

## **Las locaciones urbanas en Argentina**

### **Una aproximación a la historia de su legislación**

#### **PROLOGO**

La Ley Nº 23091 de Locaciones Urbanas sancionada en 1984, en sus 30 artículos originales ha venido a solucionar la problemática que se suscitó durante años en la Argentina respecto a los contratos de alquileres de inmuebles urbanos, la relación que surge del mismo entre locador y locatario y las consecuencias derivadas de ello. Entre sus caracteres principales se resalta el respeto por la libertad de contratación, fundamentalmente en lo que respecta a los precios y a los plazos concertados por las partes; durante más de 25 años de vigencia ésta ley ha sufrido diversas reformas y se han intentado a través de distintos proyectos otras tantas.

El presente trabajo abarca un recorrido por las distintas leyes sobre las locaciones urbanas que se fueron dictando con anterioridad a la actual ley de locaciones en función de las circunstancias fácticas que se encontraba atravesando la Argentina, principalmente de carácter económico y social, que, a nuestro entender, fueron relevantes para su estudio.

En el capítulo 1 donde se desarrollan las leyes de prórroga de las locaciones urbanas, se encuentra la llamada “*Legislación de Emergencia*” donde se manifestó una acentuada intervención del estado basándose en dos pilares, uno, la prórroga de las locaciones cualquiera sea el término pactado por las partes y dos, el congelamiento de los alquileres.

En el capítulo 2 se desarrolla una visión general de la actual ley 23091 y sus principales aristas.

En el capítulo 3 se presenta un tema de extenso debate como es la intervención del Estado en los contratos de locación urbana.

En el capítulo 4 se exponen los últimos proyectos de reforma al derecho vigente del tema en cuestión que están en estudio de los legisladores.

Este trabajo ha sido desarrollado con la finalidad de responder a los distintos interrogantes que se plantean respecto a su aplicación y conveniencia, en relación a la libertad de contratación; si la ley cumple una función social o es sólo de carácter económico; la necesidad de su reforma; y la conveniencia de la intervención del Estado en los contratos de alquileres urbanos, en este caso si debe ser en forma activa o sólo de control de los mismos.

## **CAPITULO 1**

### **LA LEGISLACIÓN DE EMERGENCIA**

La intervención del Estado en el régimen de las locaciones urbanas tuvo una breve experiencia en 1921 a 1925, pero luego y a partir de 1943 (decreto 1580/43)<sup>1</sup>, se dictaron leyes llamadas de emergencia que se sucedieron en forma interrumpida unas a otras y que se caracterizaron por dos disposiciones esenciales: la prórroga de las locaciones, cualquiera fuera el término pactado por las partes y el congelamiento de los alquileres. La derogación de este sistema que se prolongó hasta el 30 de noviembre de 1979 hace innecesario entrar en el detalle de esta legislación.

#### **El problema de la legitimidad y conveniencia de la legislación sobre locaciones urbanas**

---

<sup>1</sup> Véase las imputaciones de RISOLIA, Soberanía y crisis del contrato, Buenos Aires, 1947. El problema se vincula estrechamente con la legitimidad de las leyes que afectan los contratos en curso de ejecución, problema que hemos tratado en nuestra obra Retroactividad de la ley y derechos adquiridos, especialmente núms. 73 y siguientes; ver asimismo Tratado de Derecho Civil, Parte General, t.I. núms, 176-177.

Desde la implantación de las primeras leyes sobre locaciones se ha discutido la legitimidad de la intervención del Estado en los contratos en curso de ejecución, esta discusión puede considerarse superada por los hechos. Todos los países en que se ha hecho sentir el problema de la escasez de viviendas, han dictado leyes de prórroga y los tribunales han reconocido su legitimidad.

También la Corte Suprema ha declarado la constitucionalidad de tales leyes<sup>2</sup>, porque mientras el derecho de propiedad amparado por la Constitución no se vea afectado en sus atributos esenciales, hay que reconocer la validez de las leyes que lo reglamenten, particularmente cuando esa regulación se funda en imperiosas motivaciones de carácter económico-social.

Pero una cuestión es la legitimidad de la prórroga de las locaciones y otra su conveniencia. En 1943 comenzó a hacerse sentir la escasez de vivienda en los grandes centros urbanos, pues la guerra había acelerado el proceso de industrialización, y con ella el desplazamiento de la población rural a las ciudades, por lo que se dictó el citado decreto 1580.

Esta legislación, caracterizada como imprudente e imprevisora, precipitó la crisis de la vivienda, porque como los propietarios no disponían ya de su propiedad y alquilar era un mal negocio, se paralizó la construcción al tiempo que el éxodo rural se aceleraba.

Las prórrogas de los alquileres se fueron sucediendo unas a otras, consolidando la situación de los inquilinos, a la par que la inflación iba haciendo más irrisorios los alquileres y más injusta la situación de los dueños. Además, por otra parte, el Estado aumentaba las contribuciones y los gastos de mantenimiento crecían rápidamente, se dio con frecuencia el caso de que las rentas no cubrieran los gastos.

---

2 Ya lo había hecho con la legislación de emergencia dictada después de la primera guerra mundial (28/4/1922, J.A., t. 8, p. 263) aunque en 1925 juzgó superada la crisis económica que legitimaba a su criterio la prórroga y en consecuencia declaró inconstitucional la ley (26/8/1,925, J.A., t. 17, p. 11). A raíz de la nueva prórroga dispuesta en 1,943, todos los fallos del Alto Tribunal son unánimes en el sentido de la constitucionalidad (véase L.L., t. 41, p. 873; L.L., t 42, p. 872; J.A..., 1946-II, p.401; 1947-IV, p. 495; etc.).

Los resultados de esta (denominada por algunos “equivocada”) política legislativa quedaron a la vista, dado que se creó la desconfianza en el contrato de locación; ya nadie o casi nadie construía para alquilar y los que lo hacían cobraban rentas gravosísimas, por ello la masa de la población, cuyos recursos les permitiría pagar un alquiler razonable, pero que carecen de medios para adquirir una vivienda, se hallaban en la imposibilidad de encontrar un techo.

Los nuevos matrimonios recurrían a la pésima solución de vivir con la familia de algunos de los cónyuges o adquirirían a costa de enormes sacrificios un minúsculo departamento en el que se mantenían incrustados a pesar de que la familia aumentara; allí la vida familiar se desenvolvía de manera inapropiada agravando las dificultades de la convivencia.

#### **La atenuación de las prórrogas: Leyes 17.368 y 17.607**

Hacia 1968 se hacía sentir, desde años atrás, una constante presión para atenuar el régimen de prórroga de las locaciones urbanas, por lo pronto era evidente que dicha prórroga no tenía justificación alguna en el caso de inquilinos comerciantes e industriales; tanto unos como otros trasladaban el importe de los alquileres a la mercadería, de tal modo que no era lógico ni justo que siguieran detentando un privilegio que perjudicaba gravemente a los propietarios y quitaba al comercio su necesaria movilidad y espíritu competitivo.

Incrustados en sus locales al amparo de las prórrogas, los comerciantes se aferraban a la ganancia segura derivada del bajísimo alquiler, sin procurar el progreso resultante de una evolución conducida con capacidad.

Ni siquiera existía la ventaja social de precios más bajos, pues era una comprobación constante que existiendo dos comercios vecinos del mismo ramo, uno con el alquiler congelado y el otro fijado libremente, sin embargo, los precios de las mercaderías eran iguales, y la regulación se producía siempre al nivel más alto, pues los precios mayores atraen a los menores.

Pero, sobre todo, había una razón decisiva para concluir con la prórroga para el comercio y la industria; el único motivo que puede justificar ese régimen es una escasez de locales que impide el libre juego de la oferta y la demanda, permitiendo a los propietarios imponer el alquiler a su arbitrio. Dicha situación no existía en nuestro país en 1.967, por el contrario los locales abundan, de modo que la prórroga carecía de justificación seria.

La ley 17.607 puso término al sistema de prórroga para todos los locales de comercio, industria, profesiones liberales y cualquier otra actividad lucrativa, solo se exceptuaron los garajes, teatro y cinematógrafos, porque la escasez de locales para tales actividades justifica una solución intermedia. En esos casos, los locatarios tenían derecho a continuar en la locación siempre que se avinieran a pagar los precios que fijare el juez teniendo en cuenta los valores actuales; en igual situación quedaron, por imperio de la ley 16739, los locales destinados a actividades civiles no lucrativas.

La ley 17368 liberó totalmente las nuevas locaciones, cualquiera sea su destino, aunque manteniendo las prórrogas para los contratos vigentes destinados a vivienda; la liberación de las nuevas locaciones era indispensable como incentivo del capitalista que construye para alquilar, de forma tal que el hecho de que los nuevos contratos estuvieran también amenazadas con su régimen de prórroga, descorazonaba a los inversores o bien los inducía a exigir en el primer contrato alquileres excesivos para ponerse a cubierto, por lo menos por algunos años, de los peligros de la prórroga.

El inversionista, protegido por el Código Civil y seguro de que al término del contrato podría recuperar su propiedad, se sintió impulsado a volver a lo que era una de las inversiones más seguras y estimadas: **construir para alquilar**.

En materia de vivienda se pueden seguir dos caminos: o bien el Estado lo afronta integral y exclusivamente, como ocurre en los países comunistas; o se cuenta con la colaboración de los capitales privados, en este último sistema está inserto nuestro país, y siendo así, descorazonar a los inversores es agravar ciertamente el problema.

### **Vicisitudes posteriores**

Después de la atenuación de las prórrogas como consecuencia de las leyes 17368 y 17607, un cambio de política legislativa motivó una vuelta al régimen de prórrogas (leyes 18880, 19405 y 20624); empero, en 1976, hubo un nuevo cambio, esta vez en el sentido de la liberación paulatina pero total de los alquileres.

La ley 21342 estableció un régimen según el cual los alquileres se fueron liberando en distintos plazos tomando en cuenta la mayor actividad de los contratos, hasta que el 30 de noviembre de 1979 quedaron liberados todos; en su propósito de consolidar este régimen, el Estado da su garantía (art. 6º, ley 21342) a la libertad de contratación de las locaciones iniciadas o que se inicien a partir del primero de enero de 1974, lo que significa que en caso de dictarse una nueva ley de prórroga el Estado deberá indemnizar a los propietarios.

## **CAPITULO 2**

### **LEY DE LOCACIONES URBANAS 23091**

#### ***Introducción***

El régimen de las locaciones urbanas no puede ser analizado exclusivamente bajo la óptica de la ley nº 23091, sancionada en 1984, en lo sustancial resulta imprescindible integrar esta norma con el Código Civil y con la ley 21342. Para lograr una comprensión coherente del sistema; a estas disposiciones deben añadirse otras que han sido sancionadas tanto por el gobierno nacional como por algunos gobiernos provinciales, que tienden a regular aspectos específicos de la locación o a clarificar su aplicación a los regímenes locales.

#### ***Noción de contrato de locación urbana.***

El contrato de locación es aquel por el cual una de las partes (llamada locador) se obliga a dar el uso y goce de una cosa a la otra (llamada locatario) a cambio del pago de un precio determinado en dinero (art. 1493, Código. Civil); aunque discutible entendemos que debe admitirse que hay contrato de locación cuando el pago se hace en especie determinable en dinero, pues no se advierte que haya cambiado el objeto contractual, que es el uso y goce de una cosa por un tercero<sup>3</sup>. Se trata de un contrato bilateral, oneroso, consensual, típico, conmutativo, no formal y de ejecución continuada.

En materia de locaciones urbanas la ley n° 23091 se limita a establecer que ella se aplica a las locaciones destinadas a la vivienda, al comercio o a la industria, está claro que se trata de locaciones de bienes inmuebles.

Entonces el interrogante que se plantea es si es aplicable a todos los inmuebles, siendo negativa la respuesta, porque no sólo quedan excluidos todos los contratos propiamente rurales (arrendamientos, aparcerías y contratos accidentales), regulados por la ley 13246 y las modificaciones introducidas por las leyes 21452 y 22298, sino también aquellos contratos que tienen por objeto un inmueble destinado a la vivienda, comercio o industria pero que no está ubicado dentro del ejido urbano.

Este tema no es menor, porque si la locación es urbana deberán aplicarse preponderantemente las normas de la ley 23091, en cambio, si se trata del alquiler de un inmueble ubicado fuera de la zona urbana, aunque se destine a la vivienda, comercio o industria (como sería el caso de los almacenes de ramos generales ubicados en las zonas rurales), sólo queda regulado por el Código Civil<sup>4</sup>.

---

3 Conf. Spota, Alberto. *El uso y goce de la cosa ajena con contraprestaciones varias como contrato combinado*. Argentina, J.A. 1954-II109, n°.

4 Conf. López de Zavalía, Fernando. *Teoría de los contratos*. Argentina, Editorial Zavalía, 1992, tomo 3, Parte Especial (2), pag. 406; Borda, Guillermo. *Tratado de Derecho Civil – Contratos*. Argentina, Editorial. Perrot, 7ª edición, tomo I, n° 649.

Un tema singular está dado por las locaciones de bienes inmuebles pertenecientes al Estado, sea nacional, sea provincial, sea municipal; el Código Civil establece que estos arrendamientos se registrarán por las disposiciones del derecho administrativo y sólo subsidiariamente por el propio Código (art. 1502). Sin embargo, a nuestro juicio, la ley nº 23091 es enteramente aplicable pues ha sido declarada de orden público, lo que conduce a afirmar que las disposiciones solo podrán invocarse en los temas no previstos por la propia ley de locaciones urbanas.

Finalmente, debe destacarse que las disposiciones de la ley nº 23091 alcanzan a los inmuebles que carezcan o pierdan en el futuro de autorización, permiso, habilitación o licencia para la explotación de hotel, residencial, pensión familiar u otro tipo de establecimiento asimilable, otorgada por la autoridad administrativa competente.

El Proyecto de reforma mantiene la afirmación de que la obligación en cabeza del locatario es el pago de una suma de dinero (art. 1121), con lo que se ha perdido la oportunidad de permitir en forma expresa el pago en especie determinable en dinero. A lo largo de sus disposiciones se advierte claramente que la regulación que se propone pretende abarcar todas los tipos de locación que pueden existir según el objeto contractual.

Por último, se establece que los contratos que se rigen por las normas administrativas no son los que tienen como objeto contractual bienes del Estado (como lo establece el art. 1502 vigente) sino los que son celebrados por el poder público (art. 1126).

***La forma contractual.***

Mientras el Código Civil establece que el contrato de locación es no formal (art. 974), la ley 23091 dispone que los contratos de locaciones urbanas, sus prórrogas y modificaciones, deberán formalizarse por escrito (art. 1). Esta diferencia, sin embargo, es más aparente que real, porque en el citado art. 1º establece que el contrato valdrá aunque no haya sido hecho por escrito si tiene principio de ejecución, por lo tanto, la forma escrita impuesta sólo hace a la prueba del contrato pero no a su existencia<sup>5</sup>.

El Proyecto de reforma establece la formalidad escrita no sólo para la locación de bienes sino también de muebles registrables, de una universalidad que incluya alguno de esos bienes o de parte de un inmueble, además, obliga a registrar el contrato cuyo plazo sea superior a los cinco años, si se lo quiere oponer a terceros (art. 1121).

Lo que hemos dicho anteriormente sobre la forma es enteramente aplicable al proyecto pues tiene un fin meramente probatorio, el mismo prevé otros medios de prueba o considera el contrato acreditado si existe principio de ejecución (art. 963), en cambio la protección instituida en favor de los terceros es una saludable decisión.

### ***El tiempo de la locación.***

La ley de locaciones urbanas establece plazos mínimos contractuales, lo cual significa que si se pactan plazos menores a los legales se considerará que el plazo contractual es el fijado por la ley, así la norma diferencia entre inmuebles destinados a la vivienda e inmuebles destinados al comercio o a la industria, fijando el plazo mínimo de dos y tres años respectivamente (art. 2).

Si la locación fuera mixta (es decir con ambos destinos) deberá entenderse que el plazo mínimo es de tres años<sup>6</sup>, porque los plazos mínimos no son aplicables a las prórrogas de locación<sup>7</sup>.

---

5 Conf. Borda, op. cit., nº 611, López de Zavalía, op. cit., pág. 418

6 Conf. LOPEZ DE ZAVALIA, op. Cit., pág. 457

7 Conf. Cám. Civ. Cap. Fed., Sala E, "Tekneian, Perla C/ Martins, Darío", L.L. 1992-E-323.

Esta norma deroga implícitamente lo dispuesto en el Código Civil, el cual fija plazos mínimos menores para las mismas hipótesis: año y medio para inmuebles destinados a la vivienda y dos años para aquellos que tengan fines comerciales o industriales (art. 1507).

Esta derogación, sin embargo no es absoluta, porque, como se dijo precedentemente, los plazos del Código Civil son los que rigen para inmuebles, que tengan los destinos informados, pero que se encuentren fuera del ejido urbano.

En cuanto al plazo máximo nada señala la ley de locaciones urbanas, por lo que debe aplicarse el plazo de diez años establecido en el art. 1505 del Código Civil; esto significa que si en el contrato se ha previsto una opción en favor del locatario para prorrogarlo, el plazo de dicha opción sumado al término original no puede superar los diez años. Esto, sin embargo, no obsta a que las partes, finalizado el contrato pactado en diez años, celebren una prórroga de dicho contrato.

Por último debe abordarse que la ley nº 23091 establece que en ciertos contratos puede pactarse un plazo inferior al mínimo legal (art. 2). Ellos son:

- a) Las contrataciones para sede de embajadas, consulados, organismos internacionales, personal diplomático, consular o de tales organismos;
- b) los contratos sobre viviendas con muebles que se alquilen con fines de turismo, en zonas aptas para este fin, y siempre que el plazo no supere los seis meses, pues si los supera, se presume que no hubo fin de turismo;
- c) los contratos sobre espacios destinados a la guarda de animales, vehículos y otros objetos, como así también los contratos de garaje;
- d) Las locaciones de puestos en mercados y ferias; y
- e) Los contratos en los cuales el Estado (nacional, provincial o municipal) y los entes autárquicos revistan el carácter de inquilinos.

El Proyecto también establece plazos mínimos y máximos. El plazo máximo será de veinte años cuando se trata de un inmueble con destino para la vivienda (al que se llama “destino habitacional”) y de cincuenta años para otros destinos (art. 1129), con lo que se sigue el criterio de dar mayor extensión a los plazos, lo que es aceptado en la legislación comparada.

Expresamente se aclara que puede pactarse una renovación del contrato siempre que el plazo no exceda el máximo previsto contacto desde su inicio (art. citado).

El plazo mínimo se fija en dos años para todas las locaciones inmobiliarias (art. 1130), pero mantiene dos excepciones previstas en la ley nº 23091: cuando se trate de bienes destinados a sedes de embajadas, consulados, organismos internacionales, personal diplomático, consular o de tales organismos, o a viviendas con muebles que se alquilen con fines de turismo, y siempre que el plazo no supere los seis meses.

Añade, además, otra excepción: que el contrato tenga por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada, expresada en el contrato y que normalmente deba cumplirse en el plazo menor pactado (art. 1131).

### ***El precio de la locación y el depósito de garantía***

La ley de locaciones urbanas, sancionada en épocas de alta inflación, estableció que el precio de la locación debía ser pagado en moneda de curso legal, bajo pena de nulidad (art. 1), admitiendo su ajuste ya sea por los índices oficiales que se publiquen o por el valor de la mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble alquilado (art. 3).

No obstante ello, estas normas han quedado sin vigencia a partir de la ley de convertibilidad (nº 23928), que no sólo ha permitido que los contratos puedan celebrarse en moneda extranjera (art. 11, que reforma los arts. 617 y 619 del Código Civil) sino que además ha prohibido toda forma de reajuste (arts. 7 y 10)<sup>8</sup>.

---

8 Conf. Ghesi, Carlos Alberto y colaboradores. *Contratos civiles y comerciales*. Argentina, Editorial Astrea Seg. Edición tomo 1, pág, 472; Falcón, Enrique. *La convertibilidad y el contrato de locación*.

Por las mismas razones, las sumas dadas en concepto de depósito<sup>9</sup> pueden ser en moneda extranjera y no admiten reajustes, a pesar de lo que dispone el art. 4 de la ley 23091, sin perjuicio de ello, entendemos que debe admitirse un interés compensatorio.

Para llegar a esta conclusión partimos de tener en cuenta que el dinero que se da en depósito es entregado al comienzo de la locación, pero tiene como fin garantizar al locador que -al vencer el plazo contractual- tendrá fondos para reparar el inmueble si es necesario o pagar cuentas que el locatario haya dejado impagas. Es decir, locador recibe un dinero que eventualmente usará largo tiempo después, cuando termine el contrato. La sola posibilidad de que el locador invierta el dinero recibido y obtenga réditos de él, lleva a admitir un interés compensatorio en favor del locatario, evitándose así un evidente enriquecimiento sin causa.

El Proyecto supera la cuestión relativa a la moneda de pago pues establece que para dar por cumplida las obligaciones de dar sumas de dinero, el deudor debe entregar la cantidad correspondiente a la especie designada, tanto si el dinero tiene curso legal como si no lo tiene (art. 713), en cambio, nada se dispone sobre el llamado depósito en garantía, por lo que cabe concluir que él quedará sujeto al caso, no tan lejanas, en donde el acceso a la vivienda era limitado y el poder negociador del locador era claramente más fuerte que del locatario.

### ***La forma de pago.***

La ley de locaciones urbanas dispone que, cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el precio deberá ser pagado por periodos mensuales (art. 6); mas aún, se prohíbe realizar pagos anticipados por periodos mayores a un mes (art. 7, inc. a).

---

Argentina, L.L. 1991-B-1086

<sup>9</sup> Es interesante la posición de López de Zavalía, para quien no se trata de un depósito (aunque así se lo llame vulgarmente) sino de una prenda irregular (op. Cit., pág. 449), lo que resulta mucho más acorde con el fin de garantía que se persigue con su constitución.

En cambio, nada se resuelve respecto de los inmuebles destinados al comercio o a la industria, porque si bien existe una práctica habitual de realizar los pagos en los periodos indicados, nada obsta a que se fijen otras modalidades (sean períodos más amplios, sea un pago único), pues, ante la laguna legislativa, debe aplicarse supletoriamente el Código Civil, que no prevé norma alguna sobre el tema, lo cual da amplia libertad a las partes para pactar los tiempos de pago de los alquileres.

El Proyecto propone una solución única para todos los inmuebles: salvo cláusula en contrario, el pago debe hacerse por anticipado y por período mensual (art. 1139).

***Las consecuencias del incumplimiento de la obligación de pagar.***

El incumplimiento del locatario de su obligación de pagar genera un derecho en favor del locador a resolver el contrato y a demandar el desalojo; al respecto el Código Civil exige que dicho incumplimiento se extienda, al menos, por dos períodos consecutivos (art. 1507, párrafo 4º), porque los períodos deben entenderse como períodos de pago y no como de uso de la cosa.

El tema tiene su interés, porque pactándose, como usualmente ocurre, que el pago se hará por período adelantado, muy diferente es considerar que la causal queda determinada cuando vence la segunda fecha de pago que cuando vence el segundo período al que se imputa el pago<sup>10</sup>.

Un ejemplo clarifica la cuestión: si se pacta que el pago debe hacerse entre el 1º y el 5º de cada mes, correspondiendo dicho pago a ese mes, la facultad de iniciar la acción nacerá el día 6 sin necesidad de esperar hasta el último día del mes.

---

10 Conf. Ramírez, Jorge Orlando. El juicio de desalojo. Argentina, Editorial, pág. 158, 1988.

Sin embargo, dicha demanda de desalojo no puede promoverse de inmediato, porque el locador debe intimar fehacientemente al locatario a pagar la suma dineraria debida y deberá otorgar un plazo no inferior a diez días corridos para su cumplimiento, el que deberá contar a partir de la recepción de la intimación <sup>11</sup>. Asimismo, deberá indicar el lugar en donde deberá hacerse el pago (art. 5, ley 23091) <sup>12</sup>. Conviene aclarar que esta intimación sólo es exigible como recaudo previo a la promoción de la demanda de desalojo pero no lo es para iniciar la acción ejecutiva por cobro de alquileres <sup>13</sup> (16).

Una vez iniciada la demanda y concluido el proceso con el dictado de la correspondiente sentencia, el locatario gozará de un plazo de diez días para desalojar el inmueble, el que se contará desde la notificación de la sentencia (art. 1507, párrafo 5º y 6º Código Civil).

---

11 Si el demandado negara la autenticidad de la notificación de la intimación, es el quien deberá probar su aserto, pues el documento público cuya apariencia es regular, tiene a su favor una presunción de autenticidad que transfiere en ese aspecto la carga probatoria (Conf. Cám. Civ. Cap. Fed., Sala J, "Solimana, Emilio E. c/ Ramírez Emilio A", L.L. 1992-A-71., Cám. Civ. En Pleno, Cap. Fed., "López Atilio c/ Carrera José S/ Desalojo", L.L. 108-809, Editorial 3-822, J.A. 1962-VI-442.)

12 Conf. PIERRE, op. cit., pág. 169. Sin embargo, se ha resuelto recientemente que la sola ausencia de tal intimación no permite desestimar la demanda. Es que el fin de la intimación es evitar el abuso del locador que no presta la debida colaboración hace incurrir en mora al locatario; pero si no se acredita en el juicio que le locador se ha negado a recibir el precio ni el locatario ha depositado o consignado suma alguna, rechazar la demanda por la falta de intimación constituiría un exceso ritual que postergaría la verdad objetiva y comprometería el adecuado servicio de justicia (Cám. Civ. Cap. Fed. Sala I, "Cordero Cavallo y Lautaret S.A. C/ Corrientes 837 SRL.", L.L. Fallo nº 99.663). En este mismo sentido pueden recordarse fallos de la desaparecida Cám. Esp. Civ. Y Com., Cap. Fed., Sala V ("Luchetta, Alejandro L. c/ Santoro, Carlos J.". L.L. 1986-D-636) y Sala VI ("Cudín S.A. C/ Conflitti, Carmelo", L.L. 1986-C-201 y "Alberio, Luisa H. c/ Fernández María A." L.L. 1986-C-212).

13 Conf. López de Zavalía, op. Cit. Pág., 453.

El Proyecto mantiene la idea de que la falta de pago por el locatario por dos períodos consecutivos, permite al locador resolver el contrato (art. 1151); sin embargo, para promover el desalojo no podrá invocar el procedimiento para el pacto comisorio tácito en su art. 1042, lo que obliga a usar las vías procesales locales, aunque establece que el plazo de ejecución de sentencia no podrá ser inferior a diez días (art. 1154) <sup>14</sup>; asimismo, elimina la obligación de practicar la intimación previa que prevé la ley 23091.

***La transmisión de los derechos y obligaciones de las partes.***

El Código Civil establece que los derechos y obligaciones de las partes que nacen del contrato de locación se transmiten a los herederos del locador y del locatario (art. 1496); esta norma es aplicable en general a las locaciones urbanas.

Sin perjuicio de lo expuesto, debe recordarse que cuando se trate de un inmueble destinado a la vivienda, la ley nº 23091 añade otros beneficiarios: las personas que acrediten haber convivido con el locatario y haber recibido de él ostensible trato familiar (art. 9). La disposición tiende a proteger al concubino o concubina y quienes hayan vivido con el locatario y recibido de él trato familiar, a pesar de no ser herederos <sup>15</sup>.

Se plantea, sin embargo, un interrogante: quién prevalece en el derecho a continuar la locación, *¿los herederos o el concubino?* Nos parece claro que la norma busca proteger al grupo conviviente de la angustia del desalojo ante la muerte del inquilino<sup>16</sup>, lo que permite afirmar que quienes acrediten haber recibido ostensible trato familiar del difunto desplazan en su derecho a los herederos de éste<sup>17</sup>.

---

14 En los fundamentos del Proyecto puede leerse que se unifican los diversos plazos que hoy existen en el código civil en uno solo de diez días que resulta suficiente (nº 199). Sin embargo, esto no parece ser cierto. Lo que la norma dice es que el plazo no podrá ser inferior a diez días, lo que implica admitir que pueden fijarse plazos mayores.

15 Conf. PIERRE, op. Cit., pág. 247

16 Conf. Borda, Op., Cit., nº 843.

17 Conf. Borda, op. Cit. Nº 655.

El Proyecto sigue la buena posición, porque en primer lugar establece que los derechos y obligaciones emergentes del contrato de locación se transmiten a los herederos (art. 1123); en segundo lugar, mantiene el derecho vigente de quienes acrediten ostensible trato familiar con el locatario, en la locación para vivienda, a continuar la locación siempre que acrediten (en una agregado verdaderamente conveniente), que dicho trato se mantuvo durante el fallecimiento o abandono del locatario; y en tercer lugar, que éstos últimos desplazan al heredero del locatario (art. 1124).

### ***La conclusión del contrato de locación***

El contrato de locación inmobiliaria concluye por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 1604 del Código Civil: vencimiento del plazo contractual, voluntad unilateral si el contrato es de plazo indeterminado y han transcurrido los mínimos legales, pérdida del inmueble, imposibilidad del destino especial para el cual fue expresamente alquilado, vicios ocultos siempre que no fueran aparentes al momento de la celebración del contrato o el locatario supiera de ellos o debiera saber, caso fortuito y culpa de las partes que autoricen a la contraria a resolver.

A dichas causas deben añadirse otras, que están dispersas en la legislación, como la posibilidad de que las partes acuerden la rescisión del contrato (artículo 1200 Código. Civil), la confusión en una persona de las calidades de locador y locatario (Artículo 862 Código Civil), el cumplimiento de la condición resolutoria pactada por las partes (Artículo 555 Código. Civil), la pérdida del dominio ejercido por el locador como consecuencia de una acción reivindicatoria<sup>18</sup>, la ejecución de determinadas calidad de obras en el inmueble (Art. 1507 Código Civil).

---

18 Cabe recordar un fallo de la doctora Highton, como Juez de Primera Instancia, anterior a la ley 24.808 que permitió la resolución unilateral intentada por un locatario en in contrato comercial, decisión que quedó firme pues el Superior declaró desierto el recurso de apelación (Cam. Civ. Cap. Fed. Sala E, "BARSÍ, Osvaldo c/ FERNANDEZ, Isabel V", L.L. 1992-C- 2).

Un tema a resolver es si es lícito que una de las partes pretenda resolver unilateralmente, y sin causa imputable a la otra parte, un contrato cuando el plazo no ha vencido. Si bien, como regla, ello está prohibido, la ley nº 23.091 se lo permite al locatario siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde que empezó a regir la relación locativa y que lo comunique al locador en forma fehaciente y con una antelación de sesenta días de la fecha en que reintegrará el bien. Además, deberá indemnizar al locador por ésta resolución anticipada, abonándole un mes y medio de alquiler o un mes según si el derecho se ejerce durante el primer año o después respectivamente (Art. 8).

Esta norma era de aplicación exclusiva para las locaciones destinadas a vivienda urbana; sin embargo, la ley nº 24.808, al incorporar el artículo 29 bis a la ley nº 23091, extendió éste beneficio a las locaciones destinadas al comercio y a la industria <sup>19</sup>.

Debe insistirse en que es necesario, para ejercer la facultad resolutoria, que esté cumplido el plazo mínimo legal, se haya o no ocupado el inmueble por tal período, de modo que, quien intente resolver el contrato antes de la oportunidad prevista, debe pagar las sumas correspondientes a los períodos faltantes para completar aquel lapso<sup>20</sup>.

---

19 Conf. S.T. Entre Ríos, sala Civil y Comercial, "Molinolo, Eduardo R. C/ Morales, Héctor G. y otro", L.L. 1996-D-875, nº 38934-S.

20 A las dificultades que encierra la noción de orden público nos hemos referido en otro lugar junto con Guillermo Julio BORDA, "El estado en cesación de pagos Editorial Abeledo-Perrot, nº 15 y siguientes.

Más allá de las causas generales de extinción previstas por el Proyecto en su art. 1039, se agregan el cumplimiento de plazo previsto (art. 1149), el cambio de destino o uso irregular de la cosa locada, su falta de conservación o abandono y la falta de pago de los alquileres por dos períodos consecutivos, todo ello por parte del locatario (art. 1151) y el incumplimiento del locador de su obligación de conservar la cosa y de la garantía de evicción vicios ocultos (art. 1152).

El Proyecto también favorece al locatario con la facultad de resolver anticipadamente el contrato:

**a) Si han transcurrido seis meses de contrato siempre que se trate de una locación para vivienda (con lo que se deja sin efecto la incorporación hecha por la ley nº 24808).**

**b) Si se trata de las locaciones excluidas del mínimo legal; y**

**c) Si han transcurrido cinco años, cualquiera sea el destino de la locación.**

En los dos primeros casos deben pagarse dos meses de alquiler en concepto de indemnización, y en el último, el diez por ciento del precio pendiente del contrato. En todos los casos debe comunicarse la voluntad de resolver con una anticipación de sesenta días (art. 1153).

#### ***El orden público.***

La importancia de definir una ley como de orden público estriba en el carácter de imperatividad que ella adquiere; en otras palabras, la ley -si es de orden público- impide la aplicación de la ley extranjera (salvo que se viole una garantía constitucional) y no puede ser modificada por voluntad de las partes contratantes<sup>21</sup>.

---

21 Conf. Salgado, Alí Joaquín. *Juicio de desalojo*. Argentina, Editorial La Roca, pág. 118, 1986.

Los alquileres de inmuebles urbanos están regidos en algunos aspectos por una ley que es de orden público (art. 29, ley 23091), y decimos en algunos aspectos porque solo quedan afectados por el orden público los temas regulados en la propia ley. Todo aquello que queda amparado por el código civil admite, en líneas generales, convención en contrario.

Si bien el Proyecto no puede ser declarado de orden público, ciertas normas esenciales que hacen a protecciones mínimas de las partes (como, por ejemplo, los plazos mínimos y máximos, el derecho de los convivientes o la resolución unilateral anticipada, entre otros) no pueden ser dejadas sin efecto por ellas mismas. Es aplicable lo que se dice en el punto siguiente sobre las normas que son compatibles con el concepto de orden público.

#### ***Los convenios de desocupación***

Un tema no regulado en la ley de locaciones urbanas es el de los llamados convenios de desocupación, que son aquellos que las partes celebran con posterioridad a la iniciación del contrato de locación y que tiene como objeto la devolución del inmueble al locador.

Estos convenios están regulados por la ley 21342, que establece una serie de recuadros para su validez. Ellos son:

***a) Que sean celebrados con posterioridad a la iniciación del contrato de locación y estando el locatario en ocupación del inmueble (arts. 29 y 47, por lo tanto, no debe considerarse la fecha de celebración del contrato sino el momento en que el locador hizo entrega del inmueble al locatario, a partir de ese momento, el locatario lo ocupa. En otras palabras, se requiere que el contrato esté curso de ejecución<sup>22</sup> .***

---

22 Conf. Ramírez, op, cit., pág, 126.

***b) Que sean presentados judicialmente para su homologación (art. 47); esto importa la iniciación de un proceso judicial tendiente a obtener una resolución homologatoria del convenio firmado. Este proceso, sin embargo, no es contencioso, por lo que el locatario no puede plantear cualquier defensa, en aras a discutir la validez del convenio; si así lo pretendiera, deberá promover la pertinente acción de nulidad de acto jurídico<sup>23</sup>.***

***c) Que sea oído el locatario (art. 47). La ley dispone una audiencia para que comparezca el locatario. En esencia, lo que importa es que tome conocimiento de la iniciación del proceso y sea citado para reconocer la firma que se le atribuye; reconocida esta firma o autenticada que sea por escribano público, el juez está en condiciones de dictar la resolución homologatoria.***

***d) Que el locador exija el cumplimiento del convenio (art. 47). Una vez homologado el convenio y vencidos los plazos allí indicados, el locador podrá pedir al juez que dé cumplimiento, y el juez deberá decretar el lanzamiento (art. cit.), todo lo cual se hará por el procedimiento de ejecución de sentencia<sup>24</sup>.***

Si bien esta parte de la ley no ha sido sancionada como de orden público<sup>25</sup>, es compatible con el concepto de orden público<sup>26</sup>, y es de aplicación imperativa pues el art. 50 dispone que regirá para todos los juicios iniciados a partir del 1º de julio de 1976.

---

23 *Ibidem.*

24 Conf. SALGADO, op, cit., pág, 122; Cám. Civ. Cap. Fed., Sala E, "Sacolitti, Próspero c/ Chiappe y Domínguez, Dora Teresa s/ Homologación de acuerdo", ED. Fallo n° 49747.

25 El art. 29 declara de orden público sólo los tres primeros títulos, mientras que las normas que he mencionado corresponden a los títulos IV y V.

26 Conf. LOPEZ DE ZAVALIA, op, cit., pág, 414

El Proyecto no regula estos convenios pero parece claro que deben ser admitidos pues se establece que el locatario puede renunciar a los plazos mínimos legales si está en la tenencia de la cosa (art. 1130).

***Otras cuestiones que son integradas por el Código Civil.***

Muchas otras cuestiones no han sido reguladas por la ley de locaciones urbanas, lo que obliga a integrarla con las disposiciones del Código Civil.

Entre otras, se puede mencionar:

***a) Enajenado el inmueble, por cualquier acto jurídico que sea, la locación subsiste durante el tiempo convenido (art. 1498). Es lo que ha dado en llamar el derecho real del locatario<sup>27</sup>. Sin embargo, a nuestro juicio, este derecho del locatario sólo es ejercible si ostenta la tenencia del inmueble<sup>28</sup>. La norma es mantenida en el Proyecto (art. 1123, inc. b).***

***b) El uso del inmueble deberá ser honesto y conforme a las buenas costumbres (art. 1503). Si el contrato violara el orden moral, nos encontraríamos con un acto jurídico nulo de nulidad absoluta, la que puede ser alegada por todos los que tengan interés legítimo, por los terceros<sup>29</sup> e, incluso, por el juez de oficio<sup>30</sup>. Lo expuesto no parece que haya sido alterado en el Proyecto a pesar de lo permisivo que puede resultar su art. 956, si se piensa en la posible intervención de terceros y del propio juez.***

---

27 El tema ha sido desarrollado por Risolia, Marco Aurelio, en su clásica monografía "La naturaleza del derecho del locatario y los efectos de la enajenación o gravamen de la cosa locada", Editorial. Abeledo-Perrot, 1962

28 *Conf. BORDA, op, cit., n° 660.*

29 *Conf. GARRIDO-ZAGO, op, cit., pág. 224.*

30 Garrido, Roque Fortunato y Zago, Jorge Alberto. *Contratos Civiles y Comerciales-Parte especial.* Argentina, Editorial Universidad, pág. 238, 1988

**c) Será nula la cláusula que pretenda excluir de la habitación del inmueble a los menores que se hallen bajo la patria potestad o guarda del locatario (art. 1504). El Proyecto extiende la protección a todos los incapaces (art. 1128).**

**d) La capacidad para celebrar el contrato de locación es la de administrar (art. 1510), quedando autorizado para dar en locación, incluso, el administrador de bienes ajenos (art. 1511) pero siempre con las limitaciones que las leyes puedan imponer (arts. 300, 443- incs. 8 y 10-, 1881- inc. 10). Los habilitados, por su parte, pueden celebrar este contrato, salvo que les haya sido prohibido en la sentencia correspondiente, atendiendo a las circunstancias del caso<sup>31</sup>.**

**En cambio, el copropietario de una cosa indivisa no puede alquilarla, ni aun en la parte que le pertenece, sin consentimiento de los demás propietarios (art. 1512). Tampoco pueden celebrar contrato de locación los penados con pena de prisión mayor a tres años, pues ellos están privados de administrar sus bienes (art. 12, Código Penal).**

**La misma prohibición recae sobre quienes están privados de ser adjudicatarios de ciertos bienes (art. 1513), así, los tutores y curadores no pueden alquilar bienes de sus pupilos (art. 450, inc. 1), ni los empleados públicos los bienes del Estado que estén bajo su administración, ni los jueces los bienes que estuviesen en litigio en el tribunal a su cargo, ni los ministros nacionales o provinciales los bienes de la Nación o de la Provincia respectiva<sup>32</sup> (véase art. 1361).**

---

31 Conf. BORDA, op, cit., nº 644.

32 Conf. GARRIDO-ZAGO, op, cit., pág. 225.

***En cuanto al Proyecto, cabe señalar que no establece normas concretas sobre este tema en el capítulo que trata la locación, por ello, sólo nos parece importante destacar que unifica la edad de las capacidades de administrar y disponer, al establecer que la mayoría de edad se adquiere a los 18 años (art. 20); pero, debiendo tenerse presente que el menor con título profesional habilitante tiene capacidad para administrar y disponer los bienes que adquiera con el producto de su profesión, y que el mayor de catorce años puede administrar los bienes que adquiera con el producto de su trabajo (arts. 24 y 25).***

***e) Las obligaciones del locador están fijadas en los arts. 1514 a 1553. En síntesis ellas son: entregar la cosa, mantenerla en buen estado, abstenerse de realizar cualquier acto que impida, estorbe o embarace el uso del inmueble por el locatario, garantizar el uso del inmueble ante las turbaciones de derecho efectuadas por terceros, responder por los vicios redhibitorios, pagar las reparaciones urgentes y las mejoras necesarias o útiles, abonar las cargas y contribuciones que graviten sobre el inmueble (tales como la contribución territorial y las tasas sanitarias) y, finalmente, restituir la suma recibida en depósito, previo descuento de los gastos realizados (tema este último al que me referí supra, nº 5).***

***El Proyecto obliga al locador a entregar la cosa (art. 1132), a conservarla con aptitud para el uso convenido (art. 1133), y a pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario aunque no hayan sido pactadas, y siempre que el contrato se resuelva sin culpa del locatario o por destrucción de la cosa (art. 1134). En directa contraposición con el actual art. 1605, se dispone que, salvo su propio dolo, el locador no debe indemnizar por la pérdida de luminosidad ocasionada por nuevas construcciones (art. 1135).***

**f) Las obligaciones del locatario han sido establecidas en los arts. 1554 a 1582. Ellas son: usar y gozar el inmueble a su destino, conservarlo en buen estado, pagar los alquileres, restituir el bien al concluir el contrato, avisar al locador de toda usurpación o turbación de derecho y de toda acción relativa a la propiedad o posesión, y anotar al locador de todo vicio o deterioro o destrucción que afecte al inmueble.**

**El Proyecto prohíbe al locatario variar el destino aunque no cause perjuicio al locador (art. 1136); debe conservar la cosa en el estado en que la recibió (Art. 1137 y 1138), pagar el precio -que expresamente abarca toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente<sup>33</sup> (36)- (Art. 1139) y las cargas y contribuciones por la propia actividad (Art. 1140) y, finalmente, restituir el bien y los comprobantes de pago de los servicios que tenga (Art. 1141).**

**g) El locatario puede ceder o subarrendar el inmueble salvo cláusula expresa en contrario (Art. 1583). El Proyecto reitera el criterio en los arts. 1145 y 1562.**

#### **La fianza en la locación**

Nos parece que un análisis del contrato de locación resulta incompleto si no se hace mención al contrato de fianza, porque no hay contrato de locación inmobiliaria sin que se prevea un contrato de fianza accesorio, cuyas partes son el locador y el tercero fiador.

Dos son los temas que merecen atención:

- a) El límite temporal de la fianza, y**
- b) El carácter subsidiario o no de la fianza**

---

33 Así se deja de lado la aislada decisión de la sala B de Cámara Civil de la Capital Federal, en autos "Ibarra, José Agapito y otro c/ Frsz, José s/ desalojo" Editorial 153-642, que recibió la certera crítica de Wetzler Malbran. *Una discutible restricción en la conceptualización de los alquileres*. Argentina, Editorial 153-640.

Para un sector mayoritario de la jurisprudencia, la obligación del fiador no concluye cuando finaliza el plazo contractual sino que se extiende en el tiempo en forma indefinida hasta que el locador o locatario den por terminada la relación contractual. Ello es así, pues normalmente el fiador se ha obligado hasta la devolución de la cosa en iguales condiciones en que fue entregada, con inclusión de gastos y honorarios.

No compartimos postura, y sobre ello nos hemos extendidos en otras oportunidades <sup>34</sup>, compartiendo el criterio de Borda, quién al respecto se limitó a señalar que es ficticio pretender interpretar un contrato de locación en el sentido de que las partes han querido dejar al arbitrio del locador la duración de la fianza, no teniendo dudas de que la continuación de la locación por un tiempo indeterminado excede la finalidad propia de la garantía concertada.

Adviértase que el fiador se encontraría en un virtual estado de impotencia, donde nada podría hacer para librarse, quedando sine die comprometido con obligaciones que en su fuero intimo jamás soñó que se extenderían más allá del plazo contractual pactado.

Por eso pensamos que si el locador admitió que el locatario continuara en el uso y goce de la cosa arrendada luego de vencer el plazo locativo, las consecuencias posteriores no pueden ser impuestas al fiador<sup>35</sup>.

---

34 Borda Alejandro. *La fianza en el contrato de locación de cosas.*, L.L. 1994-B-1131; y *La modificación del precio de la locación provoca la novación de la obligación original.* L.L.1995-B-155.

35 Conf. Rodríguez Falguera. *Los plazos en la locación urbana y sus consecuencias en la fianza.* Argentina, Editorial Zeus, cap. V, 1991.

De la misma manera, debe ser liberado el fiador de su responsabilidad cuando el locador y locatario han modificado el contrato y agravado las obligaciones afianzadas o cuando simplemente lo han prorrogado a su vencimiento. Esta situación es aún más grave que la anteriormente descrita, pues el nuevo acuerdo de voluntad ha prescindido de la voluntad del fiador y ha comprometido en forma más amplia su patrimonio, ya sea porque ha empeorado su responsabilidad, ya sea porque ha extendido la duración de la obligación<sup>36</sup>. Lamentablemente, el Proyecto no atiende este problema.

En cuanto a la subsidiariedad de la fianza, debe recordarse que existen tres tipos de fianza: la fianza pura y simple, la fianza solidaria y la fianza principal pagador.

Mientras el Código establece la fianza pura y simple, que otorga al fiador el derecho a oponer los beneficios de excusión y división (art. 2003, 2012 y 2024), el Código de comercio impone la renunciable solidaridad del fiador con la consiguiente imposibilidad de invocar tales beneficios (art. 4801).

Esta solidaridad no obsta el ejercicio del derecho por el fiador a exigir al acreedor que justifique haber interpelado judicialmente al deudor (artículo 480, Código de Comercio) y a ofrecer el embargo prioritario de los bienes de este último si estuviesen libres de gravámenes (art. 481, Código Cit.). Por lo demás, el Código Civil establece que la solidaridad no le quita a la fianza su carácter de obligación accesoria y no hace al fiador deudor directo de la obligación principal (art. 2004).

---

36 CEI VII Encuentro de Abogados Civilistas( Rosario 1993) sostuvo que:

a) La alteración del precio de la locación, o la extensión del plazo, aún en el supuesto del art. 1622 del Código Civil, dan lugar a la extinción, salvo que el codeudor haya manifestado su conformidad (mayoría);

b) La obligación del fiador cesa cuando, habiendo vencido el plazo de la locación, ésta continúa en los términos del art. 1622 del Código Civil o el contrato ha sido prorrogado por el locador y por el locatario (unanimidad).

Finalmente queda denominada fianza principal pagador, que en la literatura contractual se conoce con la fórmula **“codeudor solidario, obligado principal y principal pagador”**, y que está prevista en el artículo 2005 del Código Civil. Esta complicada fórmula no impide seguir insistiendo en que la obligación contraída es accesoria <sup>37</sup>.

El hecho de que el artículo 2005 del Código Civil establezca que al principal pagador se le apliquen las disposiciones sobre los codeudores solidarios no significa que deje de ser fiador, porque:

**a) En realidad no deja de ser fiador con relación al deudor principal, aunque el acreedor haya adquirido el derecho de demandarlo como si fuera el obligado principal <sup>38</sup>;**

**b) El modelo prácticamente excluyente de la contratación moderna es el de fiador principal pagador, convirtiendo a la locación en un verdadero contrato con cláusulas predispuestas con todo lo que ello implica en materia de interpretación contractual;**

**c) Lo que las partes quieren normalmente más allá de la denominación que se le dé es una fianza;**

**d) La fianza de cualquier tipo constituye siempre una obligación accesoria por un interés ajeno;**

**e) Sería inimaginable que el principal pagador sólo pudiera repetir la parte proporcional y no toda la deuda contra el deudor principal, lo que refleja que se está mucho más cerca de la fianza que de la codeuda solidaria, y**

---

37 Conf. REY, Carlos Alberto, “La fianza en los contratos de locación”, L.L. 1990-D-265.

38 Conf. MUGUILLO, Roberto A., “Fianza (naturaleza y límites de responsabilidad del fiador-principal pagador)”, en estudios de Derecho Comercial – Revista del Instituto de Derecho Comercial, Económico y Empresarial del Colegio de Abogados de San Isidro – Revista nº 9, pág. 78.

**f) Siempre el garante ha tenido a la vista ser fiador, y esta es la causa de la obligación.**

Lo expuesto es plenamente aplicable al Proyecto que mantiene los tres tipos de fianza, considerando que a falta de identificación de la fianza pactada se considerará que es pura y simple (art. 1486, 1493, 1499, 1500, y 1501).

### **CAPÍTULO 3**

Respecto a la intervención del Estado en la legislación de las locaciones urbanas<sup>39</sup>, no podemos dejar de señalar que el mismo es garante de lo establecido en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional respecto al otorgamiento de los *beneficios de la Seguridad Social “que tendrá el carácter de integral e irrenunciable, la protección integral de la familia y el acceso a una vivienda digna”*, por lo que se asegura a todos los habitantes de la nación *“usar y disponer de su propiedad”*.

Coincidimos con Pierre con que *“No resulta posible aceptar que el Estado moderno se cruce de brazos y so pretexto al respeto a una libertad que todos anhelamos pero con sentido y razón social, que el que tiene y posee todo imponga sus condiciones a quien en la adversidad, su impotencia o ignorancia acepte estipulaciones desmesuradas que le impone la otra parte, y que debe aceptar, porque contrariamente correría riesgo su familia, a quien dejaría desprotegida acaso sin techo y sin los elementos necesarios para subsistir”*, porque su justificación existencial (como el lo señala), reside en **el cumplimiento de sus fines, entre los cuales la vivienda, la salud, y la alimentación resultan de necesaria concreción.**

---

39 Para este análisis hemos consultado el libro de Juan Carlos PIERRE titulado **“Locaciones Urbanas, Régimen Jurídico y Promoción” (cuyos datos figuran en el asiento bibliográfico) porque nos pareció el más completo al momento de** Ley nº 23091. Editorial ABELEDO-PERROT

En esta aproximación a la historia de la legislación en material de locaciones urbanas no podemos dejar de mencionar que los distintos gobiernos de nuestro país con sus distintos matices (y más aún, cuando nos acercamos a época actuales), ha sido (al menos en teoría) **proteger al débil económicamente contra la avidez del capitalismo**. Este es uno de los fundamentos que sostienen al Estado moderno.

Esto tiene que ver con la historia económica de nuestro país, que coincidiendo con Pierre se ha caracterizado por ***“el constante alza del costo de vida, la no compensación salarial, la impotencia del hombre común ara lograr los niveles necesarios para el sostenimiento de su vida y la de los suyos, la crisis del hogar que es una realidad, la mayoría de las cuales son provocadas por base de insuficiencia económica, la fatiga, la desesperanza, la falta de créditos accesibles y de posible cumplimiento para el interés beneficioso del capitalista, la inflación, la indexación, la excesiva tasa de interés, el aprovechamiento del más hábil inescrupulosamente en la negociación contractual, la avidez dineraria, la falta de solidaridad, de fraternidad, son algunos de los factores que impiden el acceso a la vivienda digna, ya sea adquirida o alquilada”***

Entonces se impone la intervención estatal en este tema, no sólo cumpliendo lo que marca la ley (como señalamos precedentemente), sino porque ***ha asumido el compromiso de proteger a la familia, asegurándole su permanencia y desenvolvimiento en el ámbito de una vivienda digna, no siendo importante su condición de propietario o inquilino.***

## CAPÍTULO 4

### *Proyecto de reforma de la ley de locaciones urbanas*

En el curso de este año ingresó al Congreso de la Nación un proyecto que persigue la modificación de la ley 23.091 de Locaciones Urbanas, sancionada en 1984, atento a los conflictos que surgieron hace un par de años en lo que respecta al precio de los alquileres, éstos fueron problemas que nacieron por cuestiones ajenas a la ley de alquileres (emergencia económica declarada por el Estado Nacional en el año 2001, que pesificó la economía nacional, e introdujo una variable económica conocida por todos nosotros: la inflación).

Esta inflación produjo un desajuste en los contratos celebrados, teniendo presente que en nuestro país, desde el año 1991, se encuentra prohibida la indexación o ajuste de precios por índices, provocando que los valores de algunos cánones locativos devengan desactualizados por lo que, al finalizar el plazo contractual y celebrarse nuevos contratos, los mismos eran pactados a valores de mercado, generando la queja de la mayoría de los inquilinos.

No obstante, dicha crisis fue superada sin necesidad de sancionar una ley, sino que el mismo mercado se encargó de colocar las cosas en su justo lugar.

Sabemos, algunos por haberlo estudiado y otros por haberlo vivido, que cada vez que el Estado se inmiscuyó en materia locativa el remedio fue peor que la misma enfermedad; cada vez que el Estado quiso regular las locaciones por medio de leyes de emergencia, la primera reacción de los locadores fue retraer la oferta locativa, generando un aumento de precios de los alquileres y un perjuicio directo para los locatarios, que vieron disminuida la oferta de inmuebles para locar, y los existentes, con precios claramente superiores a los normales.

En modo alguno creemos que el Estado se debería mantener al margen, dejando actuar sólo a la oferta y demanda, pero la intervención no debería ser tan activa, sino más bien de control de los abusos.

### ***Principales cambios***

El proyecto de ley ingresado modifica los plazos mínimos de la locación. Para los destinos de vivienda, el plazo mínimo pasa de dos a tres años y, para los restantes destinos, pasa de tres a cinco años. Establece las mismas excepciones a dichos mínimos que las existentes en la actualidad.

Además, introduce un artículo 2 bis, por el cual se obliga al locador a informar al locatario la voluntad de renovar el contrato y el monto del mismo, en forma fehaciente y con una antelación de sesenta días a la fecha de finalización del mismo.

En su artículo 3, establece la prohibición, sancionada con nulidad absoluta, de las cláusulas que introduzcan aumentos, indexaciones, escalonamientos y/o variaciones de cualquier tipo en el precio de los alquileres durante la vigencia del contrato, como así también en caso de prórrogas, salvo que exista una novación del contrato.

Asimismo, incorpora un artículo cuestionable en su constitucionalidad, en mi criterio- que prescribe que el precio del alquiler deberá ser igual el primero que el último.

También modifica otros aspectos no tan medulares del contrato de locación, como ser los depósitos en garantía, los pagos anticipados, la comisión de los intermediarios y la garantía que éstos podrán exigir a los locatarios.

En lo que hace a la comisión de los intermediarios, ésta no podrá superar el equivalente a un mes de alquiler, que deberá ser afrontada en forma paritaria con el locador. Y respecto a las garantías, no se podrá exigir más de una garantía propietaria.

### ***Posibles efectos***

Creemos que no hacen falta tantos comentarios a este proyecto de ley, cualquiera que conozca mínimamente el mercado locativo, se dará cuenta que la primera reacción ante la eventual sanción de esta ley, será el retraimiento de la oferta locativa y el consecuente aumento de los cánones locativos.

No puede escapar al sentido común que nadie, en nuestro país, puede conocer de antemano las variaciones de la economía en plazos tan largos como de tres o cinco años. ¿Cómo obligar a los locadores a percibir alquileres idénticos desde el principio hasta el final del plazo contractual, en una economía inflacionaria? En la cual todo aumenta, todo se actualiza, todo se indexa. Los salarios, las jubilaciones, los precios de artículos de consumo, tanto los de primera necesidad como los de mero lujo, los servicios públicos, las tasas e impuestos de todo orden.

Entonces, si es el mismo Estado quien actualiza, ¿con qué criterio permite en algunos casos y en otros no? ¿Dónde está la razonabilidad? ¿Con qué criterio de razonabilidad el legislador cree ilegal actualizar precios de la locación, cuando la misma economía se actualiza periódicamente?

En nuestra opinión, los fundamentos que han dado los legisladores promotores de esta reforma: garantizar el bien común, el acceso a los bienes indispensables para vivir en una sociedad libre y justa, el acceso a la vivienda, loables desde todo punto de vista, chocarán con la realidad. Creo que o pecan de ingenuidad, o desconocen el mercado locativo.

Ya tenemos experiencia, incluso en la actualidad, de las consecuencias de la fijación de precios por parte del Estado, de ahí que no parece razonable desde ningún punto de vista, obligar a los propietarios de inmuebles a sujetarse a plazos mínimos tan prolongados, en una economía tan inestable como la de nuestro país. Y menos aún, prohibiéndoles la posibilidad de variar los montos de los alquileres.

En nuestro criterio esta reforma no beneficiará en modo algunos los locatarios. Sino todo lo contrario. En la práctica, serán los más perjudicados: o verán notablemente reducida la oferta de inmuebles para locar; o se encontrarán con precios de alquileres notablemente elevados<sup>40</sup>.

## **CONCLUSION**

---

40 Extraído el 9/10/09 de <http://www.ellitoral.com/index.php/diarios/2008/08/09/nosotros/NOS-09.html>

Sin lugar a dudas el tema tratado en este trabajo ha tenido y tiene hoy en día una importancia tal que va más allá de lo estrictamente legal.

Hablar sobre precio de alquileres, duración de los mismos, relación entre las partes, por citar algunos temas, es no solo hablar de términos económicos o jurídicos, sino de un aspecto social que traspasa los límites del Derecho. Es hablar de la “vivienda digna” garantizada en la Constitución Nacional en su artículo 14 bis, del bienestar humano, de la protección integral de la familia y del respeto al hombre que vive en sociedad. Es hablar de la igualdad de Derechos y posibilidades.

La Argentina a lo largo de su historia ha sufrido cambios en su economía, ha vivido distintos momentos como Nación que han provocado la necesidad de la adaptación de su Derecho y sus Leyes, es sin más discusión la Ley 23091 la que trajo estabilidad a las constantes transformaciones que sufría la legislación hasta entonces existente referida a los contratos de alquileres.

El Estado históricamente intervino en estos asuntos, no sin tener que soportar fuertes críticas y resistencias y de, como si esto fuera poco, tuvo que volver sobre sus pasos por los constantes vaivenes que se producían en el país que lo obligaban a cambiar en un corto período una ley por otra tratando de adaptarse a la realidad.

Ya finalizando el trabajo que hemos emprendido es momento de dar respuestas a las preguntas que nos hiciéramos en el Prólogo y que, una vez desarrollados los distintos temas, creemos estar en condiciones de darlas a cada una de ellas y esbozar una opinión personalizada sobre la materia que hoy nos ocupa.

Es la 23091, una Ley creada bajo la idea máxima del respeto a la libertad de contratación, y como tal a sido fiel defensora de tal libertad consagrada en el art. 1197 C. Civil; a su vez su contenido está orientado a defender a las partes de un ejercicio abusivo del Derecho, especialmente a la que en principio se presentaría como la más desprotegida, el locatario. No ajena a los cambios producidos, y a los cuales ya hemos hecho referencia, ha debido coexistir con leyes complementarias que han ido transformando una ley que nació con un fin social en una Ley de marcado carácter económico.

Ante la primera pregunta de si la Ley nº 23091 respeta la libertad de contratación, la respuesta es sin lugar a dudas que si, y ese ha sido su pilar fundamental, con respecto a los restantes interrogantes creemos que pueden encasillarse bajo un mismo tema: la intervención del Estado.

El Estado como lo expresáramos en el Capítulo III, se impone como una necesidad de orden, de paz y de conservación, es quien, a través de su poder, debe asegurar el bienestar general de la Nación y de sus habitantes. No es la Ley 23091 la que debe solucionar todos los problemas que genera un contrato de alquiler (si bien sería bueno que de respuestas a la mayoría de ellos), es el Estado interviniendo oportunamente (no quiere decir abusivamente) quien debe completar el trabajo de la Ley de Locaciones Urbanas.

Es, a través de sus organismos e instituciones, quién debe asegurar el cumplimiento de la máxima establecida en el Artículo 14Bis de la Constitución Nacional, por lo tanto creemos que la intervención es necesaria en forma activa y de control desde un aspecto, no exclusivamente económico, sino adecuando dicha Ley a los problemas sociales en que se ve sumergido el país constantemente.

Por último concluimos en la no necesidad de la reforma integral de la Ley, más aún sabiendo lo difícil que es hoy en la Argentina (desde el punto de vista político) encontrar una armonía que permita trabajar conjunta y mancomunadamente hacia la perfección de la Ley.

## ASIENTO BIBLIOGRAFICO

Borda, Alejandro. *Ley de locaciones urbanas*. República Argentina, Editorial La Ley, sin datos sobre el año de edición

Borda, Guillermo. *Tratado de derecho civil - Contratos -*. República Argentina, Editorial La Ley, 9na. edición, tomo I, 2008.

Pierre, Juan Carlos. ***Locaciones Urbanas, Régimen Jurídico y Promoción*** Ley nº 23091. Argentina, Editorial ABELEDO-PERROT, 1985.

Universidad Nacional de La Pampa  
Facultad de Ciencias Económicas y Jurídicas  
Cátedra: Derecho Civil III  
Profesor:: Dr. Jorge Cañón  
Año: 2009

37

## INDICE

Alumnos: Luciano Pellejero - Rafael Monaiser

- 1. PROLOGO**
  
- 2. CAPITULO 1. La legislación de emergencia. El problema de la legitimidad y conveniencia de la legislación sobre locaciones urbanas**
  
- 4. La atenuación de las prórrogas: Leyes 17368 y 17607**
- 5. Vicisitudes posteriores**
- 6. CAPITULO 2. Ley de locaciones urbanas. Introducción. Noción del contrato de locación urbana**
- 8. La forma contractual**
- 9. El tiempo de la locación**
- 11. El precio de la locación y el depósito de garantía**
- 12. La forma de pago. Las consecuencias de incumplimiento de la obligación de pagar**
- 14. La transmisión de los derechos y obligaciones de las partes**
- 15. La conclusión del contrato de locación**
- 17. El orden público**
- 18. Los convenios de desocupación**
- 19. Otras cuestiones que son integradas por el Código Civil**
- 23. La fianza en la locación**
- 26. CAPITULO 3**
- 28. CAPITULO 4. Proyecto de reforma de la ley de locaciones urbanas**
- 29. Principales cambios**
- 31. Posibles efectos**
- 33. CONCLUSION**
- 36. ASIENTO BIBLIOGRAFICO**
- 37. INDICE**