

La extinción de la locación en la reforma de la ley 27.551

Autor:

Hernández, Carlos A.

Cita: RC D 174/2021

Tomo: 2021 1 El contrato de locación de inmuebles urbanos

Revista de Derecho Privado y Comunitario

Sumario:

I. Consideraciones generales sobre la reforma de la ley 27.551. II. La regulación de la extinción del contrato de locación en la ley 27.551. III. La extinción anticipada. 1. Evolución de la figura. 2. La norma vigente. 2.1. El plazo mínimo y la extinción ante tempus. 2.2. Naturaleza jurídica y preaviso. 2.3. Renovación del contrato y rescisión anticipada. IV. Resolución de contrato y desalojo. 1. Introducción. 2. Desalojo y emergencia. 3. Requerimiento de pago previo al desalojo. 4. La recepción y la consignación de la cosa locada. 4.1. En búsqueda de una hermenéutica razonable de la consignación de llaves. 4.2. El recurso a la interpretación sistemática y a la buena fe. V. La frustración de la finalidad en la locación. 1. La causa en el acto jurídico y en los contratos. 2. Frustración y locación. 2.1. Antecedentes. 2.2. Las modificaciones incorporadas por la ley 27.551. VI. A modo de síntesis.

La extinción de la locación en la reforma de la ley 27.551

I. Consideraciones generales sobre la reforma de la ley 27.551, pág. 313

El objeto de este estudio se limita a analizar las reformas que la ley 27.551 dispensa a la extinción de la locación. Sin embargo, es necesario poner el tema en contexto.

Así, se recuerda que la ley antes citada ha importado una profunda modificación de la materia locativa, con impacto tanto en lo cuantitativo cuanto en lo cualitativo. Si bien ha preservado la estructura del Código Civil y Comercial (CCC), como también gran parte de sus disposiciones, no puede negarse que modifica ocho (8) normas del Capítulo 4 de la *Locación*, los artículos 1196, 1198, 1199, 1201, 1203, 1209, 1221 y 1222, al tiempo que incorpora otras dos (2) -los artículos 1204 bis y 1221 bis-. Luego adiciona once (11) disposiciones especiales, concernientes a aspectos privados y públicos, inclusive el Derecho transitorio, que quedan como legislación complementaria al CCC.

La descodificación que produce^[1] se presenta acotada en cuanto refiere a temas contractuales concretos -en general disruptivos del sistema de Derecho Privado como la autorización a las cláusulas indexatorias-, y se concentra en cuestiones tributarias, administrativas y procesales.

Por ello, el cuerpo del CCC sigue reflejando el núcleo duro de la regulación del contrato de locación, cualquiera sea su destino^[2]. En miras de esquematizar al nuevo régimen, puede decirse que se conforma del siguiente modo:

1) Las normas del Capítulo 4 de la *Locación*, con las modificaciones y agregados que resultan del Título I de la ley 27.551, denominado *Reformas al Código Civil y Comercial*;

2) Las disposiciones de la ley 27.551 insertas en él:

Título II sobre *Regulación complementaria de las locaciones*;

Título III relativo al *Programa Nacional de Alquiler Social*, y

Título IV referido a *Métodos alternativos de resolución de conflictos*.

Desde una perspectiva general puede decirse que la reforma aquí considerada es coherente con los propósitos y la metodología bajo la cual el CCC concibe al Derecho Privado, en cuanto tiene un anclaje muy evidente en normas constitucionales y de derechos humanos^[3].

Uno de los horizontes de la ley 27.551 ha sido atender a la problemática de la vivienda, lo que ha llevado al

legislador a focalizar de manera principal en las locaciones habitacionales, a través de un orden público económico de protección, al tiempo que se ha ocupado de los obstáculos que sectores hipervulnerables o con vulnerabilidad agravada tienen para acceder a este contrato, como por ejemplo, las mujeres víctimas de violencia de género, los adultos mayores y las personas desempleadas[4]. Para ello ha diseñado el aludido *Programa Nacional de Alquiler Social*, que no sólo expresa una política pública sino también un criterio hermenéutico para comprender ciertas locaciones, en especial las de consumo[5].

En esta introducción no puede omitirse, que poco antes de la entrada en vigencia de la ley 27.551, se instauró un régimen de emergencia locativa[6], que aunque parcial, incide sobre la extinción de ciertos contratos, razón por la cual será abordada cuando corresponda, más aún cuando ha sido recientemente renovada[7].

Todo lo antes expresado permite comprender de forma sistemática y profunda el sentido de la reforma.

II. La regulación de la extinción del contrato de locación en la ley 27.551, pág. 316

El CCC ha mejorado la regulación de la extinción del contrato al haber dedicado al tema el último capítulo de la teoría general del contrato.

Sus notas principales exhiben una marcada modernidad, en cuanto son pensadas en diálogo con la revisión del contrato. La denominación a la que se recurre es elocuente en cuanto se lo llama "Extinción, modificación y adecuación del contrato", y se tipifican las figuras de la frustración de la finalidad (art. 1090, CCC) y la imprevisión (art. 1091, CCC)[8]. Recoge también otras normas -artículos 1010 y 1032-, que articuladas pueden dar respuesta a muchas situaciones de crisis del contrato[9], sean individuales o colectivas, en tiempos de normalidad o anormalidad[10].

En el citado capítulo se aportan elementos para distinguir las causales de rescisión -bilateral y unilateral-, revocación y resolución (arts. 1076 y 1077, CCC), aunque se intenta que las diferencias no se extremen, para lo cual se explicitaron un conjunto de reglas comunes (art. 1078, CCC).

En el ámbito de la locación hay dos Secciones dedicadas al tema, la 6ª y la 7ª, que sucesivamente se ocupan de la extinción y de sus efectos. Sobre ambas proyecta sus alcances la ley 27.551, toda vez que se ha reformado el régimen de la resolución anticipada (art. 1221, CCC) -con el impacto que sobre la misma tiene la nueva norma sobre renovación del contrato (art. 1221 bis)- y la intimación de pago y el desalojo de viviendas (art. 1222), ámbito en el cual se acepta la consignación del locatario por falta de recepción del locador -como también en la normativa complementaria (art. 15)-. A ello se adiciona la modificación del artículo 1203 sobre frustración del uso o goce de la cosa locada.

Éste es el elenco de instituciones a las que se pasará revista a continuación.

III. La extinción anticipada, pág. 317

1. Evolución de la figura, pág. 317

La denominada resolución anticipada es una figura que, como instrumento de protección, tiene tradición en el Derecho argentino.

La Ley de Locaciones Urbanas 23.091 la pensó para las locaciones de vivienda, ámbito en donde se autorizaba al locatario a extinguir *ante tempus* "...transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa [...] debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso". Luego la ley 24.808 la extendió a los restantes destinos.

El proceso de recodificación llevado adelante por el CCC -que significó la derogación de la ley 23.091- decidió preservarla, aunque quitándole el recaudo del preaviso. Incluso le dio curso en las locaciones exceptuadas del mínimo legal. El artículo 1221 disponía que "El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario: a) si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio

de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso; b) en los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler".

2. La norma vigente, pág. 318

2.1. El plazo mínimo y la extinción ante tempus, pág. 318

El derecho del locatario a extinguir anticipadamente el contrato guarda relación con el plazo mínimo legal.

En el régimen anterior éste era de dos años, cualquiera fuese el destino, y se reconocía establecido a favor de ambas partes, quienes estaban obligadas a cumplirlo, y sólo por excepción se aceptaba que el locatario podía extinguirlo antes de su vencimiento, bajo determinados presupuestos, en miras de resguardar el crédito del locador, como se hacía lo propio con la estabilidad de que gozaba el locatario.

La unidad del plazo mínimo legal se proyectaba sobre la llamada resolución anticipada, la que probablemente respondía al término más reducido que se concedía al locatario.

La modificación que la ley 27.551 consagra sobre el plazo mínimo concuerda con el sistema que ella ha diseñado para la extinción ante tempus.

El artículo 1198 dispone que "El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa". Se ha extendido el plazo mínimo legal, y ello exige -en miras de una razonable modulación del orden público económico de protección- diferenciar la situación de las distintas categorías de locatarios.

Ésa es la razón por la cual se ha perdido la unidad del mecanismo de extinción anticipada a favor del locatario.

El artículo 1221 vigente dice que "El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario: a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto".

El mayor tiempo del que ahora goza el locatario le permite al legislador introducir asimetrías:

- En las locaciones habitacionales, el plazo juega en beneficio del locatario^[11], puesto que transcurridos seis meses de vigencia del contrato, éste podrá extinguirlo sin tener que pagar una indemnización en la medida que utilice un preaviso, al menos, de tres meses. De ser menor, se aplicará la regla general;
- en los restantes destinos, también se cuenta con la facultad extintiva luego de ejecutado el contrato por idéntico período, aunque aquí sí es necesario indemnizar y preavisar. La reforma ha considerado que, como punto de partida, no hay razones suficientes para sustraer a los contratos de locación de los efectos que son propios a la categoría de los contratos de duración.

Por lo demás, es coherente que no se haya alterado el funcionamiento del preaviso en las locaciones exceptuadas del mínimo legal, en donde el inciso b, del texto ya citado continúa diciendo que "En los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler", las que no presentan ningún cambio sustancial^[12].

2.2. Naturaleza jurídica y preaviso, pág. 320

La cuestión de la naturaleza jurídica de la extinción anticipada también resulta de interés^[13], y tiene reflejo en temas prácticos como el del preaviso.

Ya se dijo que el CCC distingue tres causales de extinción por declaración de voluntad de una de las partes, la rescisión unilateral, la revocación y la resolución (art. 1077).

El artículo 1221 del CCC exige analizar a la primera y a la última de las nombradas. El texto alude a "Resolución

anticipada", lo que también se repite en el artículo 1221 bis del CCC; sin embargo, a poco que se analice la cuestión, la calificación deja de ser diáfana.

La resolución siempre ejercida por uno solo de los contratantes, quien invoca una cláusula del contrato o una causa legal, y se la considera como un supuesto extintivo con vocación retroactiva al tiempo de la celebración del contrato -*ex tunc*- (art. 1079, inc. b, CCC), sin perjuicio de los derechos adquiridos a título oneroso por terceros de buena fe. La resolución se la admite en la condición resolutoria (art. 343, CCC); la responsabilidad por saneamiento (art. 1039, inc. c, CCC); la responsabilidad por evicción (art. 1049, CCC); los vicios ocultos (art. 1056, CCC); la señal penitencial (art. 1059, CCC); la cláusula resolutoria expresa (art. 1086, CCC) e implícita (art. 1087, CCC); la frustración de la finalidad (art. 1090, CCC), y la imprevisión (art. 1091, CCC), entre otros supuestos (art. 1608, CCC)[14].

Por su parte, se acepta mayoritariamente que la rescisión unilateral da cuenta de "...una declaración de voluntad unilateral recepticia, en virtud de la cual la parte de un contrato puede dejarlo sin efecto por su sola decisión (sin causa), en los casos en que esté autorizado para ello, sea por los principios generales del Derecho, la ley o por el contrato"[15]. Dentro de la categoría de la rescisión unilateral caben las denuncias del contrato[16] admitidas legalmente en los casos de desistimiento unilateral del contrato de obra (art. 1261, CCC); rescisión de los contratos bancarios (art. 1383, CCC); rescisión de la cuenta corriente (arts. 1432, inc. b, y 1441, CCC); rescisión de la concesión por tiempo indeterminado (art. 1508, CCC), y rescisión de la franquicia (art. 1522, inc. d, CCC). Es en este último ámbito donde cabe situar a la extinción anticipada en la locación de cosas, a la que impropriamente se insiste en llamar resolución anticipada[17].

Esclarecer la naturaleza jurídica hace que la figura pueda explicar mejor algunos de sus efectos.

Así, siendo la locación una variante del contrato de duración, parece lógico predicar que la extinción prevista a favor del locatario en los artículos 1221 y 1221 bis del CCC, sea tratada como una facultad rescisoria, habida cuenta que ello es connatural a esa especie de negocios.

Expresamente el artículo 1011 del CCC recepta a esta categoría en la teoría general, y la asocia a la figura de la rescisión. A su vez, la rescisión requiere con frecuencia de preaviso, lo que es frecuente en los contratos con plazo indeterminado, ya que en los contratos de plazo determinado cabe, a priori, estar al cumplimiento de lo acordado[18]. Así lo establece expresamente la reforma al Código Civil francés en su artículo 1212[19]. Sin embargo, razones de orden público de protección pueden justificar excepciones como las ya aludidas.

2.3. Renovación del contrato y rescisión anticipada, pág. 322

Para concluir el tema de la rescisión anticipada es necesario integrarlo con la nueva regla de la que da cuenta el artículo 1221 bis, la cual dispone que "En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente".

Aunque en abstracto es un recurso del que pueden valerse ambas partes, parece claro que la ley 27.551 ha buscado administrar las situaciones de incertidumbre que, a menudo, se le presentan al locatario frente a la proximidad del vencimiento del contrato. Es cierto que muchas veces la indefinición del locador no es caprichosa, y que responde a razones objetivas que tienen que ver con la inestabilidad económica que repercute en la alteración de los valores estimados para la celebración de un nuevo contrato, lo que explica su desinterés en orden a adelantar postura. La proximidad de la decisión es una conducta comprensible frente a contextos inciertos.

Frente a esas tensiones el legislador ha tomado decisiones razonables, que deben ser explicitadas, a saber:

- El instituto sólo se aplica a las locaciones habitacionales;
- la convocatoria puede ser efectuada por cualquiera de las partes, dentro de los tres últimos meses de la relación locativa. Debe hacerse de modo fehaciente, esto es, con potencialidad para ser acreditada;
- el mecanismo aspira a la renovación, pero no constriñe a ella[20].

Entiéndase bien, ambas partes preservan plena libertad para decidir la celebración o no del futuro contrato al vencimiento del plazo contractual. Incluso, pueden prestarse o negarse a la invitación de la contraria;

- existe un plazo legal máximo para acordar la renovación. Justamente ese término sólo tiene sentido desde la perspectiva de la rescisión anticipada. Se ha buscado que el proceso iniciado con la convocatoria del locatario

llegue a su fin, sea con la renovación o con la decisión contraria. Es esta última la que habilita a la extinción *ante tempus*, sin que quepan los requisitos a los que se hizo referencia anteriormente, especialmente la indemnización. Sólo se juzga imprescindible contar la comunicación fehaciente de la voluntad de ejercer dicha facultad, dado que se trata de una vía que conduce a la rescisión, y que siempre requiere del cumplimiento de los extremos generales exigidos por el artículo 1078 del CCC.

Es importante aclarar que no se trata de renegociar el contrato de locación existente entre las partes, sino de definir si a su vencimiento se abrirá una nueva instancia contractual, a la que se identifica con la renovación. La figura también se comprende desde el encuadre que aportan los contratos de duración[21]. Como se dijo, pueden ser de plazo determinado o indeterminado[22]. Los primeros no dan derecho a la renovación, y por ese motivo, el legislador quiere facilitar que los locatarios habitacionales puedan conocer la decisión con anticipación en miras de adoptar las medidas que fueran conducentes. La solución se justifica desde la perspectiva constitucional de protección de la vivienda[23], sede natural de desarrollo de los vínculos familiares[24].

IV. Resolución de contrato y desalojo, pág. 324

1. Introducción, pág. 324

Conforme se adelantó, entre las causales de extinción del contrato se reconoce a la resolución, ámbito en donde sobresale la que resulta del incumplimiento esencial de una de las partes.

La resolución por inexecución de las obligaciones de las partes en el contrato de locación -cualquiera sea su causa- obliga a la restitución del inmueble alquilado, y habilita al desalojo.

La reforma de la ley 27.551 visibiliza de modo directo la conexión entre resolución y desalojo, en cuanto el párrafo tercero del artículo 1222 del CCC ahora dispone que "Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo, la que debe sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales"[25].

La norma armoniza con el artículo 1223 del CCC, cuyo título sigue aludiendo al *Desalojo*[26].

Se trata de una manifestación del diálogo entre el contrato y el proceso, que informa a toda la teoría del contrato y a sus figuras especiales[27].

Del mismo modo, el nuevo texto legal atiende a la distribución de competencias constitucionales entre la Nación y las potestades reservadas por las provincias, por lo cual el proceso de desalojo resulta una cuestión ajena al CCC, aunque ahora se introduce una regla subsidiaria y de mínimos, en caso de ausencia de normas procesales provinciales, lo que es coherente con los criterios tradicionales sobre la materia.

Con ello también se relaciona la reforma que el artículo 22 de la ley 27.551 introdujo al artículo 6° de la ley 26.589. Al respecto se ha dicho que "El artículo 22 de la ley 27.551 reforma el artículo 6° de la ley 26.589 eliminando al 'desalojo' (solamente) de las hipótesis de mediación prejudicial 'optativa'. De tal suerte, y a partir de la vigencia de la ley, en los casos de desalojo el tránsito por la mediación prejudicial es obligatorio. Por el contrario, las hipótesis de pretensiones ejecutivas fundadas en locaciones mantienen la opción de la mediación en cabeza del actor", y que la modificación "...tiene un ámbito de aplicación acotado a la justicia nacional y federal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el caso, no existe previsión expresa de 'invitación' a las provincias -tal como sí hay en el artículo 21 de esta misma ley 27.551 y en el artículo 12 del decreto 320/2020- a reformar sus normas análogas en el mismo sentido que aquí se hace"[28].

2. Desalojo y emergencia, pág. 326

La cuestión de la resolución y el desalojo hoy se encuentra interferida por el decreto 320/2020, prorrogado por el decreto 677/2020, en cuanto han dispuesto la "Suspensión de desalojos", para los casos que atrapan.

El artículo 2° del primero de los nombrados ordena: "Suspéndese, en todo el territorio nacional, hasta el día 30 de septiembre del año en curso, 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. Esta medida alcanzará también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto. Hasta el día 30 de septiembre de este año quedan suspendidos los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos".

Por su parte, el artículo 1° del decreto indicado en segundo término sólo se limita a prorrogar "...hasta el 31 de enero de 2021 los plazos previstos en el artículo 2° del Decreto N° 320/2020".

En consecuencia, se impide al locador hacerse de la restitución esperada ante la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sean los inmuebles alcanzados por la emergencia, y siempre que el desalojo hubiese sido promovido por falta de pago y la tenencia se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o el sublocatario. La limitación temporal de la medida, junto a la restricción objetiva de sus alcances, intenta dotarla de razonabilidad, la que deberá ponderarse de acuerdo a las particulares circunstancias del caso, en especial a partir de la reciente prórroga[29].

La emergencia comprende también a los lanzamientos ya ordenados, y no efectivizados antes de la entrada en vigencia del decreto 320/2020.

Pese a que la situación de excepción es amplia, los casos excluidos son muchos. Por ejemplo, hay consenso en cuanto a que "Si los períodos adeudados son anteriores al mes de abril de 2020, no hay inconveniente en iniciar y tramitar el desalojo por falta de pago, o proseguir la tramitación de aquellos pleitos ya iniciados"[30].

3. Requerimiento de pago previo al desalojo, pág. 327

Entre las causales de resolución por incumplimiento previstas en el artículo 1219 del CCC, se destaca el supuesto de "...falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos" (inc. c). Se trata de una norma supletoria, de modo que puede pactarse ante la inejecución de un solo canon.

En el campo de las locaciones habitacionales la inejecución por falta de pago del precio a cargo del locatario es merecedora de un tratamiento especial, que no se ha visto alterado -al menos en lo sustancial- por la ley 27.551. La resolución exige estar a lo reglado en el artículo 1222, en cuanto ordena que "...Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago". De su interpretación resulta que:

- Tiene un ámbito de aplicación limitado, que se sustenta en un orden público económico de protección del locatario de vivienda;
- resulta indispensable la mora del deudor (art. 1088, inc. b);
- el locatario cuenta con un plazo suplementario de diez días contados a partir de la recepción, con el propósito de que pueda purgar su mora y evitar la resolución. Debe resultar de una intimación fehaciente, mediante comunicación que deba contener la cantidad debida y el lugar de pago[31]. En relación con este punto, la ley 27.551 ha agregado un segundo párrafo que dice que "La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo". No se trata más que de una aplicación concreta de la buena fe, que por ello no importa un verdadero cambio de régimen, sino antes bien la voluntad de profundizar el obrar leal de las partes en todas las etapas del *iter* contractual.

Sobre la naturaleza jurídica de la exigencia del artículo 1222 del CCC nada ha cambiado, y subsiste el debate doctrinal y jurisprudencial, entre quienes lo ven como una imposición previa a la acción de desalojo, que no quedará expedita si no se cumple con la misma, y aquellos que entienden que la falta de intimación es subsanable frente a la falta de cancelación de lo debido al tiempo de contestación de la demanda. La jurisprudencia parece seguir mayoritariamente este último criterio, pese a la clara redacción de la norma[32].

4. La recepción y la consignación de la cosa locada, pág. 328

La ley 27.551 trae una interesante novedad en cuanto a la regulación de la obligación del locador de recibir la cosa locada frente a la extinción del contrato.

Lo hace en el artículo 1222 del CCC, cuyo párrafo cuarto dice que "En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo".

La norma viene a resolver un problema frecuente y extendido en la vida práctica, sobre el cual los operadores jurídicos se ven obligados a actuar. Sobre la materia no puede obviarse la cita de la causa "Diblasí, Ángela c/Pérez, H. R. y otro s/Cobro de alq.", fallada por la Suprema Corte de Justicia de Mendoza, sala I -con el voto de la doctora Aída Kemelmajer de Carlucci[33]-, que se ha constituido en un verdadero leading case[34]. La causa fue resuelta con las normas del Código derogado, y tuvo como propósito resolver si para liberarse del pago de los arrendamientos era necesario "...el depósito judicial o si, por el contrario, la consignación es facultativa, existiendo otros medios de liberación. En otros términos, si constituido en mora el locador en su obligación de recibir el inmueble y desocupado el inmueble, el locatario queda libre de su obligación de pagar alquileres, o si, por el contrario, debe completar la intimación con la consignación judicial de las llaves".

La doctrina fue la siguiente:

- "...el depósito judicial no es la única vía de liberación, y el caso puede mostrar la suficiencia de la desocupación y el ofrecimiento extrajudicial real y serio de las llaves" (III.3.b).

- "Desde lo axiológico, se advierte que, en principio, no hay razón jurídica para que el locador se rehúse a recuperar rápidamente el inmueble, desde que la recepción del inmueble no extingue los alquileres ni otras prestaciones que el inquilino esté debiendo. El principio de buena fe impone al locador dar explicaciones razonables de su oposición; por qué prefiere los largos tiempos del proceso a la rápida entrega extrajudicial del inmueble".

- "Desde la interpretación económica del Derecho, se comprueba que si inquilino y locador están contestes en que el plazo convencionalmente pactado ha vencido y que la relación contractual no continuará, obligar al locatario -sin texto legal expreso claro- a recurrir a los tribunales, implica generar gastos innecesarios y fomentar el aumento de la pesada carga que el sistema judicial sufre, en contradicción con la tendencia general a permitir otros medios extrajudiciales alternativos de resolución de los conflictos, con la intervención de otro tipo de profesionales".

Esos argumentos, escritos hace casi dos décadas, hoy encuentran anclaje en el nuevo sistema de Derecho Privado, en donde se privilegia a los principios generales en todas las relaciones jurídicas, se reconoce el horizonte de prevención, y se impone a todos los involucrados -incluido al acreedor- el deber de mitigar el daño (art. 1710, inc. b, CCC)[35].

4.1. En búsqueda de una hermenéutica razonable de la consignación de llaves, pág. 330

Con los antecedentes expresados, y en el marco que provee el CCC, el párrafo cuarto del nuevo artículo 1222 puede ser entendido bajo estas premisas:

- Es necesario privilegiar el comportamiento de las partes, en especial del locador. El texto dice con absoluta claridad que "En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario". No se busca que el arrendador vea menguados sus derechos, sino que el ejercicio de ellos no se constituya en obstáculo para la recepción de la cosa, la que, por otra parte, puede permitirle -al menos en abstracto- celebrar otro arriendo[36].

- Debe efectuarse una interpretación sistemática. La cuestión reviste importancia porque involucra al instituto de la consignación judicial -descartamos la extrajudicial por su objeto-, que se encuentra reglada de modo general en la teoría de las obligaciones (arts. 904 y ss., CCC), la que está gobernada por ciertas reglas y principios de los

que no puede prescindirse[37].

- Frente a la falta de colaboración del locador, el locatario "...puede realizar la consignación de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador". La fórmula plantea inicialmente el tema en términos de facultad para el arrendatario. Luego dice que "En ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo". Lo que comienza como una opción parece mutar a una carga, puesto que la falta de consignación judicial en el plazo previsto, conduciría a importantes efectos. Existe una contradicción evidente y la misma debe ser zanjada por vía de una interpretación razonable.

4.2. El recurso a la interpretación sistemática y a la buena fe, pág. 331

Frente a tal estado de cosas, hay algo de lo que no puede dudarse. El reformador ha querido arbitrar un procedimiento que evite la mala fe del locador en ocasión de la entrega de la cosa arrendada. El mismo resulta facultativo para el locatario[38].

Desde esta perspectiva, se considera que:

- Frente a una conducta obstruccionista del locador, que no responda a los requerimientos, o los obstaculice para que resulten eficaces, ello es suficiente para paralizar las obligaciones a cargo del locatario -en la medida que se adecuen a los recaudos generales de la consignación-, sin que deba extremarse la diligencia del locatario, a punto de llevarlo a instar un proceso judicial. Aplicar una interpretación literal de una parte de la fórmula que aquí se analiza, desquicia el sentido finalista y axiológico bajo el cual la regla fue elaborada;

- ante una resistencia activa del locador, que suponga desconocer los derechos del locatario, o discurrir sobre los términos o alcances de las reservas que pretenda formular, será el propio locatario quien acudirá espontáneamente a la vía judicial en miras de lograr seguridad jurídica. En tal caso, será el juez quien deberá determinar la procedencia o no de la consignación, aplicando las reglas generales y especiales involucradas.

Queda claro que la aparente rigurosidad de la fórmula legal se matiza de acuerdo a las particulares circunstancias del caso.

La hermenéutica que se propone resulta más armónica con la tradición jurídica enunciada supra.

V. La frustración de la finalidad en la locación [39], pág. 333

1. La causa en el acto jurídico y en los contratos, pág. 333

El CCC reconoce a la causa fin como elemento del acto jurídico[40]. El artículo 281 dispone que "La causa es el fin inmediato autorizado por el ordenamiento jurídico que ha sido determinante de la voluntad. También integran la causa los motivos exteriorizados cuando sean lícitos y hayan sido incorporados al acto en forma expresa, o tácitamente si son esenciales para ambas partes".

Coherente con ello, el artículo 1013 del CCC, ubicado en la teoría general del contrato, admite su necesidad al establecer que "La causa debe existir en la formación del contrato y durante su celebración y subsistir durante su ejecución. La falta de causa da lugar, según los casos, a la nulidad, adecuación o extinción del contrato". Por esta vía se pronuncia sobre el carácter dinámico de la misma como elemento estructural que asume relevancia durante todas las etapas negociales, y de modo preponderante en la fase funcional; de ahí que la inexistencia, desaparición o afectación temporal de ésta puede derivar en la nulidad, extinción o adecuación del negocio, según las circunstancias.

Al trasladar estas nociones al campo de la locación se percibe que la concesión del uso y goce de la cosa al locatario constituye la finalidad o propósito típico de la locación, es decir, su causa fin objetiva. Además, en cada uno de los subtipos locativos inmobiliarios regulados en nuestro ordenamiento jurídico, esa finalidad típica se expresa en el concreto destino del bien, sea como vivienda, uso comercial, profesional, cultural, educativo, recreativo; fines que cobran significancia para determinar los alcances del orden público, los plazos de duración,

las facultades de las partes en cada caso, además de las posibles proyecciones sobre la faz funcional como indica la solución contemplada en el artículo 1203 del CCC, que se analizará seguidamente, en cuanto ingresa en derivaciones específicas de la frustración de la finalidad del contrato de locación.

Lo dicho no significa desconocer que la causa fin subjetiva también cumple un rol en el contrato de locación.

2. Frustración y locación, pág. 334

2.1. Antecedentes, pág. 334

La doctrina nacional destaca que la teoría de frustración del fin nace en el campo de la locación[41], como bien lo reflejan los famosos casos de la "Coronación" mencionados y analizados en la obra de Larenz[42], relativos al alquiler de lugares para ver el desfile y coronación de Eduardo VII, acto que fue cancelado por enfermedad del rey. En nuestro país, más allá de los estudios doctrinales, puede constatarse que las primeras aplicaciones de este remedio también se verifican en el campo de la locación o en negocios próximos a ella cuyo objeto implica el uso de una cosa[43].

El tema ha tenido una evolución normativa. Antes de la reforma de la ley 27.551, el artículo 1203 del CCC bajo el acápite de *Frustración del uso o goce de la cosa*[44] disponía que, "Si por caso fortuito o fuerza mayor, el locatario se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes".

Al texto se le objetaba confundir las nociones de "caso fortuito" o "fuerza mayor" con la de "frustración de la finalidad". Como así también valerse de una expresión ("el locatario se ve impedido de usar y gozar...") que podía ser interpretada con alcances subjetivos, cuando en realidad se quería aludir a un acontecimiento fortuito que afectaba a la cosa objeto del contrato o a su uso y goce[45].

Pese a las críticas, existía consenso respecto de que la imposibilidad del uso o goce que afectara a la cosa debía ser de tal grado de impersonalidad que alcanzare a cualquier contratante en la misma situación[46], por ende, como ya se dijo, excluía el caso fortuito que afectase exclusivamente al locatario.

El texto cobró interés con la pandemia de COVID-19, en especial en el campo de las locaciones con destinos económicos, donde el locatario se ve impedido de abrir sus negocios, aunque la cosa en sí misma no hubiere sufrido deterioro alguno (v. gr.: salones de fiestas, cines, teatros, gimnasios; en el momento más estricto de la cuarentena también restaurantes, bares, entre muchos otros rubros).

A los fines de la actuación de esa regla, Julio C. Rivera ha juzgado crucial establecer si el aislamiento social obligatorio, en cuanto hecho del príncipe, afecta a la cosa misma o no. En opinión que se comparte, afirma que "...sí el local o establecimiento arrendado queda comprendido en la 'suspensión de apertura', la hipótesis está claramente abarcada por el artículo 1203; se trata del supuesto que Vélez exponía en la nota a su artículo 1522: durante la peste la autoridad sanitaria impide el acceso a la cosa"[47]. De lo cual se seguiría la aplicación de las consecuencias previstas en esa disposición en orden a la resolución del contrato o a la suspensión del pago del alquiler mientras subsista el acontecimiento que impide llevar adelante la actividad comercial determinada en el contrato[48].

Cabe destacar, que los problemas interpretativos que suscitaba el texto modificado del artículo 1203 del CCC tienen importancia práctica porque el decreto 320/2020, aunque quiso paliar algunas de esas consecuencias de la pandemia, no atrapa en su ámbito de aplicación a todos los contratos de locación, ni ofrece siempre la solución más adecuada a ciertos conflictos, de ahí la importancia de no desconocer reglas de la teoría general del contrato[49].

2.2. Las modificaciones incorporadas por la ley 27.551, pág. 337

La ley 27.551 modificó al artículo 1203 del CCC. En primer término, se conserva el epígrafe de *Frustración del uso y goce de la cosa*, expresión que tiene proyecciones hermenéuticas determinando que algunos tramos de los supuestos de hecho contemplados en esta disposición deban armonizarse con el remedio de la frustración de la finalidad, reglado en el artículo 1090 del CCC, del cual constituye una derivación.

En cuanto a su aplicación, cabe destacar que opera ante "causas no imputables al locatario", alocución que

abarca al caso fortuito o fuerza mayor, pero a la vez lo exorbita, porque atrapa también aquellos supuestos en los cuales la imposibilidad de uso o la circunstancia de que la cosa no pueda servir al destino convenido resulten de hechos atribuibles al locador o a personas por las cuales éste responde. Esto significa que el cambio tiene proyección práctica en aquellas situaciones en las que media interrupción o turbación del uso y goce de la cosa a causa de reparaciones que el locador debe ejecutar por imperio del artículo 1201 del CCC. Adviértase que el artículo 1203 faculta al locatario a ejercer acciones semejantes a las que preveía el derogado párrafo final de aquella disposición, o sea que puede solicitar la extinción del contrato o la cesación del pago del alquiler, mientras se vea alterado temporalmente el uso y goce.

La norma conserva la distinción entre dos supuestos de hecho que activan su operatividad:

- Que el locatario se vea impedido de usar o gozar de la cosa, situación en la cual se aplican las pautas interpretativas desarrolladas en relación con el texto derogado, puesto que no hay cambios de redacción. Es decir, deberá tratarse de una imposibilidad objetiva e impersonal, y no de un impedimento referido a la persona del locatario;
- que la cosa no pueda servir al objeto de la convención; el término "objeto" aquí es empleado como alusivo del destino, lo cual comprende tanto la finalidad objetiva cuanto subjetiva del negocio (causa fin).

El último párrafo del artículo 1203 reformado termina de delimitar el ámbito de actuación. Si se compara con la versión originaria, el texto actual denota la mayor apertura que el legislador ha querido darle. En efecto, para que las obligaciones del locatario continúen sin alteraciones el texto legal exige ahora que la cosa misma no se vea "afectada directa o indirectamente" por el acontecimiento ajeno al locatario. La alocución parece indicar que la afectación directa de la cosa sugiere una alteración en su materialidad (destrucción o deterioro), lo que supone una proyección inmediata en su uso o aprovechamiento; mientras que será indirecta cuando la imposibilidad de uso derive mediatamente de otras circunstancias o factores -ajenos a las partes- que, sin comprometerla en su integridad material, inciden en la utilización o aprovechamiento pactado. La amplitud de la fórmula especial no desborda las fronteras de la frustración de la finalidad, ligada al concepto de causa. Sólo busca evitar que se desconozcan supuestos frustratorios que, aunque evidentes desde la perspectiva de la praxis, puedan ser cuestionados desde una mirada excesivamente rigurosa de la figura. En última instancia, se trata de una regla hermenéutica particular, como tantas otras que aparecen en la regulación de los contratos tipificados.

VI. A modo de síntesis, pág. 338

La reforma de la ley 27.551 tiene una significativa proyección sobre el régimen locativo, cuyo núcleo central sigue en el CCC, aunque ahora complementado con normas que han sido descodificadas.

En lo que concierne a la extinción la reforma reviste importancia, en cuanto se han modificado o incorporado reglas de gran interés para la vida práctica de la locación.

- [1] IRTI, Natalino, La edad de la descodificación, Bosch, Barcelona, 1992.
- [2] HERNÁNDEZ, Carlos A., Reforma a las locaciones: el impacto de la Ley 27.551, Rubinzal Online, RC D 2862/2020; HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., Capítulo III. Régimen vigente en materia locativa, en HERNÁNDEZ, Carlos A. (dir.) y FRUSTAGLI, Sandra A. (coord.), Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2020, p. 92.
- [3] RIVERA, Julio C., La constitucionalización del Derecho Privado en el Proyecto de Código Civil y Comercial, en RIVERA, Julio C. (dir.) y MEDINA, Graciela (coord.), Comentarios al Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2013, ps. 1 y ss.
- [4] El artículo 19 de la ley 27.551 titulado Medidas de implementación del programa dispone que "La Secretaría de Vivienda, para garantizar el logro de los objetivos del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma, debe: a) Tener especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género en el marco de lo previsto en la Ley de Protección Integral a las Mujeres, 26.485 y por las personas adultas mayores, velando por la no

discriminación de las mismas; [...] e) Promover en conjunto con la Administración Nacional de la Seguridad Social la adopción de medidas que permitan facilitar el acceso al alquiler a jubilados, pensionados y titulares de la prestación por desempleo; f) Adoptar cualquier otra medida en su carácter de organismo rector que tenga por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler para todas aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad..."

- [5] Al respecto puede verse a HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Capítulo III. Régimen vigente en materia locativa cit., ps. 110 y ss., y TRIVISONNO, Julieta B., Título III. Programa Nacional de Alquiler Social, en HERNÁNDEZ (dir.) y FRUSTAGLI (coord.), Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., ps. 409 y ss.
- [6] Sobre el tema puede verse a ABATTI, Enrique L. y ROCCA (h), Ival, Emergencia locativa. DNU 320/2020. Suspensión de desalojos, prórroga de plazos contractuales, congelamiento de alquileres, en L. L. 2020-B-679; ESPER, Mariano, Congelamiento y prórroga de los contratos de alquiler. 27 preguntas y respuestas sobre el DNU 320/2020, en J. A. 2020-II, AR/DOC/1086/2020; HERNÁNDEZ, Carlos A., La emergencia en alquileres derivada del coronavirus. A propósito de las locaciones inmobiliarias. Pasado, presente y futuro, en L. L. 2020-B-701, L. L. del 14-4-2020, AR/ DOC/1037/2020; LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F. P., "Annus horribilis": la emergencia locativa en 2020 (la historia no se repite), en L. L. 2020-B-669, y TRIVISONNO, Julieta, Primeras aproximaciones acerca del DNU 320/2020. Las locaciones inmobiliarias en el marco de la emergencia sanitaria, en E. D. del 17-4-2020, entre otros. Más recientemente puede verse a HERNÁNDEZ, Carlos A., La emergencia en los contratos de locación, en PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo, Efectos jurídicos de la pandemia de COVID-19, t. II, Derecho Privado y Derecho del Consumidor - 2, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2020, ps. 57 y ss.
- [7] HERNÁNDEZ, Carlos A., El decreto 766/2020, Rubinzal Culzoni Digital, 3152/2020.
- [8] HERNÁNDEZ, Carlos, Comentario al Capítulo 13. Extinción, modificación y adecuación del contrato, en LORENZETTI, Ricardo L. (dir.), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. VI, ps. 162 y ss.; HERNÁNDEZ, Carlos A., en NICOLAU, Noemí L. y HERNÁNDEZ, Carlos A. (dirs.) y FRUSTAGLI, Sandra A. (coord.), Contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación, Thomson Reuters La Ley, Buenos Aires, 2016, ps. 341 y ss.
- [9] GALDÓS, Jorge M., El deber legal de renegociar y la prevención del daño negocial, en L. L. del 10-8-2020, ps. 1 y ss.; AR/DOC/2567/2020, y La tutela preventiva contractual: suspensión y renegociación del contrato, en PIZARRO y VALLESPINOS, Efectos jurídicos de la pandemia de COVID-19 cit., t. II, Derecho Privado y Derecho del Consumidor - 2, ps. 193 y ss.
- [10] SOZZO, Gonzalo, Las relaciones contractuales en tiempos de emergencia. Contratos resilientes, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2020.
- [11] HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Capítulo III. Régimen vigente en materia locativa cit., ps. 105 y ss.
- [12] Ídem, p. 183.
- [13] CULASSO, María Florencia, Art. 1221 (según art. 9º, ley 27.551), en HERNÁNDEZ (dir.) y FRUSTAGLI (coord.), Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., ps. 242 y ss.
- [14] HERNÁNDEZ, en NICOLAU y HERNÁNDEZ (dirs.) y FRUSTAGLI (coord.), Contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación cit., p. 352.
- [15] Despacho 2.a de la Comisión N° 4 La rescisión unilateral en los contratos de duración de las XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, disponible en <https://jndcbahablanca2015.com/wp-content/uploads/2014/02/Ed-antiores-27-XXIII-Jornadas-2011.pdf>.
- [16] ZANNONI, Eduardo, Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos, Astrea, Buenos Aires, 1986, p. 128.
- [17] CULASSO, Art. 1221 (según art. 9º, ley 27.551) cit., ps. 244 y ss.

-
- [18] La jurisprudencia es conteste con esta interpretación. Así, en ocasión del rechazo de una acción de daños y perjuicios se dijo que "...en el caso se trató de una relación que tuvo un plazo determinado de duración, conocido por la actora. De allí que contó con tiempo suficiente para readecuar su estructura empresaria -o, al menos, prever alguna otra alternativa negocial- ante el conocido fenecimiento del vínculo mantenido con su contraria" (CNCom., sala F, 13-7-2017, "Brugnola, Nélica María c/Universidad Argentina de la Empresa s/Ordinario", RC J 5781/17).
- [19] "Art. 1212 - Lorsque le contrat est conclu pour une durée déterminée, chaque partie doit l'exécuter jusqu'à son terme. Nul ne peut exiger le renouvellement du contrat". El texto afirma que cuando el contrato se celebra por un período determinado, cada parte deberá cumplirlo hasta su término, y que nadie puede exigir la renovación del contrato. Al respecto puede verse a DISSAUX, Nicolas y JAMIN, Christophe, Réforme du Droit des Contrats, du régime général et de la preuve des obligation (Órdonnance n° 2016 - 131 du 10 février 2016). Commentaire des articles 1100 à 1386-1 du Code Civil, Dalloz, Italie, 2017, ps. 115 y ss.
- [20] CULASSO, María Florencia, Art. 1221 bis (según art. 10, ley 27.551), en HERNÁNDEZ (dir.) y FRUSTAGLI (coord.), Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegetico cit., ps. 265 y ss.
- [21] Incluso puede pensárselo como contrato de larga duración; ver SOZZO, Gonzalo y CHURRUARÍN, Mariano, Contrato de locación de inmuebles, en SOZZO, Las relaciones contractuales en tiempos de emergencia. Contratos resilientes cit., p. 359.
- [22] DISSAUX y JAMIN, Réforme du Droit des Contrats, du régime général et de la preuve des obligation (Órdonnance n° 2016 - 131 du 10 février 2016). Commentaire des articles 1100 à 1386-1 du Code Civil cit., ps. 115 y ss.
- [23] Se ha dicho que "En el caso de las locaciones con fines habitacionales, se lo concibe incluso como un elemento esencial para que este contrato sea un instrumento eficaz para satisfacer la necesidad de vivienda, toda vez que luce indispensable que el inquilino pueda extinguir el contrato, sea porque se le torna dificultoso afrontar el pago de la renta, porque la composición familiar ha variado y la vivienda deja de resultar adecuada, o bien porque deba trasladar su residencia a otro sitio por motivos laborales o personales, entre otras razones. Entendiéndose, en igual dirección, que el ejercicio de esa facultad debe resultar asequible para el arrendatario, pues de lo contrario constituiría un obstáculo para el acceso a la vivienda"; FRUSTAGLI, Sandra A., Nuevo régimen de las locaciones inmobiliarias. Ley 27.551. Proyecciones en torno al plazo, en L. L. del 23-7-2020, ps. 2 y ss.; AR/DOC/2443/2020.
- [24] La solución armoniza también con la ampliación del mínimo legal. Como se sabe, la ley 27.551 tuvo un tránsito parlamentario de consenso, al menos en la Cámara de Diputados de la Nación. Allí el miembro informante del despacho acordado entre los diferentes bloques, diputado Lipovetzky, sostuvo al presentarlo en la sesión respectiva que "Para sintetizar los contenidos principales del proyecto, el primer punto a destacar es que estamos extendiendo el plazo mínimo de locación de dos años a tres años. Éste es un gran avance que da mucha certeza, sobre todo a los inquilinos. Hoy los dos años implican que un inquilino ingresa a la vivienda con su familia, muchas veces traslada a sus chicos de una escuela a otra, y al año ya tiene que estar pensando en que si no logra la renovación tiene que salir a buscar otro inmueble, mudar a su familia, quizás cambiar a los chicos de escuela. Por lo tanto, extenderlo 3 años es una solución mucho mejor, más acorde a lo que ocurre en el mundo. La mayoría de las legislaciones de alquileres en el mundo tienen plazos incluso más prolongados, pero creo que haberlo extendido hasta tres es un buen aporte que le da mucha certeza al inquilino y un período mayor para que pueda estar en la vivienda que ha alquilado".
- [25] El texto es suficientemente amplio para dar cabida a otras situaciones extintivas como la rescisión o la nulidad.
- [26] SALGADO, Alí J., Locación, comodato y desalojo. Código Civil y Comercial. Ley 26.994, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2019.
- [27] HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., Dimensiones de convergencia entre contrato y

proceso. Principios e instituciones, en E. D. 288, del 11-6-2020, ps. 1 y ss.

- [28] MEROI, Andrea, Título IV. Métodos alternativos de resolución de conflictos, en HERNÁNDEZ (dir.) y FRUSTAGLI (coord.), Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., ps. 485 y ss.
- [29] HERNÁNDEZ, La emergencia en los contratos de locación cit., ps. 92 y ss., y El decreto 766/2020 cit.
- [30] CAFFERATA, Juan Manuel, La intervención del Estado en los contratos de alquiler ante situaciones excepcionales. Efectos sustanciales y procesales del DNU 320/2020 sobre locaciones, en Revista Código Civil y Comercial 2020 (septiembre); AR/DOC/2512/2020.
- [31] HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., en NICOLAU y HERNÁNDEZ (dirs.) y FRUSTAGLI (coord.), Contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación cit., p. 665.
- [32] Una perspectiva actualizada del tema puede verse en PONTORIERO, María Paula, Art. 1222 (según art. 11, ley 27.551), en HERNÁNDEZ (dir.) y FRUSTAGLI (coord.), Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., ps. 275 y ss.
- [33] Del 19-4-2001, L. L. Online: 70008359.
- [34] La sentencia recibió un favorable y valioso comentario por NICOLAU, Noemí L., Deberes y obligaciones de las partes al tiempo de la restitución de la cosa locada, en L. L. 2002-C-350, AR/DOC/2355/2001.
- [35] PONTORIERO, Art. 1222 (según art. 11, ley 27.551), en HERNÁNDEZ (dir.) y FRUSTAGLI (coord.), Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., ps. 286 y ss.
- [36] Pensamos en inmuebles con profundos deterioros, que más allá de las reservas, exijan reparaciones que quizás el locador no pueda afrontar en lo inmediato. Serán cuestiones que ampliarán las acciones de daños.
- [37] El desacople de la norma que se comenta con las generales ha sido denunciado por LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F. P., Control de daños de la ley 27.551, en L. L. del 23-7-2020, p. 9; AR/DOC/2434/2020. Respecto de la consignación del canon, prevista por el artículo 15 de la ley 27.551 se ha postulado también su interpretación sistemática, que lleva, por ejemplo, a admitir la consignación judicial, atendiendo a su objeto; PITA, Enrique M., Régimen del precio de la locación según la ley 27.551 (determinación, ajustes, obligaciones accesorias, incumplimiento y consignación), en L. L. del 23-7-2020, p. 19; AR/DOC/2444/2020; ARIAS, María Paula, Art. 15, ley 27.551, en HERNÁNDEZ (dir.) y FRUSTAGLI (coord.), Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., ps. 347 y ss.
- [38] Esa cualidad se predica también respecto de la consignación de cánones pese a la redacción más cerrada de la norma. El artículo 15 de la ley 27.551 sostiene que "Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario debe intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, debe proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la ley 25.345 y regulaciones del Banco Central de la República Argentina, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en su caso el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador"; pese a ello Enrique M. Pita sostiene -en criterio que se comparte- que "Al respecto debe en primer lugar señalarse que la vía de la consignación judicial (o del cheque cancelatorio) es facultativa para el locatario. Ello así, en tanto este bien puede limitarse a poner en situación de mora al acreedor (locador) y a partir de allí no responder por las consecuencias del retardo en el incumplimiento, que se trasladan al acreedor". PITA, Régimen del precio de la locación según la ley 27.551 (determinación, ajustes, obligaciones accesorias, incumplimiento y consignación) cit.
- [39] Para este tema seguimos en lo sustancial lo expresado en HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI,

Sandra A., Art. 1203 (según art. 6º, ley 27.551), en HERNÁNDEZ (dir.) y FRUSTAGLI (coord.), Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., ps. 203 y ss.

- [40] LORENZETTI, Ricardo L., Tratado de los contratos. Parte general. Tercera edición ampliada y actualizada con el Código Civil y Comercial de la Nación, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2018, ps. 499 y ss.
- [41] LORENZETTI, Ricardo Luis, La locación comercial y la actividad empresaria, Rubinzal Culzoni Digital, RC D 2687/2012.
- [42] LARENZ, Karl, Base del negocio y cumplimiento de los contratos, trad. de Carlos Fernández Rodríguez, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1956, ps. 125 y ss.
- [43] CNCiv., sala H, "Carrefour Argentina SA c/Kids And Co SRL", L. L. 1995C-18; sala M, 13-10-97, "Alerse SRL c/Carrefour Argentina SA", L. L. 1998-E-566, y sala F, 25-4-96, "Turay SRL c/Nahuel SA", L. L. 1997-D-342.
- [44] Su fuente se reconoce en el artículo 1522 del Código de Vélez; KRIEGER, Walter, en GARRIDO CORDOBERA, Lidia; BORDA, Alejandro y ALFERILLO, Pascual (dirs.), Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado, Astrea, Buenos Aires, 2015, t. 2, p. 484; RIVERA, Julio C., El contrato de locación de cosas inmuebles ante la pandemia. Interpretación del artículo 1203, Código Civil y Comercial y su relación con otras disposiciones, en J. A. 2020-II; L. L. Online, AR/DOC/1103/2020, ps. 3 y ss.
- [45] LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F. P., Las modificaciones al contrato de locación en el Código Civil y Comercial, en Contratos en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos. Parte especial, La Ley Thomson Reuters, Buenos Aires, 2015, t. II, ps. 99 y ss.
- [46] RIVERA, El contrato de locación de cosas inmuebles ante la pandemia. Interpretación del artículo 1203, Código Civil y Comercial y su relación con otras disposiciones cit.; ARIAS CÁU, Esteban Javier y NIETO, Matías Leonardo, en RIVERA, Julio César y MEDINA, Graciela, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, La Ley, Buenos Aires, t. III, ps. 963 y ss.
- [47] RIVERA, El contrato de locación de cosas inmuebles ante la pandemia. Interpretación del artículo 1203, Código Civil y Comercial y su relación con otras disposiciones cit.
- [48] En el mismo sentido se pronuncia MEDINA, Graciela, Del cumplimiento al incumplimiento de los contratos ante el COVID-19. Imposibilidad de cumplimiento. Teoría de la imprevisión, frustración del contrato. Locación. Estudio de Derecho Comparado, en L. L. Online, AR/DOC/934/2020. Julio C. Rivera también reconoce -a tenor de la literalidad del artículo 1203 en su versión originaria- que no ingresaban en la noción de caso fortuito que afecta a la cosa aquellos supuestos en los cuales el aislamiento social provoca una utilización reducida o parcial de la cosa locada, porque allí no se configura un impedimento para ocuparla ni para usarla. A pesar de ello, se pronuncia a favor de formular una interpretación razonable y sistémica de la norma, por vía de admitir que -en tales situaciones- existe una afectación "indirecta" de la cosa, toda vez que el inquilino no puede ocuparla por una razón absolutamente objetiva e impersonal, de manera tal de habilitar al locatario (El contrato de locación de cosas inmuebles ante la pandemia. Interpretación del artículo 1203, Código Civil y Comercial y su relación con otras disposiciones cit.).
- [49] Al respecto se ha dicho que los efectos del "...dec. 320/2020 serán regidos por éste, aunque dentro del diálogo de fuentes planteado. La emergencia no supone desconocer los límites constitucionales que presiden al Derecho Contractual constitucionalizado", HERNÁNDEZ, La emergencia en alquileres derivada del coronavirus. A propósito de las locaciones inmobiliarias. Pasado, presente y futuro cit., p. 12.

© 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.