

El Decreto 766/2020

Autor:

Hernández, Carlos A.

Cita: RC D 3152/2020

Subtítulo:

Tensiones generadas por la prórroga de los principales efectos del Decreto 320/2020 sobre emergencia en 'alquileres'

Encabezado:

El 25 de septiembre se publicó en el Boletín Oficial el Decreto 766/2020, mediante el cual se prorrogaron los principales efectos del Decreto 320/2020 sobre emergencia en "alquileres". El autor analiza los principales ejes que resultaron impactados.

Sumario:

1. La finalidad del Decreto 766/2020. 2. Las locaciones alcanzadas y los fundamentos del intervencionismo estatal. 3. Principales efectos de la prórroga de la emergencia locativa. 3.a) Prórroga legal del plazo convenido a opción del locatario. 3.b) Congelamiento de cánones. 3.c) El crédito del locador. 3.d) El agravamiento de la situación del fiador. 3.e) Prórroga de la suspensión de desalojos. 4. La Ley 27551 y el Decreto 766/2020.

El Decreto 766/2020

1. La finalidad del Decreto 766/2020

El Decreto 766/2020 prorroga los principales efectos del Decreto 320/2020 sobre "Emergencia pública en alquileres"[\[1\]](#), preservando la estructura que este último propuso[\[2\]](#).

2. Las locaciones alcanzadas y los fundamentos del intervencionismo estatal

Se recuerda que el decreto de necesidad y urgencia sobre "Alquileres" precisa su ámbito de aplicación, que resulta de su artículo 9, el cual establece que "Las medidas dispuestas en el presente decreto se aplicarán respecto de los siguientes contratos de locación: 1. De inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural. 2. De habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares. 3. De inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias. 4. De inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias. 5. De inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de Monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria. 6. De inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión. 7. De inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES) conforme lo dispuesto en la Ley N° 24.467 y modificatorias, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria. 8. De inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el INSTITUTO NACIONAL DE ASOCIATIVISMO Y ECONOMÍA SOCIAL (INAES)".

Los destinos a los que se aluden son de los más variados, y capta a ciertas locaciones, hospedajes y arrendamientos. El ámbito de aplicación se delimita con las exclusiones que resultan del artículo 10 sobre vulnerabilidad del locador, y del artículo 11 sobre arrendamientos.

Las reglas antes citadas, no han sufrido modificaciones por parte del Decreto 766/2020. En el "Considerando" que lo fundamenta, se pone el acento en la tutela constitucional de la vivienda. Sin embargo, el marco viene dado

por la cuestión sanitaria, que actúa como justificación para aplicarlo asimismo a otros destinos locativos y operaciones jurídicas[3].

El modelo revisor de fuente estatal ahora prorrogado, se funda en un 'orden público' de 'protección' del locatario; pero también de 'coordinación', en cuanto se busca incidir sobre el funcionamiento del mercado frente a los riesgos derivados de la pandemia COVID-19[4].

3. Principales efectos de la prórroga de la emergencia locativa

Debido a que el propósito principal del Decreto 766/2020 es prorrogar ciertos efectos del Decreto 320/2020, nos limitaremos a referir a los ejes impactados.

3.a) Prórroga legal del plazo convenido a opción del locatario

Se prorrogan, a opción del locatario, los contratos cuyo vencimiento hayan operado desde el 20 de marzo próximo pasado hasta el 31 de enero de 2021.

La fórmula empleada por el artículo 2 del Decreto 766/2020 no es clara. Dice que *"Prorrógase hasta el 31 de enero de 2021 el plazo de vigencia de los contratos indicado en el primer párrafo del artículo 3° del Decreto N° 320/20, para los contratos cuyo vencimiento opere antes del 31 de enero de 2021"*.

En nuestro parecer el decreto de prórroga busca alcanzar a los contratos ya atrapados por la emergencia, y también a los que con idéntico ámbito de aplicación, puedan vencer hasta el 31 de enero de 2021. Aunque al texto le falta la conjunción copulativa "y" para diferenciar ambas situaciones, parece lógico que se apunta a ello.

La solución sigue quedando a opción del locatario quien puede *"...optar por mantener la fecha del vencimiento pactado por las partes o por prorrogar dicho plazo por un término menor al autorizado en este artículo"* (art. 3, tercer párrafo del Decreto 320/2020). La opción es razonable, puesto que le permite al locatario limitar o rechazar los efectos de la emergencia, lo que ahora puede encontrar mayor cabida -como luego se verá- por el nuevo régimen de las locaciones resultante de la Ley 27551.

3.b) Congelamiento de cánones

También se prorroga el mecanismo de congelamiento de alquileres hasta el 31 de Enero de 2020 (art. 3, Decreto 766/2020). El artículo 4 del decreto prorrogado dispone que *"Durante la vigencia de esta medida se deberá abonar el precio de la locación correspondiente al mes de marzo del corriente año. La misma norma regirá para la cuota mensual que deba abonar la parte locataria cuando las partes hayan acordado un precio total del contrato"*.

El congelamiento no alcanza a las demás prestaciones de pago periódico asumidas convencionalmente por la parte locataria.

3.c) El crédito del locador

El decreto originario y su prórroga protegen a los locatarios.

Pese a ello, el Decreto 320/2020, buscó no desatender a los intereses del locador. Así, se reconocía el derecho a percibir las *"deudas por diferencia de precio"*. El artículo 6 era claro al respecto, más allá que se las debía percibir en cuotas mensuales y consecutivas -no menores de tres ni mayores a seis-, sin intereses de ninguna naturaleza y recién a partir del mes de Octubre de 2020. Incluso preveía un mecanismo de cobro para las deudas que pudieran generarse por la falta de pago de los cánones hasta el 30 de septiembre del año en curso, que admitía la percepción de intereses compensatorios -no así moratorios o punitivos, u otras penalidades- (art. 7, Decreto 320/2020), y cuya correcta hermenéutica no autorizaba al incumplimiento de quien podía ejecutar lo pactado, dado que se quería tutelar a la parte locataria constreñida por la crisis sanitaria e impactada en su economía doméstica o empresarial.

La búsqueda de la percepción total del canon pactado, e incluso de ciertos intereses en caso de falta de pago del mismo, amortiguaba el efecto de la postergación, que actuaba como un plazo de gracia derivado de la situación de emergencia[5].

Aunque los mecanismos se mantienen, el Decreto 766/2020 dispone la prórroga:

- "... hasta el mes de febrero de 2021, en los mismos términos y condiciones, el plazo establecido para el mes de octubre de 2020 en el artículo 6º del Decreto N° 320/20" (art. 5);

- "... hasta el 31 de enero de 2021 el plazo establecido hasta el día 30 de septiembre de 2020, previsto en el artículo 7º del Decreto N° 320/20. Asimismo, prorrogase hasta el mes de febrero de 2021, en los mismos términos y condiciones, el plazo establecido para el mes de octubre de 2020 en el artículo 7º del Decreto N° 320/20" (art. 6).

La solución debe ser considerada desde múltiples perspectivas.

Desde la óptica del locatario, no se puede dudar que se busca evitar su sobreendeudamiento[6], difiriendo de modo escalonado sus pagos. La solución se justifica muy especialmente en las locaciones habitacionales cuando se protege al locatario que reviste la condición de consumidor; recordemos que la tutela del sobreendeudamiento es un requerimiento esencial del Derecho del Consumidor constitucionalizado[7]. Fuera de ese ámbito la cuestión se apoya en la situación de debilidad económica en la que se presume que se encuentran los locatarios alcanzados por el régimen de emergencia (art. 9, Decreto 320/2020). De no mediar tal extremo cabría una situación de abuso de derecho que no podría encontrar amparo.

Si se observa el tema en relación a los intereses del locador la cuestión resulta más compleja. Ya se dijo que se intenta resguardar su crédito, pero la razonabilidad inicial del decreto de emergencia puede verse amenazada frente a la crisis inflacionaria y cambiaría a la que se asiste, que genera una distorsión de precios en el mercado, incluido el locativo. No decimos que ello pueda sostenerse ahora, y en todos los casos, pero estamos convencidos que de mantenerse o agravarse las actuales condiciones económicas, probablemente se incremente el riesgo de irrazonabilidad de las medidas, más aún frente a una eventual extensión de la emergencia -ahora prorrogada-. Incluso, en muchos casos la mengua del crédito del locador ya es actual, y puede ser severa, según los casos. Piénsese en un contrato prorrogado legalmente cerca del vencimiento pactado, y que por ello no pudo contar con un mecanismo de escalonamiento o determinación del precio que pudiese contener el deterioro paulatino del canon. Quedó anclado a un precio alejado de la realidad, y ahora se encuentra que esa situación puede extenderse por un tiempo bastante prolongado.

Es cierto que la tutela de los intereses de los sujetos alcanzados por la emergencia en alquileres sigue contando con una presunción de razonabilidad debido a la debilidad que es de entender ostentan, pero insistimos, no se trata de una solución que pueda generalizarse en todos los supuestos, ni tampoco extenderse indefinidamente en el tiempo.

Una morigeración de la situación descrita se encuentra respecto de los locadores que tienen condiciones de 'vulnerabilidad' (art. 10), norma que no ha sido alterada por el nuevo decreto. Aceptar que el locador pueda ser tratado como una 'persona vulnerable' representa un avance en la comprensión más justa de las relaciones contractuales. La solución impide el congelamiento que el decreto dispone (art. 4), y por derivación, la aplicación del mecanismo de postergación que prevé el artículo 6. El decreto originario nada dice respecto de la falta de pago (art. 7), pero va de suyo que si puede resistir una afectación menor, también podrá hacerlo respecto de una que le genera mayor impacto. Es difícil saber cabalmente sobre la operatividad en el mercado del artículo 10 del Decreto 320/2020, la que -a priori- no parece sencilla.

Finalmente, la preservación de las garantías, constituye un elemento adicional que contribuye a justificar -desde otro lugar- a las medidas de emergencia impuestas, habida cuenta que aquéllas tienden a asegurar -al menos en mayor medida- la percepción del crédito del locador.

3.d) El agravamiento de la situación del fiador

El artículo 4 del Decreto 766/2020 ordena la prórroga hasta el 31 de enero de 2021 del plazo previsto en el artículo 5 del Decreto 320/20. De este modo, la fianza sigue subsistiendo pese al cambio de circunstancias en la cuales se prestó la garantía[8].

Sobre el particular hemos dicho que *"...la ecuación de tutelar a los locatarios sin desatender al crédito del locador, y sólo cargando los hombros del fiador, será razonable mientras dure la crisis sanitaria generada por la pandemia. De lo contrario se desquiciará el sistema de protección que el CCC quiso también establecer para los fiadores"*[9].

Agregamos ahora, que el Decreto 766/2020 mantiene estos presupuestos, y que la pluralidad de matices bajo la cual hoy se presenta la pandemia pueden justificar, al igual que lo enunciamos en relación al locador, la consumación de situaciones que desnaturalizan el verdadero sentido y alcance de las normas planteadas. Es de esperar un rol activo del fiador.

3.e) Prórroga de la suspensión de desalojos

El artículo 1 del Decreto 766/2020 prorroga *"... hasta el 31 de enero de 2021 los plazos previstos en el artículo 2 del Decreto N° 320/20"*, por el cual se dispuso la suspensión de *"... la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles de los individualizados en el artículo 9° del presente decreto, siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere"*.

4. La Ley 27551 y el Decreto 766/2020

Entre la vigencia del Decreto 320/2020 y el que aquí se considera, el régimen locativo emergente del derecho común se ha visto modificado de modo sustancial, atendiendo -en gran medida- a los intereses de los locatarios, en particular de los habitacionales[10]. Es probable que un número significativo de ellos haya superado la situación de emergencia y formalizado nuevos contratos, aunque no es posible saberlo de modo certero. Quizás a ello haya contribuido la incertidumbre sobre la decisión política de prorrogar el régimen de emergencia dispuesta por el Decreto 320/2020[11], que seguramente pudo encontrar a muchos locatarios camino a una renovación, o bien, a la celebración de otro contrato de locación con un tercero.

En cualquier caso estamos persuadidos que la emergencia no puede prolongarse indefinidamente, a riesgo de tornarse irrazonable para los locadores, e incluso para los fiadores.

Insistimos en algo que afirmamos en ocasión del Decreto 320/2020, y que resulta de la tradición jurídica precedente. La emergencia debe ser ponderada en caso concreto[12], reconociendo los 'derechos humanos' o 'fundamentales' impactados, dado que no existe un derecho de la emergencia ajeno a la Constitución Nacional (CN). Para ello serán relevantes los principios de conservación, buena fe, realismo económico y justicia contractual[13], como también otros que derivan de la tutela del consumidor, y el resguardo de vulnerabilidades acentuadas que afectan la vivienda o generan sobreendeudamiento[14].

[1] Sobre el tema puede verse a: Abatti, Enrique L.- Rocca (h.), Ival, "Emergencia locativa. DNU 320/2020. Suspensión de desalojos, prórroga de plazos contractuales, congelamiento de alquileres", L.L., diario del 14/04/2020, Cita Online: AR/DOC/ 985/2020; ESPER, Mariano, "Congelamiento y prórroga de los contratos de alquiler. 27 preguntas y respuestas sobre el DNU 320/2020", JA 2020-II, Cita Online: AR/DOC/1086/2020; Hernández, Carlos A., "La emergencia en alquileres derivada del coronavirus. a propósito de las locaciones inmobiliarias. Pasado, presente y futuro", L.L., diario del 14/04/2020, Cita Online: AR/DOC/1037/2020; Leiva Fernández, Luis F. P., "Annus horribilis: la emergencia locativa en 2020. (la historia no se repite)", L.L., diario del

14/04/2020, Cita Online: AR/DOC/1042/2020; y Trivisonno, Julieta, "Primeras aproximaciones acerca del DNU 320/2020. Las locaciones inmobiliarias en el marco de la emergencia sanitaria", El Derecho, diario del 17 de Abril de 2020. Una explicación contextualizada puede verse en Hernández, Carlos A. - Frustagli, Sandra A., "Régimen vigente en materia locativa", en Hernández, Carlos A. (Director) - Frustagli, Sandra A (Coordinadora), Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2020, pág. 91 y ss.

- [2] En paralelo, el Decreto 767/2020 ha impactado de un modo más intenso sobre el Decreto 319/2020 sobre "Hipotecas".
- [3] Así se dice "Que la velocidad en el agravamiento de la situación epidemiológica a escala internacional requirió la adopción de medidas inmediatas para hacer frente a la emergencia, dando lugar al dictado del Decreto 297/2020 por el cual se dispuso el "aislamiento social, preventivo y obligatorio" durante el plazo comprendido entre el 20 y el 31 de marzo del corriente año, plazo que fue sucesivamente prorrogado mediante los Decretos 325/2020, 355/2020, 408/2020, 459/2020 y 493/2020, hasta el 7 de junio de 2020, inclusive. Que por los Decretos 520/2020, 576/2020, 605/2020, 641/2020, 677/2020, 714/2020 y 754/2020 se fue diferenciando a las distintas áreas geográficas del país en el marco de la emergencia sanitaria originada por el COVID-19, entre las que pasaron a una etapa de "distanciamiento social, preventivo y obligatorio", las que permanecieron en "aislamiento social, preventivo y obligatorio" en todo momento y aquellas que debieron retornar a esta última modalidad sanitaria en virtud de la evolución de la pandemia y de acuerdo al estatus sanitario de cada provincia, departamento o aglomerado, por sucesivos períodos, hasta el 11 de octubre de 2020, inclusive".
- [4] Se señala que "El orden público de coordinación pretende articular el ejercicio de los derechos individuales con el conjunto social y económico"; Lorenzetti, Ricardo L., Fundamentos de Derecho Privado Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, Buenos Aires, L.L., 2016, pág. 249. La pandemia exige esa articulación.
- [5] En nuestro país Noemí L. Nicolau ha efectuado interesantes reflexiones sobre la figura del plazo de gracia, en "La tutela del deudor frente a la tutela del crédito", op. cit. Para un encuadre más sistemático de los límites al derecho de crédito ver a Pizarro, Ramón Daniel - Vallespinos, Carlos Gustavo, Tratado de Obligaciones, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2017, T. II, pág. 14 y ss.; Moisset de Espanés, Luis - Márquez, José Fernando, Curso de Derecho Civil. Obligaciones, Zavalía, Buenos Aires, 2018, T. 1, pág. 49 y ss.
- [6] En un nota periodística del mes Agosto se decía que la mitad de los inquilinos acumula deudas; <https://www.infobae.com/economia/2020/08/10/la-mitad-de-los-inquilinos-acumula-deudas-piden-la-extension-del-decreto-contra-desalojos-y-aumentos/> (Consultado el 01/10/2020).
- [7] Japaze, Belén, Sobreendeudamiento del Consumidor. Remedios preventivos y de saneamiento, Bibliotex, Tucumán, 2017; Hernández, Carlos A. - Japaze, María Belén - Ossola, Federico A. - Sozzo, Gonzalo - Stiglitz, Gabriel, "Antecedentes y estado actual del proyecto de código de defensa del consumidor"; L.L., diario del 27/02/2020, pág. 1 y ss., Cita Online: AR/DOC/257/2020.
- [8] Hernández, Carlos A. - Frustagli, Sandra A., "Régimen vigente en materia locativa", en Hernández, Carlos A. (Director) - Frustagli, Sandra A (Coordinadora), Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2020, pág. 125 y ss.
- [9] Ídem., pág. 126.
- [10] *Ibidem.*
- [11] Ver "Reclamo para extender hasta marzo el congelamiento del sector. Los inquilinos piden que no haya desalojos"; Página 12, diario del 11 de Agosto; disponible en <https://www.pagina12.com.ar/284247-los-inquilinos-piden-que-no-haya-desalojos> (Consultado el 01/10/2020).

-
- [12] Hernández, Carlos A., "La emergencia en alquileres derivada del coronavirus. a propósito de las locaciones inmobiliarias. Pasado, presente y futuro", L.L., diario del 14/04/2020, Cita Online: AR/DOC/1037/2020.
- [13] Despachos N° 14 de 'lege lata' de la Comisión N° 3 de las XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Rosario, 2003.
- [14] Ver voto conjunto de los Dres. Lorenzetti y Zaffaroni en los autos "Rinaldi, Francisco A. y otro c/ Guzmán Toledo, Ronal C. y otra".

© Rubinzal Culzoni. Todos los derechos reservados. Documento para uso personal exclusivo de suscriptores a nuestras publicaciones periódicas y Doctrina Digital. Prohibida su reproducción y/o puesta a disposición de terceros.