

**XVI JORNADAS Y
VI INTERNACIONAL DE
COMUNICACIONES
CIENTÍFICAS DE LA
FACULTAD DE DERECHO Y
CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS UNNE**

Compilación:
Alba Esther de Bianchetti

2020
Corrientes -
Argentina

XVI Jornadas y VI Internacional de Comunicaciones Científicas de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Política-UNNE : 2020 Corrientes-Argentina / Mirian Beatriz Acosta ... [et al.] ; compilado por Alba Esther De Bianchetti. - 1a ed compendiada. - Corrientes : Moglia Ediciones, 2020.
CD-ROM, PDF

ISBN 978-987-619-372-6

1. Comunicación Científica. I. Acosta, Mirian Beatriz. II. De Bianchetti, Alba Esther, comp.

CDD 340.115



ISBN N° 978-987-619-372-6

Editado por **Moglia Ediciones**

Todos los derechos reservados - Prohibida su reproducción total o parcial, por cualquier método
Queda hecho el depósito que previene la ley 11.723

Impreso en **Moglia S.R.L.**, La Rioja 755

3400 Corrientes, Argentina

mogliaibros@hotmail.com

www.mogliaediciones.com

Noviembre de 2020

LA NUEVA LEY DE ALQUILERES A LA LUZ DE LA DEFENSA AL LOCATARIO

Kovaszny de Kovasznay, Tamara
tamarakovaszny@gmail.com

Resumen

En la investigación se procede a analizar los cambios de la nueva ley de alquileres n°27.551, partiendo de la perspectiva pro locatario. Al respecto, se comienza asimilando al inquilino como consumidor, con la correlativa protección tutelar de la ley 24.240 en los contratos de locación. Para ello se remite a la definición de consumidor actual, tanto de la ley 24.240 como en la definición del artículo 1092 del Código Civil y Comercial de la Nación, al regular los contratos de consumo. Más adelante, se afirma la protección del derecho a una vivienda digna y el carácter humanitario que sustenta la necesidad de una función social de la propiedad. A continuación, se presenta un fallo que delimita la inconstitucionalidad del cobro de más de un mes de alquiler, constituyendo así una práctica codificada legalmente. Para cerrar, se enuncian las reformas de la nueva normativa, partiendo de su utilidad, al delimitar los montos a actualizar y reducir conceptos monetarios que antes estaban a cargo del locatario.

Palabras clave Ley n° 27.551, inflación, consumidor.

Introducción

El fundamento base del proyecto de modificación del régimen de alquileres conforme lo regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación, está orientado a la mayor protección del locatario, frente a los usufructos económicos constantes sufridos en nuestro país producto de la creciente inflación y el refugio en la moneda extranjera como moneda de valor. Es por ello que la presente investigación tiene como objeto el análisis crítico de las disposiciones de la nueva ley n° 27.551, en torno a la figura del locatario y la mayor seguridad jurídica que podrían tener sus disposiciones. La finalidad es denotar un avance en lo normado, frente a cláusulas indexatorias, no obstante, la falta de certeza en algunos aspectos centrales a regular. Para lograrlo, se sugieren los siguientes interrogantes: ¿por qué se protege al locatario?; ¿cómo era la situación antes del dictado de la ley?; ¿qué aspectos obligacionales cambian con la nueva normativa?; y ¿contribuyen al mejoramiento de la situación del locatario? Para responder los interrogantes, se utiliza como fuente la ley 27.551 cuyo régimen rige desde el 1° de junio del presente año, como así también un análisis deductivo conforme doctrina aplicable y las jornadas de actualización al respecto, y jurisprudencia como referencia práctica de lo solucionado en los tribunales hasta la fecha.

Materiales y Métodos

Los materiales utilizados consisten en la nueva ley n° 27.551 sancionada. Asimismo, videos y charlas de actualización en la temática de la mano de universidades públicas como la Universidad del Litoral o la Universidad Nacional del Nordeste. A continuación, también se remite a trabajos publicados en revistas jurídicas y fallos dictaminados obtenidos mediante INFOJUS.

En cuanto a los métodos, el primero de ellos es el Lógico Deductivo por medio de la utilización de los silogismos lógicos de que la “los locatarios se ven perjudicados en sus intereses económicos con la inflación” y “la nueva ley busca revertir la inflación por medio de la utilización de un nuevo índice del BCRA intermedio entre el IPC y el RIPTE”, por ende, los locatarios se verían favorecidos, en principio, con la nueva normativa.

El segundo método es el Hipotético Deductivo, partiendo de la hipótesis central de que, con la utilización de un índice general de orden público, se podría solucionar las fluctuaciones económicas desfavorables en el derecho a una vivienda y en la protección de los intereses económicos del locatario como consumidor, mediante la limitación en la autonomía privada al respecto.

El tercer método es el Lógico Inductivo por medio de los fallos de la CSJN que denotaban lo afirmado de la inflación y suba desproporcionada en los alquileres en casos particulares que pueden ser extendidos a una casa indeterminada de locatarios. El último método es el Semántico, analizando el sentido de las disposiciones de la Ley de Defensa del Consumidor y de la ley 27.551.

Resultados y Discusión

1. El locatario como consumidor y la protección de los intereses económicos¹

Antes de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual incorpora los contratos de consumo, los locatarios no eran considerados consumidores. De manera similar, la Ley de Defensa del Consumidor n° 24.240 original, no lo preveía como situación de consumo en su articulado primero. Independiente de ello, países como EE.UU. ya lo habían incluido (por ejemplo, con la elaboración de una guía por parte del Departamento de Asuntos del Consumidor del Estado de California).

El concepto de consumidor ha sufrido variaciones a lo largo del tiempo, no obstante, no excluir a los locadores como consumidores. En su redacción original, la ley 24.240 considera consumidor sólo a las personas físicas, luego a ciertas personas jurídicas y finalmente a los consumidores colectivamente considerados, conforme lo señala Lorenzetti en su

¹ La información aquí aportada se obtuvo mediante el trabajo publicado por SAIJ, *El consumidor inquilino* de Exequiel Vergara. Disponible en <http://www.saij.gob.ar/exequiel-vergara-consumidor-inquilino-dacf180102-2018-06-07/123456789-0abc-defg2010-81fcanirtcod?q=%28id-jus%3Adacf180102%29%20&o=0&f=Total%7CTipo%20de%20Documento/Doctrina%7CFecha%7COrganismo%7CPublicaci%F3n%7CTribunal%7CTema%7CEstado%20de%20Vigencia%7CAutor%7CJurisdicci%F3n&t=1>

trabajo *Consumidores* (2009:86). Actualmente, la ley reformada en su artículo 1º establece: "la presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario, entendiéndose por tal a toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza, bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social... Se considera asimismo consumidor o usuario a quien, sin ser parte de una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquiere o utiliza bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social y a quien de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo". En adhesión, el artículo 1092 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, considera consumidor a "la persona humana o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social".

Así, los elementos centrales de la definición actual de consumidor son los siguientes: destinatario final y beneficio propio. Estos elementos se encuadran dentro del concepto de locatario. Además, con la ley 26.361 se equipara la situación de los "terceros afectados por la relación de consumo", a la noción de consumidor, toda vez que la tutela de la LDC se extiende a todo sujeto que de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo (Fariña, Juan.2014:44). En adhesión, en algunos supuestos también se incluye el elemento "vulnerabilidad" del sujeto contratante. En este sentido, cabe remitir al fallo "CONSUMIDORES FINANCIEROS ASOCIACIÓN CIVIL PARA SU DEFENSA C/ BANCO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA S.A. S/ ORDINARIO" (Expte. N° 56572/2008), sentencia de Cámara Nacional de fecha 30/06/2016.

Conforme el fallo CNCom. Sala F, 29.05.2014, in re: "Agropecuaria Litoral S.R.L. c/ R.A.M. s/ ejecutivo", "el consumidor o usuario es aquella persona en la que se agota, en sentido material o económico, el bien o servicio contratado. Luego agrega que si bien la ley no abandono terminantemente el criterio finalista en punto a la calificación del consumidor como "destinatario final", lo cierto es que la eliminación del artículo 2º² permite examinar en cada caso si el acto de consumo, origina, facilita o se integra en el proceso de producción de bienes o servicios, en cuya virtud el sujeto no sería consumidor en términos estrictos". Por consiguiente, en el presente se entiende tutelado no sólo el consumidor locatario con destino habitacional sino también el que posee destino comercial.

No existe un sustento normativo para excluir a los inquilinos de la tutela de consumo. No se observan diferencias relevantes de dicha figura respecto de otras como son consumidor financiero, al usuario de servicios públicos, al consumidor comprador, al consumidor turista, al consumidor pasajero, al consumidor paciente, etc. Conforme las estadísticas del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas no dejan lugar a dudas de ello: de 2001 a 2010, el porcentaje de familias que alquila en la ciudad de Buenos Aires pasó del 22 al 30%, mientras que el porcentaje de propietarios cayó del 68 al 56%. Habría que analizar en profundidad el fenómeno inflacionario que reduce las posibilidades de acceso a una vivienda, como así también índices como el UVA regidos en los últimos periodos para el acceso al crédito, no obstante, se denota la vulnerabilidad del inquilino.

La vulnerabilidad se denota con la falta de igualdad entre las partes, aplicando contratos de adhesión donde el poder de negociación del inquilino es residual. Al no aplicar la ley de consumo, lo que sucede es que no se protege el derecho a la información, la protección de su salud e integridad física, la protección de sus intereses económicos, la publicidad, etc. Tampoco respecto a las cláusulas abusivas y los mecanismos de tutela. La igualdad, citando a Rawls, es un paradigma base para proveer a la seguridad de las instituciones jurídicas. Si la teoría no se aplica al ejercicio del derecho se estaría viviendo en una utopía.

El Dr. Exequiel Vergara señala, con razón, que *La defensa de un locador que sostuviera que "no es un proveedor de bienes sino un simple individuo que alquila un inmueble que no habita él ni su familia" es tan absurda como la que planteó aquél recurrente a la Cámara Civil y Comercial de Mar del Plata, en la que sostuvo "que no es un proveedor de bienes sino un simple comerciante que vende electrodomésticos" (13). Se trataba en ese caso, de un proveedor que, a efectos de garantizar el pago del bien comercializado, un electrodoméstico, había hecho firmar al consumidor un documento pagaré que intentaba ejecutar, pero que tanto en primera instancia como en Cámara se determinó inhábil, por aplicación de los principios del derecho del consumidor, y su normativa, que se ubican por encima de los rigorismos formales de la abstracción cambiaria.*

Para cerrar, cabe citar a Lorenzetti en su comentario al artículo 1187 dentro del Tomo VI de Su Código Comentado del Código Civil y Comercial: "De consumo: Si las partes se encuadran en lo dispuesto en el artículo 1093 del Código. Es decir, una de las partes debe ser un consumidor en la terminología del Código, que celebra el contrato para beneficio propio o de su grupo familiar o social (lo que ocurrirá sin duda cuando se trate de una locación destinada a vivienda) y la otra parte debe ser un proveedor profesional de bienes y servicios. Dudas se plantean con relación a un contrato celebrado entre un proveedor profesional de bienes y servicios (por ej., una empresa que construye y loca inmueble) y un locatario que destina el inmueble para integrarlo a procesos de producción, distribución o comercialización de bienes y servicios. Por ejemplo, se loca una oficina para destinarla a estudio jurídico o para local comercial. Al respecto, con anterioridad a la sanción del Código se podían sostener por lo menos tres tesis: a) una amplia que los considera como una relación de consumo; b) una tesis restringida que afirma que resulta claro que se aplica exclusivamente a quien contrata para su beneficio propio o de su grupo social o familiar y no para los casos de incorporación del servicio a los procesos de producción, distribución, comercialización, etcétera, de bienes y servicios, pues desde el punto de vista

² "no tendrán el carácter de consumidores o usuarios, quienes adquieran, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios para integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros"

económico no sería un consumidor o usuario. Ésta es la tesis seguida por el Código en el artículo 1093, y c) una tesis llamada finalista, que aplicaría las disposiciones consumeristas en este supuesto, en tanto en cuanto exista una situación de vulnerabilidad por carecer el cliente de igual poder de negociación. Se considera que si fuera éste el caso se aplicarían las normas de los artículos 984 y siguientes del Código. También se debe puntualizar que en caso de dudas entre la aplicación o no de la normativa consumerista, el intérprete debe inclinarse por la aplicabilidad de la normativa más favorable al consumidor.

2. El derecho a una vivienda

El derecho a una vivienda se encuentra consignado constitucionalmente en el artículo 14 bis, consignándolo como el “acceso a una vivienda digna”. Asimismo, se tutela en diversos tratados internacionales ratificados por Argentina con jerarquía constitucional, entre los cuales se pueden mencionar: el derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25) y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art 11), el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, (art. 17), la Convención sobre los Derechos del Niño (arts. 16, 1 y 27. 3), y en la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad (arts. 9 y 28).

El contrato de locación de un inmueble para vivienda, conforme lo señala Mosset Iturraspe, tiene una connotación humanitaria, al satisfacer una necesidad de primer orden como es tener un techo donde vivir. Es por ello que cumple una función social³. También posee un contenido personalista⁴ en el cual deben incluirse valores como la solidaridad, el bien común y la paz social. Según los datos del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires del año 2018, el 35% alquiler.

Cabe destacar a Julia Kristeva y su concepción del humanismo. el 27 de octubre de 2011, el Papa Benedicto XVI celebra el 25º Aniversario de la Primera Reunión Religiosa en la Basílica de Santa María de los Ángeles e invita a hablar a Julia Kristeva. En la ceremonia Kristeva ofrece diez principios para el humanismo, que posibilitan la comunicación entre las personas. La filósofa se enfoca en la promoción la solidaridad y moralidad, evitando así las luchas ideológicas, y en el fomento de la creatividad frente a la automatización. Algunas ideas centrales son: 1) El humanismo del S. XXI no consagra hombres y fines superiores, sino que requiere una reglamentación internacional para lograr una gobernación ética, universal y solidaria. 2) Existe una reformulación permanente de conceptos, para lo cual se precisa conocer las memorias culturales. 3) El humanismo es un encuentro de diferentes culturas, por lo que se necesita reevaluar las necesidades y crecer universalmente. 4) El psicoanálisis es de utilidad para el humanismo. 5) El humanismo es feminismo en el sentido de que la liberación de deseos debe conducir a la emancipación de las mujeres. 6) La automatización de la especie se combate con la singularidad y experiencia interior. 7) Se requiere retomar los códigos morales, ya que los lenguajes generan desorden. 8 y 9) Es importante inscribir la mortalidad del Multiverso en lo vivo. La tarea es a cargo del humanismo, por medio de la solidaridad, con miras a la Revolución Antropológica, y la emancipación de las mujeres y del modelo piramidal. 10) Si bien el humano es capaz de destruir la Tierra en nombre de su ideología, se necesita una refundación del humanismo, apostando por la renovación de sus capacidades para crear y saber juntos, a fin de que la humanidad pueda seguir un destino creativo.

3. Evolución legislativa

A lo largo de la historia de nuestro país, se han presentado diversos proyectos de reforma legislativa, fuera del Código Civil de Vélez Sarsfield, los cuales se unificaron en la reforma y sanción del Código Civil y Comercial Unificado en el año 2014, cuyo contenido sigue siendo objeto de reforma. Algunos de los proyectos presentados son los siguientes:

- Anteproyecto de Juan Antonio Babilonia;
- Proyecto de 1936;
- Anteproyecto de 1954;
- Proyecto de 1987 (ley 24.032);
- Proyecto de la Comisión Federal de la Cámara de Diputados de la Nación del año 1993;
- Proyecto de Código Civil de 1998 para la República Argentina;
- Ley 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación);
- Ley 27.551 reformativa CCCN

No obstante, los proyectos antes comentados a fin de la regulación del contrato de locación, entre otras cuestiones, el Estado Argentino también ha intervenido mediante Decretos de Necesidad y Urgencia. Su contenido siempre ha sido en un contexto de escasez de vivienda, un mercado locativo con pocas ofertas y altos montos, Conforme indica Mosset Iturraspe, algunos de ellos fueron presentados en 1943 con el decreto 1580, en 1943 con la “vuelta al Código Civil”. Con la vuelta a la democracia y la hiperinflación, en 1984 se sanciona la ley 23091, que exige la celebración de contrato por

³ Mosset Iturraspe aclara en relación a la función social que: *El tema de la función social de los contratos, en general, y de la locación de inmueble urbano con destino a vivienda, en particular, no es actualmente entre nosotros tema contemplado o en debate; lo fue durante el período de la emergencia 1943-1979. Más aún, la función social del contrato no es entendida mayoritariamente, sólo y con reparos se alcanza a vislumbrar la función social de la propiedad. El contrato se piensa como un negocio cuyos efectos se agotan entre las partes y no alcanzan a la sociedad civil, ni positiva ni negativamente. El nuevo Código Civil del Brasil (art. 421) dispone: "La libertad de contratar será ejercida en razón y con los límites de la función social del contrato".*

⁴ *La visión personalista o el ingreso del "personalismo" como superación del individualismo es el resultado del proceso de "despatrimonialización" - o pérdida del contenido sólo patrimonial del contrato-. Carmine Donisi, en la doctrina italiana -Verso la "depatrimonializzazione" del Diritto Civile, Nápoles, 1980-, la define como la "progresiva sensibilización" del negocio patrimonial; en el mismo sentido se expiden P. Perlingieri, en aquella doctrina -"Depatrimonializzazione" e Diritto Civile, Nápoles, 1989-, y Tepedino -Temas de Derecho Civil, Renovar, Rio de Janeiro, 1999- y Nalin -Doctrina. Conceito pos-moderno, Juria, Curitiba, 2002-, entre otros, en la doctrina brasilera.*

escrito, la obligatoriedad de un precio en moneda nacional de curso legal, y la extensión del plazo de duración de la relación a dos años, con la posibilidad de una resolución anticipada. Más adelante, con la ley de convertibilidad de Menem y la posterior crisis económica, se equipará la moneda nacional y el dólar, para luego dispararse éste último y denotar una nueva crisis habitacional. Más adelante, con la ley de convertibilidad de Menem y la posterior crisis económica, se equipará la moneda nacional y el dólar, para luego dispararse éste último y denotar una nueva crisis habitacional. Luego de ello, se dispone nuevamente el congelamiento de alquileres (repetiendo el ciclo), y así reiteradamente en 2016 con políticas liberales y la utilización del índice UVA utilizado para la actualización de préstamos, hasta llegar a la actualidad con el dictado del decreto 320/2020 producto de la crisis socioeconómica y política agravada por el virus Covid-19. Ésta situación es la que se busca revertir por medio de un índice de actualización que atienda a la evolución del salario en consonancia con la inflación, a fin de proveer a la seguridad jurídica del inquilino.

En el informe que realiza la socióloga Natalia Cosacov sobre *Alquileres e Inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires* en el año 2012, determina que el aumento en los porcentajes de alquileres deriva del aumento de precios del suelo a un ritmo mayor a los salarios, y el acceso al crédito magro.

4. Fallo de la CSJN sobre comisiones

En el marco de una acción de amparo impulsada por la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ) contra el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA), el titular del juzgado N° 17 en lo Contencioso, Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires, Marcelo Segón, resolvió "suspender en forma inmediata la Resolución CUCICBA N° 350/16, mediante la cual el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios habilitó el cobro de hasta dos meses de alquiler de comisión". El magistrado afirmó que "debe establecerse un mecanismo de control a fin de velar por el estricto cumplimiento de lo aquí ordenado", y así fijó una "multa de \$20.000 por cada incumplimiento acreditado para el colegio de corredores inmobiliarios".

Fuente: <https://www.diariojudicial.com/nota/75119/brevata/en-la-ciudad-se-acabo-el-cobro-de-dos-meses-de-alquiler-como-comision.html>

5. Análisis de las nuevas disposiciones

Para empezar, es dable recordar la definición de contrato de locación, brindada por el artículo 1187 del Código Civil y Comercial de la Nación, es aquel en el cual "una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa a cambio del pago de un precio en dinero". En adhesión, las características propias que posee son las siguientes: nominado, típico, consensual, bilateral, no formal, con efecto personal, conmutativo, oneroso, de ejecución continuada o tracto sucesivo; la obligación del locador es temporal, transmisible por actos entre vivos, civil y de consumo.

La ley de alquileres 27551, reformadora del CCCN, fue sancionada en el Senado de la Nación en fecha jueves 11 de junio del presente año y publicada en el Boletín Oficial el 30 de junio del 2020. Conforme lo establece el artículo 23, comienza a regir a partir del 1° de julio del 2020. Al momento, todavía no se encuentra reglamentada por el Poder Ejecutivo. Con miras al fomento de la tutela social al locatario, consagra cambios esenciales en torno a: métodos de garantía, disposiciones de orden público en referencia a aspectos cuantitativos y cualitativos en la disposición de fondos, delimitación de un nuevo modo de computar el aumento del canon, la intervención de la Administración Federal de Ingresos Públicos, entre otros. Cabe destacar que, no obstante la situación de emergencia económica social y sanitaria vivida en la actualidad, la ley no tiene efecto retroactivo, siendo aplicable al momento el DNU 320/2020⁵.

A continuación, se mencionan algunos cambios fundamentales referente a la nueva normativa y algunos aspectos controvertidos. Antes, es importante citar a Mosset Iturraspe al hablar las disposiciones de orden público

"Cuando el Estado en los tiempos que vivimos -de posmodernidad o globalización- se decide a intervenir en la vida del contrato -en el mercado locativo, como lo ha hecho con acierto con el dictado de la ley 23.091-, debe entenderse que su normativa es de orden público -de protección o tutela- y por tanto imperativa, no susceptible de ser derogada por una cláusula contractual, lo diga de manera expresa o no."

5.1. En primer término, el artículo primero modifica el art. 75 CCCN, estableciendo que se puede constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos. Por medio de su utilización, se favorece a las partes en cuestiones como la mora (y en cuanto al locatario en caso de que, al finalizar el contrato, el locatario no reciba las documentaciones pertinentes), y se facilitan los tiempos procesales.

5.2. En segundo término, el artículo 2° modifica el artículo 1197 del CCyCN, estableciendo que, en caso de que el destino de la locación sea 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 en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al*

⁵ El decreto reafirma la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social. A consecuencia, en lo que respecta a éste trabajo, suspende los desalijos, prorroga los contratos, congela los precios, y brinda la posibilidad de saldar las diferencias adeudadas en cuotas y sin intereses, desde el mes de octubre de 2020.

locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas; c) El pago de valor llave o equivalentes; y d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

5.2.1. Pago de alquileres anticipados por periodos mayores a un mes: la normativa es de carácter de orden público, por ende, ante la falta de cumplimiento la cláusula se computa como nula. De éste modo, se recepta una nulidad parcial, ya que el resto del documento conserva su validez. Conforme lo consagra López de Zavala en su obra *Teoría General de los Contratos*, Tomo 3, en caso de abono de más el locatario tendrá derecho a la repetición de lo pagado (2020;488). Como antecedente, la ley 23.091 (sancionada luego de la crisis del 2001 en una situación en parte similar a la actual) ya lo establecía, aunque ahora también surge de las disposiciones del pago indebido (arts. 1796-1799). De éste modo, se simplifica una cuestión ya delimitada por otra ley, al unificar los requerimientos contractuales en un solo cuerpo normativo.

5.2.2. Depósitos de garantía por importe mayor a primer mes: ésta solución también remite a la ley 23.091, en su cuarto articulado⁶. En sí, su uso es tutelar de montos que adeude el locatario a favor del locador.

5.2.3. Pago de valor llave o equivalentes: López de Zabalia, expresa que bajo el nombre de valor llave “se disfraza, en realidad, la existencia de un sobreprecio que se pacta a percibir por anticipado” (2020;494). Atento a la falta de fundamento legal de dicha práctica y a la carencia de paridad entre las partes, es destacable la consignación legal de su prohibición.

5.2.4. Firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original: el pagaré es un documento de crédito que contiene la promesa incondicional del deudor de pagar un monto establecido en fecha determinada, y constituye un título ejecutivo del cual se pueden establecer intereses, diferencias procesales fundamentales con el canon locativo que sitúan al consumidor en una situación nefasta de cumplimiento. Dicho esto, también hay que sumar que los títulos ejecutivos se desentienden de la causa, y que, ante la falta de alta demanda de vivienda, los inquilinos en situación de debilidad negocial, se veían compelidos a aceptar firmar el documento. Además, también podía ser usado como forma de encubrir el precio real del alquiler.

5.3. En tercer término, el artículo 3º de la ley modifica el artículo 1198 del CCCN, referido a los plazos mínimos de la locación de inmuebles, cualquiera sea el destino. En éste sentido, se extiende el plazo a tres años (antes era de dos años), excepto los casos excepcionales del art. 1199. No obstante, atento a las condiciones desfavorables del locatario y la probable dificultad de pago atendiendo a contingencias sociales, se le permite renunciar a éste plazo.

Conforme lo establece Mosset Iturraspe en su artículo publicado en la Revista Rubinzal Culzoni; “El plazo mínimo cumple un rol de primera magnitud: basta pensar en las consecuencias del traslado de una vivienda a otra, en temas de trabajo, educación, amistades, etcétera. Siendo un contrato destinado a durar -relacional- debe privar la solidaridad. Por lo demás, no se alcanzan a visualizar los perjuicios que para un locador-rentista puede tener una prórroga extendida.”

No obstante, lo antedicho, la jurisprudencia ha establecido que el plazo mínimo rige por una sola vez" y no "con relación a cada prórroga del contrato"; e, igualmente, tiene manifestado que "la opción puede hacerse por el modo que pacten las partes y, a falta de previsión expresa, por cualquier forma" (SCJ de Mendoza, E. D. 29-454).

5.4. En cuarto término, en lo referente a la conservación de la cosa, se modifica el artículo 1201 del CCCN, se omiten los casos en que se originan las necesidades de reparación que antes estaban establecidos (calidad o defecto de la cosa, culpa del locador, culpa de sus dependientes, hechos de terceros, caso fortuito). A partir de ello, siendo más simple y tutelar al locatario el reparo de la cosa a cargo del locador, al evitar la prueba de la inclusión dentro de los casos antes mencionados. Se advierte, conforme lo señala Núñez Najle, autor del artículo *La nueva ley de alquileres*, que “se ha suprimido la última parte del 1.201 que establecía que, en caso que el uso y goce convenido se vea interrumpido o turbado por la realización de las reparaciones, el locatario tenía derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación, o, según las circunstancias, a resolver el contrato; pero tal posibilidad emerge de la reforma introducida al artículo 1.203”. Independiente de ello, MORESMAN, Daniel en *El contrato de locación en el Código Civil y Comercial de la Nación*, en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, lo avala implícitamente en caso de dolo o culpa grave (donde no se puede apartar tal solución).

En cuanto a la falta de recepción de la notificación por el locador, la nueva normativa establece que, aunque el locador se negara a recibir la notificación o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables a su persona, se tendrá por válida. Con ello se facilitan las cuestiones procesales y de plazos atinente a posibles intereses.

En quinto lugar, en lo referente a la frustración del uso y goce de la cosa, se modifica el art. 1203, ampliando los casos aptos para la rescisión del contrato a todos aquellos en que se ve impedido de usar o que no sirve para el objeto de la convención (con anterioridad, sólo ocurría por caso fortuito o fuerza mayor). A partir de ello, el locatario puede rescindir por cualquier causa no imputable a su persona, que lo afecte directa o indirectamente, ampliando su protección.

5.5. En sexto término, una cuestión debatida es el cambio respecto a las cargas y contribuciones por la actividad, también llamadas expensas. Con la reforma (art. 8º), se expresa que el locatario no tiene a su cargo el pago de las que gravan la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Solo *aquellas que se deriven de gastos habituales, entendiéndo-*

⁶ ARTICULO 4º — Fianzas o Depósitos en Garantía. Las cantidades entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, deberán serlo en moneda de curso legal. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato al finalizar la locación.

dose 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. Ésta es una zona gris, por ejemplo, el caso de un consorcio que decide cambiar el motor del ascensor ¿se le traslada el gasto?, ¿y si es para el mantenimiento de los ascensores?

En concordancia con lo anterior, una cuestión debatida es si las tasas e impuestos a la propiedad paga el locador o locatario. El Dr. Luis Leiva Fernández en su artículo *Las locaciones urbanas en los proyectos de reforma del Código Civil*, informa que en los centros urbanos es muy frecuente que se acuerde como obligación a cargo del locatario el pago de impuestos, tasas y contribuciones que gravan al inmueble. Pero además es muy frecuente el alquiler de departamentos en propiedad horizontal. Estos inmuebles, además, generan deudas por expensas comunes que también suelen acordarse a cargo del locatario. En todos los casos impuestos, tasas, contribuciones y expensas, sea que el locatario las pague directamente al acreedor o al locador para que éste lo haga, lo cierto es que esa contraprestación no es pactada en correspondencia con el uso y goce de la cosa, por lo que -en puridad jurídica- no integra el precio de la locación, aunque sea debida en razón del contrato. Esta circunstancia motivó que en algún pronunciamiento judicial -apartándose de la solución tradicional- se negase acción ejecutiva al cobro de dichas deudas. Desde luego que esa tesitura acarrea también consecuencias respecto del desalojo por falta de pago.

Ahora (conforme opinión compartida con el Dr. Núñez Najle al analizar la nueva ley de alquileres), producto de la aplicabilidad del artículo 4º de la Ley de Defensa del Consumidor (normativa que aplicable a en las relaciones emergentes del régimen Propiedad Horizontal conforme las conclusiones de las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil), el locatario tiene derecho a una información clara y detallada al momento de la liquidación de las expensas.

5.6. En séptimo lugar, el artículo 13 establece taxativamente las garantías que el locatario debe proponer al locador (mínimamente dos), que son las siguientes:

- a. Título de propiedad inmueble: garantía hipotecaria.
- b. Aval bancario: carente de regulación, su monto dependerá del % de actualización de precios del BCRA, cuestión a solucionar ya que sus valores se publican recién al año subsiguiente.
- c. Seguro de caución.
- d. Garantía de fianza o fiador solidario.
- e. Garantía personal del locatario: con mayor monto a abonar, conforme se verá a continuación, y documentada por medio del certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente.

En los supuestos de los incisos b, c, y d, la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías, así como las características y condiciones de las mismas. El porcentaje depende del BCRA, quien dicta los porcentajes mensualmente.

En los tres primeros casos, el locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación. De éste modo, si el alquiler es de 15mil pesos, la garantía no puede ser superior a 75mil pesos. Ésta es norma favorable al locatario, al solucionar en parte los problemas que traía aparejado la dificultad para obtener la clásica garantía hipotecaria y los riesgos que sobre ésta se tenía aparejada. Habrá que esperar la reglamentación del aval bancario a su respecto. En el caso de la garantía personal del locatario, el monto de garantía puede ser hasta diez veces. Entiendo que, para poder ser aceptado (conforme charla...) es necesario que el locatario posea un ingreso mensual de diez veces el valor de la locación, es decir, si el canon es de 15 mil, debería ganar 150 mil. Si bien trae facilidades en cuanto a la contratación, el monto máximo elevado en relación al canon, hace compleja su utilización. Una cuestión debatida, es la parte final del articulado, ya que refiere a que el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario. Podría generarse una responsabilidad precontractual en el caso de negativa de contratación al negarse a alguna de las garantías. El conflicto se presenta en perjuicio del locador, si la propiedad está embargada, o la aseguradora tenga una mala reputación, o el fiador carezca de bienes suficientes o de solvencia, entre otros.

5.7. Con anterioridad a la sanción de ésta nueva forma de actualizar los valores de los cánones locativos, el régimen utilizado era el escalonado, cuyo valor era determinado por acuerdo de partes. En ocasiones, su monto era inferior al valor real indexatorio, fundamentado en la imposibilidad de pago ante los porcentajes inflacionarios mayores al 50% anual (poner pie de página informe de INDEC). Los artículos 7º y 10º de la ley de Convertibilidad del Austral nº 23.928 sancionada en el año 1991 así lo establecía.⁷

⁷ **ARTICULO 7º** — El deudor de una obligación de dar una suma determinada de pesos cumple su obligación dando el día de su vencimiento la cantidad nominalmente expresada. En ningún caso se admitirá actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, cualquiera fuere su causa, haya o no mora del deudor, con las salvedades previstas en la presente ley.

Quedan derogadas las disposiciones legales y reglamentarias y serán inaplicables las disposiciones contractuales o convencionales que contravinieren lo aquí dispuesto.

ARTICULO 10. — Mantiénense derogadas, con efecto a partir del 1º de abril de 1991, todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios. Esta derogación se aplicará aun a los efectos de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, no pudiendo aplicarse ni esgrimirse ninguna cláusula legal, reglamentaria, contractual o convencional —inclusive convenios colectivos de trabajo— de fecha anterior, como causa de ajuste en las sumas de pesos que corresponda pagar.

La indicada derogación no comprende a los estados contables, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades 19.550 (t.o. 1984) y sus modificatorias.

Actualmente, el artículo 14 de la nueva ley de alquileres establece que los contratos de locación, cualquiera sea su destino están exceptuados de dichas disposiciones. Implementa una novedad en lo referente a los contratos destinados al uso habitacional, al ser el canon fijado como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. De este modo, el locatario ya no puede prever el porcentaje de aumento el año próximo, ya que la costumbre normalmente consistía en ajustes semestrales. En cuanto a la prohibición de aplicabilidad de bonificaciones ni otras metodologías es factible para evitar un abuso en la posición de locatario. Si bien la ley de convertibilidad en principio prohíbe indexar, la doctrina y jurisprudencia entendía que el régimen escalonado o progresivo no infringía la prohibición derivada de la ley 23928⁸. En ocasiones, los usos mostraban un aumento del 20% semestralmente, conforme lo comenta la Dra. De la Universidad del Litoral.

Hoy en día se presenta un doble sistema de actualización: uno, en lo referido al destino comercial, manteniendo sus valores conforme el índice indexatorio IPC. Por otro lado, cuando posee un destino habitacional, los ajustes se efectúan *utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).*

Una cuestión problemática es que tales índices se publica unas semanas después de terminado el mes, lo que provee a una inseguridad jurídica en los montos contratados para las partes. Independiente de ello, al utilizar valores dolarizados cuyo monto se equilibra con el valor de los sueldos de los trabajadores, se evita que se disparen los alquileres. éste nuevo valor en particular repotencia y sustenta la función social del Estado como institución fundamental para el mantenimiento de la democracia y la igualdad necesaria, conforme lo sustenta el Preámbulo y el art. 16 CN. Asimismo, viene a aclarar las dudas respecto de las obligaciones de valor reguladas en el CCCCN, sustentadas para aumentar el valor del canon, conforme la variable de la moneda extranjera. Para cerrar, es dable remitir a una frase de Mosset Iturraspe sobre los perjuicios de utilizar moneda extranjera como referencia: *la moneda extranjera padece fluctuaciones que nada tienen que ver con la estabilidad de sueldos y salarios. Superada la inflación no puede argumentarse con la búsqueda de estabilidad o de un reajuste razonable, a partir de la contratación en una moneda extranjera.*

5.8. El artículo 16 dispone que se requiere la declaración de los contratos de locación ante la AFIP, la cual debe otorgar un régimen de facilidades para la registración, y debe participar en caso de incoarse acciones judiciales. El objetivo es contribuir al blanqueamiento del mercado locativo. Además, el inquilino puede desgravar ganancias con el contrato declarado. Ahora, se presentan dos problemas:

- El primer problema, conforme opinión compartida por Núñez Najle, se presenta por el dictado de normas procesales por parte del Congreso. la CSJN en Doctrina ya centenaria iniciada con los casos «Bernabé Correa» – Fallos 138:157 – «Netto» – Fallos 141:254 -, «Real de Maciel» – Fallos 151:315 -, «Perelló» – Fallos 247:524 – ha sostenido que si bien las Provincias tienen facultad para darse sus propias instituciones locales y, por ende, para legislar sobre procedimientos, ello es sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias que dicte el Congreso cuando considere del caso prescribir formalidades especiales para el ejercicio de determinados derechos establecidos en los Códigos fundamentales que le incumbe dictar. (16)

- Otro problema referente a AFIP, es el monto de liquidación de sellos a abonar, en base a la imposibilidad de determinar contractualmente el monto de los tres años de alquiler. La ley no prevé los mecanismos para delimitar si el locador deberá pagar una actualización posterior, o si abonará todo el importe de los tres años al comenzar el contrato.

5.9. Otras cuestiones: Tendencia a la utilización de medios alternativos de resolución de conflictos (Título IV), conforme lo señalado en el artículo 21. Sobre ello, se modifica el artículo 6 de la ley 26589, consagrando que el procedimiento de mediación prejudicial obligatoria es optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía. Sobre lo dicho, se resaltan los medios alternativos de resolución de conflictos como modo de descomprimir la justicia y asegurar la tutela judicial efectiva. También el fomento de un Programa Nacional de Alquiler Social (Título III). Por último, cuestiones procesales referidas al desalojo (art. 11) y consignación (art. 15), y a las contribuciones respecto de un corredor interviniente (art. 12 modificatorio del art. 1351 CCCN).

Conclusión

A partir de lo analizado, se puede observar que la protección al locatario deriva de su condición de consumidor y de su derecho a acceder a una vivienda digna. Ambas consideraciones tienen carácter constitucional y fundamentan la visión humanitaria, sustento de contribuir a una ley de alquileres que tutele al sector más desfavorecido. Asimismo, en lo referente a la situación antes del dictado de la ley, ha sido normal el dictado de diversos proyectos legislativos como así también políticas liberales y proteccionistas por medio de Decretos de Necesidad y Urgencia (el último de ellos es el 320/2020). Un antecedente en cuanto a la tutela del locatario es la ley 23.091. Desde otra perspectiva, no obstante la omisión de la jurisprudencia en variados aspectos de la reforma, se rescata la inconstitucionalidad del cobro de comisiones al inquilino por períodos mayores a un mes. A continuación, se mencionaron modificaciones en torno a: cuestiones procesales facilitadas como la constitución de un domicilio electrónico o la participación de AFIP para el blanqueo de los contratos; eliminación de rubros a pagar como las comisiones extraordinarias y expensas, pagos mayores a un mes, el valor llave, pagarés, depósitos de garantía al comienzo del vínculo mayores a un mes, entre otros; la ampliación

⁸ Poner acá un fallo

del plazo mínimo contractual a tres años; y finalmente, una de las cuestiones más importantes, la nueva forma del cálculo de actualización del monto del cánón en forma anual y obligatoria, por medio de una fórmula que tiene en cuenta tanto la inflación como la evolución de los salarios. Con ésta última medida, se protege al consumidor inquilino de la indexación, con los peligros que ella acarrea en un país con constantes crisis, como se pudo observar. Por todo lo expuesto, se considera a la nueva normativa como útil para el mejoramiento de la condición del locatario.

Referencias Bibliográficas

Leiva Fernandez, L. F. (2004). Las locaciones urbanas en los proyectos de reforma del código civil. *Revista de Derecho Privado y Comunitario* (2), p. 359. Recuperado de <https://www.rubinzalonline.com.ar/index.php/doctrina/articulos/ver/422015/>

Humphreys, E. (2020). *La nueva Ley de Alquileres*. Recuperado de <https://www.erreius.com/actualidad/14/civil-persona-v-patrimonio/Nota/788/la-nueva-lev-de-alquileres#nota1>

Núñez Najle, F. M. (2020). *La nueva ley de alquileres N° 27.551*. Recuperado de <https://aldiaargentina.microjuris.com/2020/07/14/la-nueva-lev-de-alquileres-no-27-551/>

Vergara, E. (2018). El consumidor inquilino. Recuperado de <http://www.sajj.gob.ar/execute/ver-gara-consumidor-inquilino-dacf180102-2018-06-07/123456789-0abc-defg2010-81fcanirtcod?c=%28id-info-ius%3Adacf180102%29%20&o=0&f=Total%7CTipo%20de%20Documento/Doctrina%7CFecha%7COrganismo%7CPublicaci%F3n%7CTribunal%7CTema%7CEstado%20de%20Vigencia%7CAutor%7CJuridicci%F3n&t=1>

Mosset Iturraspe, J. (2004). La locación para vivienda. Sus particularidades. *Revista de Derecho Privado y Comunitario* (2), p. 7. Recuperado de <https://www.rubinzalonline.com.ar/index.php/doctrina/articulos/ver/421792/>

Diario Judicial (2016). En la Ciudad se acabó el cobro de dos meses de alquiler como comisión. Recuperado de <https://www.diariojudicial.com/nota/75119/brevata/en-la-ciudad-se-acabo-el-cobro-de-dos-meses-de-alquiler-como-comision.html>

Kristeva, J. [Julia Kristeva]. (2013, marzo 21). Le discours de Julia Kristeva à Assise (El discurso de Julia Kristeva en Asís) [Archivo de video]. Recuperado de https://www.youtube.com/watch?v=2o2_9AkpuWI&list=LL1xEHaJSj3BtNubFO4pOIBg&index=8https

INFOJUS. Información Jurídica. Disponible en <https://infojus.com.ar/>

Filiación institucional

Tesista de postgrado del Doctorado en Derecho, 4ta Cohorte, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas, U.N.N.E.