

**Facultad de Derecho
y Ciencias Sociales y Políticas
UNNE**

**XVIII Jornadas de
Comunicaciones
Científicas**

2022

Corrientes - Argentina





Dirección General

Decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas – UNNE
Dr. Mario R. Villegas

Dirección Editorial

Secretaría de Ciencia y Transferencia
Dra. Lorena Gallardo

Coordinación editorial y compilación

Dra. Lorena Gallardo
Esp. Martín M. Chalup

Asistentes – Colaboradores

Lic. Agustina M. Bergadá
Abg. M. Benjamin Gamarra,
Mg. María Belén Mattos Castañeda
Abg. Lucía M. Sbardella

Comisión Evaluadora

Dr. Agustín Carlevaro
Dr. Daniel Denmon
Esp. Elena Di Nubila
Dr. Hernan Grbavac
Dra. Lorena Gallardo
Abg. M. Benjamin Gamarra
Dr. Mauricio Goldfarb

Fotografías

Nicolás Gómez

Edición

Secretaría de Ciencia y Transferencia
Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas
Universidad Nacional del Nordeste
Salta 459 · C.P. 3400
Corrientes · Argentina

Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas UNNE

XVIII Jornadas de Comunicaciones Científicas de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas - UNNE / compilación de Lorena Gallardo; Martín Miguel Chalup; coordinación general de Lorena Gallardo. - 1a edición especial - Corrientes: Universidad Nacional del Nordeste. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas, 2022.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online
ISBN 978-987-3619-82-3

1. Derecho Ambiental. 2. Derecho Administrativo. 3. Derecho. I. Gallardo, Lorena, comp. II. Chalup, Martín Miguel, comp.
CDD 340.07

EL CONTRATO DE LOCACIÓN EN PANDEMIA

Charovaski, Lucas N.

nata_charovaski@hotmail.com

RESUMEN

El 12 de marzo del año 2020 se decretaba en la Argentina la emergencia pública en materia sanitaria, luego de que la organización mundial de la salud confirmara que el virus COVID 19 devendría, inevitablemente, en una pandemia. En un escenario de gran incertidumbre respecto a la evolución de la peste en el tiempo, el Gobierno Argentino articula una serie de medidas de emergencia para hacer frente a los efectos nocivos de la pandemia. En el presente trabajo exploraremos, por un lado como impactó esta normativa de emergencia en materia locativa a partir de un conciso análisis de la misma.

PALABRAS CLAVE

COVID 19, regulaciones, vivienda en alquiler

INTRODUCCIÓN

Este informe se enmarca en un trabajo de investigación correspondiente a las becas de pregrado de la Facultad de Derecho, Cs. sociales y políticas de la UNNE.

El gobierno comienza a darle pelea a la situación de emergencia sanitaria en marzo del año 2020, sancionando la obligatoriedad del aislamiento social preventivo y obligatorio donde se obliga a las personas a permanecer en sus domicilios personales con el objetivo de protegerse del contagio. Estas medidas duraron –con intermitencia- un poco más de ocho meses y para poder compensar los efectos económicos de esta política prohibitiva –tales como la pérdida de empleos y la disminución en los ingresos- se dictó dos tipos de medidas. En primer lugar, se lanzaron refuerzos de carácter económico de carácter universal tales como ingreso familiar de emergencia (IFE), asistencia de emergencia al trabajo y producción (ATP) y préstamos a dinero tasa cero para trabajadores monotributistas y autónomos. Por otro lado se dictaron medidas para impedir el corte de servicios básicos (luz, agua, gas y posteriormente internet) por falta de pago a aquellos hogares que el estado reconoció vulnerables y en la misma lógica, la prohibición de los desalojos por la falta de pago del alquiler o de los créditos hipotecarios.

En paralelo, sin vínculos con la pandemia, el 1º de julio del año 2020 entró en vigencia la nueva ley de alquileres (27551/20), votada en el senado Nacional luego de más de cuatro años de debate parlamentario. Esta normativa modifica estructuralmente las condiciones para alquilar con un notorio mejoramiento para los inquilinos.

En tal sentido, a través del presente informe, exponemos brevemente el análisis de la normativa de emergencia involucrada en nuestra investigación e intentamos responder a las siguientes preguntas: ¿Qué sucedió en la “desigual” relación “locador - inquilino”? ¿Es el locatario la parte más vulnerable?

MÉTODOS

Para dar respuestas a los interrogantes que motivan nuestro estudio se utilizaron técnicas de análisis de diversos documentos como trabajos de investigación, artículos periodísticos y jurídicos, libros, entre otros. Se realizó también la observación de medios audiovisuales.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

El día 29/03/2020 el PEN dictó el DNU 320/20 para aquellas personas no propietarias. A continuación exponemos un breve análisis del mismo:

Contratos alcanzados por la norma: pueden clasificarse los contratos afectados por dos parámetros diferentes:

Por su objeto: El art. 1º establece que debe tratarse de vivienda única, los supuestos contenidos en el art. 9º, incs. 3º y 4º, no exigen destino habitacional alguno, hasta podría decirse que lo excluyen.

La norma hace referencia a “inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias” e “inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias”.

Por su sujeto: Se refieren a ellos los incs. 5º a 8º del art. 9º.

El inc. 5º se refiere a “inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o industria”.

El inc. 6º refiere a profesionales autónomos y sobre la calidad del profesional se refiere al destino profesional, que es aquel ámbito en el que una persona ejerce un título habilitante (contador, abogado, etc.)

El inc. 7º incluye también a las micro, pequeñas y medianas empresas dedicadas a la prestación de servicio, comercio o industria.

Inc. 8º : inmuebles alquilados por cooperativas de trabajo o empresas recuperadas inscriptas en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES). Dicho decreto excedió el ámbito urbano, ya que la regulación abarcó también los contratos rurales siempre que el predio incluya el destino habitacional (pequeña finca rural habitada) y reúna las características de ser vivienda única del tenedor. (art 9º, inc. 1º). Si bien el acápite del art. 9º dispone que se aplicará “respecto de los siguientes contratos de locación”, “los inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones agropecuarias” (inc. 4º, id. art.) aunque generan prestaciones análogas no son contratos de locación sino de arrendamientos rurales, aparcerías o medianerías. En segundo término, tampoco incide únicamente sobre contratos de locación de inmuebles (o sus partes como habitaciones específicas), pues comprende las habitaciones de hoteles, pensiones con uso habitacional (art. 9º, inc. 2º). La caracterización como vivienda se ve extremadamente favorecida en los supuestos con destino mixto a tenor de los previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación en el art. 1194 in fine que dispone que: “a los efectos de este capítulo si el destino es mixto se aplican las normas correspondientes a la habitacional ”.

Prórroga: El mencionado decreto también prorroga los plazos de los contratos vigentes cuyo vencimiento opere el 20 de marzo o venzan antes del 30 de septiembre del año 2020 (art. 3º) y la tenencia continua en poder del locatario, sublocatario, su heredero o un continuador de la locación. También comprende a aquellos contratos con plazo vencido antes del 20 de marzo que hayan continuado en los términos del art. 1218 del Cód. Civ. Y Com. Debe entenderse que también abarca al cónyuge al que en caso de divorcio se le atribuye la vivienda familiar en los términos del art. 444 del Cód. Civ. y Com.

En síntesis los contratos que prorroga el decreto podría sistematizarse en tres categorías: a) contratos vencidos desde el 20 de marzo y que continúen en tenencia del locatario b) los que cuyo plazo venzan antes del 30 de septiembre c) cualquiera de ambas categorías que estén continuados bajo sus mismos términos, conforme art. 1218 del Cód. Civ. y Com.

Regulación del precio de la locación: Este decreto podría decirse que posterga el pago de la diferencia entre lo pactado por las partes y lo pagado por el mes de marzo, si no fuese porque esa diferencia diferida hasta el mes de octubre para el pago de la primera de al menos tres cuotas se dispone efectuar sin interés de ningún tipo ni cláusula penal en caso de haber sido pactada (art. 6º), es decir, “sin ninguna otra penalidad prevista en el contrato”. Lo que se pueda llegar a adeudar desde la fecha de este decreto y hasta el 30 de septiembre, por falta de pago, pago parcial o pago en mora, se deberá pagar desde esa fecha en no menos de tres cuotas ni más de seis, mensuales o consecutivas.

Mediación obligatoria.

Suspensión de desalojos: Es importante aclarar que lo que se suspende el decreto no son los desalojos, sino que los lanzamientos, pero nada impide que se inicie un proceso de desalojo (art.2º).

La fianza: Se extiende la garantía del fiador hasta la fecha de restitución o de vencimiento del contrato, la particularidad es que esto se hace prescindiendo de la voluntad del fiador (art 3º in fine, 5º,6º,7º). Si el locatario decidiera no pagar los alquileres o pagarlos parcialmente o fuera de término pactado en el contrato, el fiador, sea persona humana o jurídica, entidad bancaria o sociedad de fianza, deberá asumir su responsabilidad de pago a partir del mes de octubre del 2020 (fecha indicada en el decreto), porque el contrato de fianza es accesorio al principal, que es el de locación y por tanto sigue la suerte de este.

Precio de la locación: existe una diferencia conceptual entre el “precio de la locación” y “canon locativo” que esta explicada en el art. 1208 del Cód. Civ. y Com. Se congela solo el precio de la locación, no las otras prestaciones pactadas (expensas, impuestos, etc.). en el decreto esto resulta explícito en el art. 4º in fine:

“las demás prestaciones asumidas convencionalmente por la parte locataria regirán conforme lo acordado por las partes”.

Locadores con alquileres exceptuados del congelamiento: el art. 10 dispone: “excepción- vulnerabilidad del locador: quedan excluidos de lo dispuesto en el art. 4º del presente decreto los contratos de locación cuya parte locadora dependa del canon convenido en el contrato de locación para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario y conviviente, debiéndose acreditar debidamente tales extremos”. Se generaron varios cuestionamientos o dudas sobre el contenido del art. Ya que si bien por “necesidades básicas” podemos entender que se hace referencia principalmente a la vivienda y la alimentación, pero ¿si el locador sea una persona jurídica que como tal podría decirse que carece de “necesidades básicas” o si fuese una fundación que por definición carece de miembros? Estas son algunas de las inquietudes que se formularon.

El decreto analizado precedentemente fue sancionado con el objetivo de proteger al inquilino como parte más vulnerable de la relación contractual, en esa línea, las autoridades al referirse al decreto en estudio el PEN sostuvieron: ”vamos a proteger a los sectores más débiles porque no es momento de castigarlos”. Nos preguntamos entonces si verdaderamente ¿se protege al más vulnerable?

Para parte de la doctrina resulta discriminatorio establecer beneficios por la posición contractual debido a que dicho razonamiento podría contradecirse con la igualdad ante la ley que dispone el art. 16 de nuestra Constitución Nacional. De la lectura del decreto analizado en párrafos anteriores puede notarse que hay un trato desigual y perjudicial hacia los locadores que al parecer se basa principalmente en el pensamiento (erróneo) de que el canon locativo constituye un ingreso superfluo. El DNU, si bien, reconoce la vulnerabilidad del locador pero le impone la carga de acreditarlo, presumiendo de esta manera que el ingreso no lo utiliza para su subsistencia. Por otro lado la equidad nos invita a fijar reglas objetivas de valoración de las circunstancias, más que nada para poder determinar quién necesita el auxilio del estado y quien no –lo hace el mismo estado al fijar requisitos para acceder a cualquier beneficio que provenga de las arcas públicas, por ej. Ingreso familiar de emergencia. Desde esta perspectiva, se ha entendido que si bien muchas veces el locatario es el más vulnerable, no hay que discriminar por la posición contractual ya que podríamos hallar a un locador jubilado que destina sus ingresos del alquiler a cubrir sus necesidades ¿Qué pasaría si se le priva de la percepción de sus ingresos por seis meses? Ello ciertamente podría atentar contra su salud ¿Cuánto tiempo le llevaría acreditar su condición y lograr el cobro de los alquileres?

Otro es el caso de una persona que se beneficie del derecho que surge como consecuencia del estado de emergencia y no abone el alquiler sin haber sufrido disminución en sus ingresos, ¿se podrá aplicar la norma del abuso del derecho establecida en el art. 10 del Cód. Civ. y Com.?

Se observa, en la Legislación comparada en materia de emergencia sanitaria, España, es una sociedad que legisló en materia de emergencia poco tiempo antes que argentina, en el Real Decreto ley 11/20 de España se destaca que en la normativa de emergencia en todos los beneficios económicos hay reglas que tratan de evitar el abuso del derecho, en esa línea, en el caso de la legislación comparada mencionada anteriormente, establece que quien se haya beneficiado por la moratoria habiendo aducido encontrarse dentro del grupo vulnerable sin serlo, será responsable por los daños, perjuicios y gastos que se hayan producido por activar los mecanismos de emergencia, los que nunca podrán ser inferiores al beneficio indebidamente obtenido por irrogarse una situación que no ostentaba.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Código Civil y Comercial de la Nación.

Decreto de Necesidad y urgencia N° 320 de 2020. (Poder Ejecutivo Nacional) Emergencia pública. 29 de marzo de 2020.

Leiva Fernández. (2020). *Annus horribilis: La emergencia locativa en 2020.* pp. 2-5. La Ley.

Vera Belli, L. (2021). Regulaciones de la vivienda en alquiler en épocas de pandemia COVID 19. Una reflexión desde la voz de los inquilinos. Argumentos. *Revista de crítica social.*

FILIACIÓN

AUTOR 1: Estudiante de grado - PEI-FD 2021/002 - Facultad de Derecho - UNNE