivatista.

Cabe agregar que, dado el modo en que quedó redactado el nuevo artículo 1351, podrían plantearse conflictos en torno a la subsistencia de lo dispuesto en el artículo 11, inciso 2 de la ley 2340 de CABA, que dice textualmente: ***“Son derechos de los corredores inmobiliarios: (...) 2. Percibir honorarios por la actividad realizada y comisiones de su comitente según la retribución que libremente pactan. Para los casos de locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona física, el monto máximo de la comisión a cobrar será el equivalente al cuatro con quince centésimos por ciento (4,15%) del valor total del respectivo contrato, a cargo del locador (modif. 5859)”***.



En la ciudad de Buenos Aires, la matriculación la realiza el “Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires” (CUCICBA), conforme con la Ley de CABA 2340 de 2007 y la Resolución CUCICBA 15 de 2010.

13. Regulación complementaria de las locaciones en la nueva ley

El Título II de la nueva ley se ocupa de la regulación complementaria de las locaciones y comienza refiriéndose a las garantías que debe proponer el locatario al locador en las locaciones habitacionales, señalando el artículo 13 que **deben proponerse al menos dos de las enumeradas en el citado artículo.**

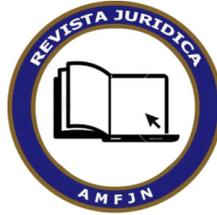
Cuáles son esas garantías? La norma se refiere a los “títulos de propiedad inmueble”, a los avales bancarios, los seguros de caución, a la fianza “o fiador solidario” y por último, a la garantía personal del locatario, “que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente”. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos.

Según el nuevo ordenamiento, el locador **no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco 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 veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.**

En los supuestos de los avales, seguros y fianzas, dice el artículo 13 que la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías así como las características y condiciones de aquellas garantías.

Este artículo ha sido severamente criticado por la doctrina porque no queda claro si la enumeración es taxativa, si resulta ineludible que el inquilino ofrezca dos garantías pese a lo que surge de la literalidad de los términos de la norma, cuál es el alcance de la expresión “título de propiedad inmueble”, si el inmueble puede estar gravado o resultar inembargable por habérselo afectado al régimen de vivienda en los términos del artículo 244 y siguientes del Código Civil y Comercial, cuál debe ser su ubicación, a quien debe pertenecer ese inmueble (al locatario o al fiador propietario?), cual es la razón por la que la ley se refiere a la fianza y al fiador solidario siendo que esta última expresión constituye

Revista Jurídica AMFJN www.amfjn.org.ar/revista-juridica/ - Ejemplar N°7- ISSN2683-8788

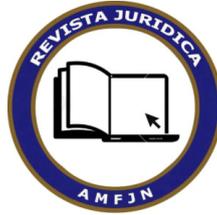


una especie de la fianza, cuál sería la reglamentación a dictarse en relación a esta figura que ya está regulada en el Código de fondo (art. 1574 y concordantes) y muchos otros interrogantes que demuestran los múltiples conflictos que suscita su interpretación y que esperamos que no se conviertan en un serio obstáculo para el cumplimiento de los fines que inspiraron el dictado de la ley.

En ese sentido, cabe señalar que el artículo dispone que el locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate de una garantía personal del locatario, lo que nos lleva a pensar que la garantía que se refiere al título de propiedad del inmueble no podrá tener aplicación práctica, al resultar sumamente improbable que el valor del inmueble sea inferior al tope previsto por el legislador. Ello, sin dejar de advertir que en ningún caso el ofrecimiento como “*garantía*” de un título de propiedad podría importar la constitución de un derecho real de garantía, habida cuenta de la enumeración taxativa en materia de derechos reales que consagra el artículo 1887 del Código Civil y Comercial, no modificado en la nueva ley.

En cuanto a la garantía personal del locatario que deberá estar documentada con recibos de sueldo, certificados de ingresos o cualquier otro medio fehaciente, consideramos que lo que verdaderamente le interesará evaluar al locador es la capacidad de pago del alquiler y no sólo los ingresos, de modo que también en este caso resulta criticable la garantía exigida, porque no le servirá de mucho al locador conocer sólo ese aspecto de la situación patrimonial del inquilino. Y de todos modos, resulta superflua esta garantía porque ya el Código Civil y Comercial establece en sus artículos 242 y 743 que el patrimonio del deudor es la garantía común de los acreedores.

Otro grave problema que presenta la norma es la obligación impuesta al locador de aceptar una de las garantías propuestas por el locatario, porque a nuestro modo de ver ello es absolutamente inaceptable desde el punto de vista jurídico, al pretender consagrar la idea de una suerte de contrato forzoso para el locador, que viola abiertamente principios elementales en materia de contratos. Nos referimos a lo establecido no sólo en el artículo 958 del Código Civil y Comercial en el sentido de que las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido dentro de los límites impuestos por



la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres, sino también en el artículo 990, que prevé que las partes son libres para promover tratativas dirigidas a la formación del contrato y para abandonarlas en cualquier momento, siempre, claro está, preservando el principio de la buena fe para no frustrar esas tratativas injustificadamente.

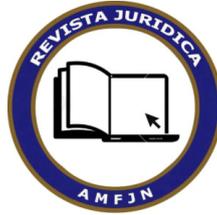
14. Ajuste de los contratos

Una novedad de significativa relevancia que consagra el nuevo ordenamiento está contenida en el artículo 14. **Esa norma prevé 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.** De hecho, la realidad del mercado inmobiliario actual demuestra que la imposibilidad de actualizar los cánones locativos se ha convertido en letra muerta, porque todos los contratos con cualquier destino prevén un mecanismo de ajuste.

También establece el citado artículo 14 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 sólo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

Esos ajustes deberán hacerse 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 estatales (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina.

En nuestra opinión, y más allá de que cabría preguntarse si una ley de orden público puede ser derogada por otra que no lo es, (o por lo menos no surge ello de la literalidad de sus términos), constituye un acierto brindar un sustento legal a lo que ya ocurre en la realidad con el ajuste de los contratos, en este caso, el de locación, pues es evidente que desde hace ya mucho tiempo se dejó de lado la prohibición de indexar impuesta por los artículos 7 y 10 de la ley 23.928. Algo similar ocurre con la operatoria de las UVAS y las UVIS, (ver ley 27.271 y comunicaciones del Banco Central de la

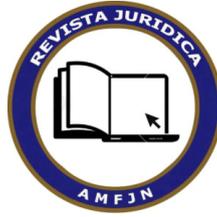


República Argentina), que constituyen unidades de medida que se ajustan mediante diversos mecanismos según expresas normas legales o reglamentarias, lo que demuestra que en el contexto en el que se desenvuelve la economía de nuestro país en la actualidad, carece de toda razonabilidad mantener por vía de una ficción como principio general la prohibición de indexar establecida por la ley 23.928.

También cabe reparar en que la norma distingue entre las locaciones habitacionales y las comerciales cuando se refiere al modo y a los índices a tomar en cuenta para efectuar los ajustes, lo que nos parece adecuado, porque en el caso de las locaciones habitacionales siempre subyace la necesidad de preservar el derecho a la vivienda. Sin embargo, manifestamos nuestros reparos en torno a la exigencia de que al ajuste del valor del canon locativo sea anual, porque en una economía como la nuestra, ello implica un indudable perjuicio para el locador, a quien no debería considerarse siempre la parte fuerte de la relación como si se tratara de un proveedor en una relación de consumo. El perjuicio para el locador resulta aún mayor si se atiende al índice corrector, que resulta del promedio de variación entre IPC y el RIPTE. Sólo a modo de ejemplo, advertimos que, según ha llegado a nuestro conocimiento, en el año 2019 la variación porcentual del IPC fue del 43,1% anual, y la del RIPTE de un 37,6%, lo cual arroja un promedio del 40,35%, por debajo de la inflación. Esta forma de efectuar el ajuste ha llevado a algunos autores a sostener que afecta claramente el derecho de propiedad del locador, y a proponer que se utilice aun en las locaciones habitacionales el dólar en alguna de sus variables legales (turista, MEP, contado con liquidación) como moneda para fijar el valor del canon, renunciando el locatario al artículo 765 del Código Civil y Comercial, pues advierten que el legislador omitió imponer como moneda en el contrato con destino habitacional, en forma exclusiva, a la moneda de curso legal.

15. Consignación de los cánones locativos

Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, 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 según las previsiones de la ley 25.345 y regulaciones del Banco Central de la República Argentina,¹⁴ de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el Gobierno de CABA y en su caso en el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador.

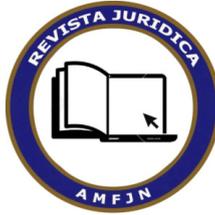
Esta norma consagra un procedimiento especial de consignación de los cánones locativos, lo que no implica, al igual que lo que ocurre con la consignación de las llaves del inmueble, que deban dejarse de lado los principios generales consagrados por el Código Civil y Comercial en materia de pago por consignación (ver art. 904 y ss).

Nos preguntamos, dada la forma en que ha quedado redactado el artículo, si puede evitarse el procedimiento de mediación prejudicial que resulta obligatorio en el ámbito nacional y en la provincia de Buenos Aires. En ese sentido, consideramos que con carácter previo a efectuar la consignación judicial de los cánones locativos debe cumplirse con la mediación obligatoria, pues la ley que analizamos no deroga en este punto la ley de mediación 26.589, que no contempla como excepción al procedimiento allí previsto el pago por consignación. A ello, cabe agregar que la mediación tiende a la autocomposición del conflicto entre las partes y evita la sustanciación de un proceso, lo que sin dudas beneficia tanto al locatario como al locador.

16. Comunicación a la AFIP y deber del juez en las acciones judiciales

Los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante la AFIP, dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. 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.

¹⁴ El cheque cancelatorio está definido en el artículo 8 de la ley 25.345 como un instrumento emitido por el Banco Central de la República Argentina en las condiciones que fije la reglamentación y constituye por sí mismo un medio idóneo para la cancelación de obligaciones de dar sumas de dinero, teniendo los mismos efectos que los previstos para esas obligaciones en el Código Civil y Comercial.



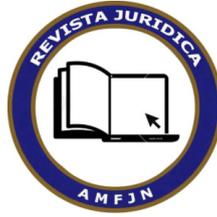
Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la AFIP sobre la existencia del contrato a los fines de que tome la intervención que corresponda.

Esta norma tiende a evitar la evasión fiscal, pero ello no importa asignarle a esa declaración una función de anoticiamiento a los terceros, -la que debería surgir de la inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad-, habida cuenta de lo expresamente dispuesto por el artículo 3 de la ley 17801 en torno a la inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble de los documentos privados, para lo cual se necesita que una ley así lo disponga, lo que no ocurre en este caso con la ley que analizamos.

Como la norma no lo aclara, algunos autores sostienen que la ley parece crear el registro nacional de contratos de locación a cargo de la AFIP. El incumplimiento en la información motivará la imposición de sanciones previstas en la ley de procedimiento tributario. Tanto el locatario, como los garantes, podrán informar o declarar la existencia del contrato a la AFIP.

Respecto del proceso judicial, la ley dice que el juez debe informar a la AFIP sobre la existencia del contrato antes de correr traslado de la demanda, cuando se inicien acciones judiciales a “causa de la ejecución de un contrato de locación”, a los fines de que tome la intervención que le corresponda. El artículo no aclara cómo debe informar el Juez, (no el actor), por lo que algunos autores consideran que debería hacerse por oficio DEOX a nivel nacional, aunque debería preverse algún método electrónico. Cabe aclarar que la intervención no se refiere a la intervención en el proceso judicial, porque la AFIP no es parte, o tercero en el contrato, ni en la relación locativa, por lo que no podría intervenir como un sujeto del proceso. En rigor de verdad, la expresión se refiere a que la AFIP deberá controlar el cumplimiento de las obligaciones impositivas de las partes y que eventualmente proceda de acuerdo a las normas tributarias.

Ahora bien, sin perjuicio de que debe informarse a la AFIP antes de proceder al traslado de la demanda, la comunicación no detiene los plazos del proceso, ni es necesario esperar que se acuse recibo; sólo bastará que el juez cumpla con el informe previsto en la norma.



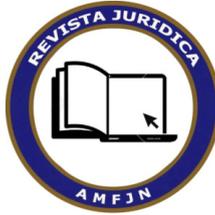
Por último, cabe agregar que como la ley en su artículo 23 dispone que entra en vigencia para los contratos celebrados a partir de la fecha de su publicación, Pano y Salgado entienden que la registración de los contratos sólo corresponderá para aquellos celebrados a partir de esa fecha y no para los contratos vigentes.¹⁵

17. Programa Nacional de Alquiler Social

La ley crea en su Título III un 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. La Secretaría de Vivienda del Ministerio del Interior, cuyas atribuciones y deberes se fijan en el artículo 19, es el organismo rector encargado del diseño de las políticas públicas para efectivizar el programa creado por la ley, especialmente en relación a las mujeres víctimas de violencia de género, a los adultos mayores y a aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad, otorgando líneas de subsidios o créditos “blandos”, creando seguros obligatorios que cubran la falta de pago de los alquileres y las indemnizaciones por daños, generando alternativas para la resolución de conflictos entre el locador y el locatario y, en definitiva, propiciando todo tipo de mecanismos orientados a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a vivienda.

Si bien estamos absolutamente de acuerdo con la implementación de políticas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna tal como lo expusimos al comienzo de nuestro trabajo, 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, como ocurrió hace ya mucho tiempo con experiencias que resultaron muy valiosas y que se podrían tomar como ejemplo para lograr ese objetivo (nos referimos, entre otros, al Barrio 17 de Agosto, en Villa Pueyrredón, inaugurado en la década del 50, y al Barrio Parque “Guillermo Rawson” en

¹⁵ art. cit, segunda parte.



Agronomía planificado por un organismo estatal creado por la Ley Nacional n° 9677 en 1915).

18. Métodos alternativos de resolución de conflictos

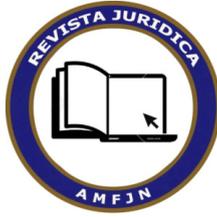
El artículo 21 de la ley prevé que el Poder Ejecutivo Nacional, a través del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, debe realizar las acciones necesarias para fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje, gratuitos o de bajo costo, aplicando métodos específicos para la resolución de 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: “*Aplicación optativa del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria. 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 cabe 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.

19. Consideraciones finales

En este trabajo hemos expuesto nuestro punto de vista sobre las fortalezas y las debilidades de la nueva ley y dejamos planteados los múltiples interrogantes que generan varias de las normas recientemente sancionadas. En ese sentido, y a pesar de las diversas críticas formuladas tanto en la doctrina como en los diversos medios periodísticos, esperamos que los millones de personas que en la actualidad se hallan alcanzadas por esta ley, encuentren en ella un marco adecuado para acceder a una vivienda digna, logrando un punto de equilibrio que supere la creciente asimetría en el poder de negociación de los distintos actores involucrados en el mercado de los alquileres con mejores contratos, de mayor duración y previsibilidad, aumentos de precio más razonables y requisitos más



flexibles. De ese modo se cumplirá el espíritu y la finalidad de la ley recientemente sancionada.