

La ley 27.551 sobre locaciones y su impacto en las relaciones de consumo

Autor:

Hernández, Carlos A.

Cita: RC D 133/2021

Tomo: 2020 3 Efectos de la emergencia sanitaria en las relaciones de consumo

Revista de Derecho de Daños

Sumario:

I. Reforma al régimen de locaciones: la ley 27.551. II. Las normas de protección que guardan relación con el derecho humano de acceso a una vivienda digna, con independencia del carácter de consumidor del locatario. 1. Instrumentos útiles para facilitar el acceso a la locación habitacional. 1.1. Pagos anticipados y depósitos en garantía. 1.2. Limitación de garantías excesivas y de pagarés. 2. Reconocimiento del plazo mínimo a favor del locatario habitacional. La resolución anticipada y la renovación del contrato. 3. Regulación de las cláusulas de ajuste. 4. Requerimiento de pago previo al desalojo. 5. Entrega de llaves. III. La ley 27.551 y la protección de las vulnerabilidades. IV. La contratación inmobiliaria de consumo. 1. Introducción. 2. La locación como contrato de consumo. V. La aplicación de las normas propias de las relaciones de consumo a las locaciones habitacionales. VI. La convergencia de reglas de protección: el diálogo de fuentes. Las nuevas normas aplicables a todos los destinos. VII. Reflexión conclusiva.

La ley 27.551 sobre locaciones y su impacto en las relaciones de consumo

I. Reforma al régimen de locaciones: la ley 27.551, pág. 585

Durante el siglo XX, el contrato de locación tuvo en nuestro país múltiples impactos legislativos, de diferente alcance y naturaleza. Así se sucedieron reformas estructurales sobre el Código Civil (CC), y otras más coyunturales expresadas en normas de emergencia que en muchas ocasiones desbordaron la temporalidad requerida en miras de su razonabilidad^[1].

Hacia la década del '80, la cuestión había logrado encauzarse con la Ley de Locaciones Urbanas 23.091, que supuso la descodificación de las relaciones locativas a las que captaba, aunque dialogando con las normas del CC. La relación entre el sistema codificado y el microsistema de la ley especial signó ese tiempo histórico^[2].

Luego sobrevinieron los cambios monetarios impuestos por la Ley de Convertibilidad, con innegables proyecciones sobre este contrato, y algunas demandas sectoriales que lograron una reforma parcial a la ley 23.091^[3].

El régimen exigía una necesaria resistemización, lo que se logró con el Código Civil y Comercial (CCC), que recodificando buena parte de los tipos contractuales regulados en normas complementarias al CC derogó a la ley 23.091. Aunque, en gran medida, se preservó el contenido del régimen especial que se abrogaba, se aprovechó la ocasión para efectuar algunos ajustes^[4].

El nuevo sistema de Derecho Privado insertaba a las locaciones dentro de un marco de centralidad de las normas constitucionales, dando contexto a normas como la que dispone la prohibición de las cláusulas que impiden el ingreso, o excluyen del inmueble alquilado, a una persona incapaz o con capacidad restringida (art. 1195, CCC), como también a ciertas reglas de protección de los locatarios habitacionales (arts. 1196 y 1222, CCC).

Pese a ello, y a poco tiempo de su entrada en vigencia, comenzaron a gestarse las modificaciones que hoy resultan de la ley 27.551^[5], que apuntan a intensificar la diferenciación entre las locaciones habitacionales de aquellas otras que no tienen ese destino, con la finalidad de profundizar en las primeras el orden público económico de protección, con sustento en el derecho de acceso a una vivienda digna (art. 14 bis de la Constitución Nacional). Se propende, además, al desarrollo de políticas públicas en temas de género, discriminación y resguardo de los vulnerables, como las personas mayores o las mujeres víctimas de violencia

(art. 19, incs. a, e, y f, ley 27.551), en línea con el reclamo de efectividad de los derechos humanos.

Fuera de los alcances propuestos para este trabajo, se destaca que la ley 27.551 constituye un aporte que puede contribuir para superar los actuales desafíos que presenta la pandemia del COVID-19[6], con gran impacto sobre las relaciones locativas[7].

La reforma no aborda a la locación de consumo, lo que es coherente con el CCC. Como se sabe, éste no califica inicialmente a los tipos contractuales nominados como negocios de consumo. Excepcionalmente lo hace en alguna categoría que comprende a una pluralidad de figuras típicas, como sucede con los contratos bancarios de consumo (art. 1384). La decisión metodológica obedece al hecho de haber regulado al contrato de consumo como una variante tipológica general que se proyecta en particular sobre las figuras nominadas o innominadas. Al respecto se recuerda que el artículo 1093 dispone que "Contrato de consumo es el celebrado entre un consumidor o usuario final con una persona humana o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios por parte de los consumidores o usuarios, para su uso privado, familiar o social"[8].

Por lo expresado hasta aquí, la ley 27.551 invita a ser pensada en términos de protección del consumidor. En este punto cabe admitir que muchas de las tutelas que dispensa van más allá de las fronteras del Derecho del Consumidor, aunque otras resultan de éste y convergen en miras de propósitos o fines similares.

A todas ellas se intentará pasar revista seguidamente.

II. Las normas de protección que guardan relación con el derecho humano de acceso a una vivienda digna, con independencia del carácter de consumidor del locatario, pág. 588

La ley 27.551 expresa un orden público económico de protección del locatario habitacional. La delimitación de su alcance no tiene la lógica propia de las relaciones de consumo, aunque es ostensible que beneficia a quien actúa como consumidor.

Por vía de la tutela contractual se busca reconocer la existencia de una desigualdad económico-social que impide una auténtica negociación del contrato. Con acierto se ha dicho que "Estas circunstancias que antes no interesaban al Derecho, sino a la Sociología, han recibido juridicidad mediante normas de orden público"[9].

Pero además, y de modo prioritario, se ha querido privilegiar el derecho humano a la vivienda, el cual encuentra un amplio reconocimiento en nuestro sistema jurídico. Su acogida en el artículo 14 bis de la CN ha tenido una expansión con motivo de la reforma constitucional de 1994 "...al ampliarse el catálogo de derechos sociales por vía de los diversos instrumentos internacionales incorporados al artículo 75, inciso 22, de la CN, como así también al preverse vías judiciales para su exigibilidad, en caso de incumplimiento, a través del amparo (art. 43, CN). Entre las disposiciones especiales que le dan reconocimiento, destaca su inclusión en el artículo XI de la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre, en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, y la previsión del artículo 11, apartado 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. De igual modo, otros instrumentos internacionales ratificados por nuestro país, dirigidos a la protección de colectivos vulnerables, lo garantizan de manera explícita, como por ejemplo surge del artículo 27, apartado 3 de la Convención sobre los Derechos del Niño, el artículo 28, apartado 1, de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, del artículo 24 de la Convención Interamericana sobre Derechos Humanos de las Personas Mayores"[10].

Los mecanismos de protección diseñados por la reforma que aquí se estudia son de los más variados, y serán reseñados seguidamente.

1. Instrumentos útiles para facilitar el acceso a la locación habitacional, pág. 589

1.1. Pagos anticipados y depósitos en garantía, pág. 589

La reforma preserva las restricciones de pagos anticipados, y mejora la tutela del crédito del locatario en lo que concierne a la restitución del depósito en garantía que se hubiera entregado en ocasión de la formalización de la locación.

Así, el artículo 1196, inciso b, ordena que "El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una

suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas".

La fórmula legal está encaminada a que:

- Se restituya al locatario el equivalente al último mes de alquiler, lo que implica una suma generalmente repotenciada a partir de los mecanismos de ajustes habilitados;
- se haga efectiva la devolución al momento de la restitución del inmueble, salvo que existan deudas pendientes, para lo cual se prevé un procedimiento que, inicialmente diferido al acuerdo de partes o al derecho de retención del locador, tiene reglas que persiguen fijar tiempos concretos para devolver las sumas entregadas en depósito en garantía.

1.2. Limitación de garantías excesivas y de pagarés, pág. 590

El crédito del locador debe de ser protegido, lo cual no es incompatible con la política legislativa de evitar los abusos que pueden configurarse en ocasión del contrato.

La ley 27.551 trae algunas novedades al respecto.

Así, su artículo 13 regula la cuestión de las garantías. Lo hace de una manera poco técnica, y aunque el texto es confuso y desarticulado en su relación con el sistema de Derecho Privado, es claro que su finalidad apunta a tres propósitos bien definidos, a saber:

- Diversificar las garantías, evitando el recurso casi exclusivo a la fianza. En tal sentido, la reforma alude al aval bancario (art. 13, inc. b) y al seguro de caución (art. 13, inc. c). Sobre este último se recuerda que la reciente resolución 376/2020 de la Superintendencia de Seguros de la Nación aprobó las *Condiciones generales para el seguro de caución de garantía de locación de bienes inmuebles con destino habitacional*, lo que hace pensar en la voluntad de expandir su rol en el mercado locativo.
- Diferenciar las garantías que acreditan la solvencia del locatario de aquellas que adicionan al crédito del locador el patrimonio de un tercero, en miras de asegurar su crédito. Sólo estas últimas constituyen auténticas garantías^[11], de modo que las previstas en los incisos a, y e, del artículo 13 no resultan alcanzadas por las limitaciones que prevé la norma citada^[12].
- Impedir la exigencia de sobregarantías que dificulten el acceso a la locación^[13]. Entiéndase bien. El texto bajo análisis actúa como una restricción, más que como un impedimento a exigir lo que resulta una seguridad imprescindible.

La hermenéutica que se postula intenta construir una interpretación razonable del citado artículo 13 de la ley 27.551 en miras de una adecuada armonización entre la tutela del crédito del locador y la protección del locatario.

De modo similar, la modificación al régimen locativo también ha incorporado la prohibición de "La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original" (art. 1196, inc. d).

Aunque la interdicción parece encuadrar en una situación jurídica abusiva susceptible de una descalificación absoluta, no puede negarse que la parte final del texto transcrito la condiciona a que no integre el contrato original, criterio que armoniza con las posturas jurisprudenciales imperantes en materia de pagarés de consumo^[14].

2. Reconocimiento del plazo mínimo a favor del locatario habitacional. La resolución anticipada y la renovación del contrato, pág. 592

En el régimen anterior el plazo mínimo legal, cualquiera fuese el destino, se reconocía 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 ocurría lo propio con la estabilidad de que gozaba el locatario.

El artículo 1198 reformado 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^[15], 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.

Con similar orientación el nuevo artículo 1221 bis 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 importante aclarar que no se trata de renegociar la 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.

Aunque en los restantes destinos también se cuenta con la facultad extintiva luego de ejecutado el contrato por idéntico período, aquí sí es necesario indemnizar y preavisar. La reforma ha considerado que, como punto de partida, no hay razones suficientes para sustraer a todos los contratos de locación de los efectos que son propios a la categoría de los contratos de duración.

3. Regulación de las cláusulas de ajuste, pág. 594

El fraccionamiento de régimen de los subtipos locativos encuentra otra manifestación en los mecanismos de ajuste del canon.

Se parte de la premisa de aceptar las cláusulas indexatorias o de estabilización en todos los contratos de locación, aunque en los de destino habitacional ese mecanismo tiene algunas notas especiales^[16], puesto que:

- Se presenta como la única vía posible para el ajuste del precio del contrato, al menos si no garantiza ser la más beneficiosa para el locatario;
- está sujeta a un índice mixto previsto por el legislador, que se construye sobre la evolución del costo de vida y los ingresos salariales. Al respecto, el párrafo segundo del artículo 14 dispone: "En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual sólo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario".

4. Requerimiento de pago previo al desalojo, pág. 595

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 ha de contener la cantidad debida y el lugar de pago^[17]. 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^[18].

5. Entrega de llaves, pág. 596

El párrafo final del artículo 1222 del CCC -aplicable a las locaciones habitacionales- consagra un procedimiento novedoso, aunque no exento de dificultades hermenéuticas.

El mismo 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.

Debe efectuarse una interpretación sistemática. La cuestión reviste importancia porque involucra al instituto de la consignación judicial -se descarta 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^[19].

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.

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^[20].

Desde esta perspectiva, se considera que:

-
- Ante 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 en 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;
 - de mediar 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.

III. La ley 27.551 y la protección de las vulnerabilidades, pág. 598

Atilio A. Alterini ha precisado con acierto que "La Constitución Nacional se ocupa de los débiles o vulnerables en su artículo 75, inciso 23, que asigna competencia al Congreso para «Legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos, en particular respecto de los niños, las mujeres, los ancianos y las personas con discapacidad»^[21].

La categoría ha sido recibida de modo explícito por el CCC, el cual alude a personas vulnerables en el artículo 706, en ocasión de los principios generales de los procesos de familia, como una derivación de la sugerencia emanada de la XIV Cumbre Iberoamericana que dio lugar a las llamadas "100 Reglas de Brasilia"^[22].

El diálogo entre la CN, los tratados internacionales de derechos humanos y el CCC explica que la condición de persona vulnerable tenga una proyección de mayor alcance que la propia del consumidor^[23], aunque es un dato apreciable que potencia la debilidad estructural de éste.

Ello explica las propuestas de tipificación de la vulnerabilidad para todas las relaciones de Derecho Privado^[24], y el reconocimiento de la vulnerabilidad agravada o hipervulnerabilidad en las relaciones de consumo^[25].

En esta orientación, se pondera muy especialmente la resolución 139/2020 de la Secretaría de Comercio Interior del Ministerio de Desarrollo Productivo, dedicada a los consumidores hipervulnerables, a los que entiende como "...aquellos consumidores que sean personas humanas y que se encuentren en otras situaciones de vulnerabilidad en razón de su edad, género, estado físico o mental, o por circunstancias sociales, económicas, étnicas y/o culturales, que provoquen especiales dificultades para ejercer con plenitud sus derechos como consumidores".

Estas perspectivas están presentes en la ley 27.551.

Su Título III crea el "Programa Nacional de Alquiler Social", que está "...destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal"^[26].

En las medidas sugeridas por el legislador para la implementación de ese Programa se visibilizan ciertos colectivos de personas vulnerables. Así se ordena:

- "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" (art. 19, inc. a).
- "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" (art. 19, inc. e)^[27].

Además, el artículo 19, inciso f, configura una verdadera norma de clausura en cuanto exige "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". Queda claro que la enunciación especial de algunas situaciones no excluye a otras personas vulnerables, lo que resulta coherente con el mandato constitucional y convencional.

Esta interpretación viene en apoyo de quienes entienden que los consumidores también serían beneficiarios del "Programa Nacional de Alquiler Social", en tanto "...esta rama se ha edificado sobre la idea de la vulnerabilidad

estructural del consumidor frente al mercado"[28].

En cualquier caso, es ostensible que la ley 27.551 evidencia un explícito reconocimiento de la vulnerabilidad como fenómeno jurídico merecedor de una especial consideración, y deja abierto el camino para administrar la convergencia de debilidades, lo que por ejemplo podría suceder respecto de las locaciones de consumo. La categoría de consumidores hipervulnerables encuentra en este ámbito negocial un caso paradigmático de actuación.

En definitiva es de ponderar que el diseño y efectivización de políticas públicas para el acceso al derecho humano a una vivienda digna atiende de modo especial a las personas que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad.

IV. La contratación inmobiliaria de consumo, pág. 602

1. Introducción, pág. 602

En el ámbito de la contratación inmobiliaria, el carácter de destinatario final del consumidor (arts. 1° de la LDC y 1092 del CCC) se expresa en la "adquisición" (art. 1093, CCC) de derechos personales o reales sobre bienes inmuebles destinados a vivienda[29], lo que puede predicarse con cierta facilidad respecto del:

- Contrato de compraventa[30], la cuestión reviste importancia por la expansión del boleto de compraventa inmobiliaria, y las normas especiales sobre los sistemas de comercialización de inmuebles, como la ley 14.005 relativa a la "venta de inmuebles fraccionados en lotes y a plazos", y el régimen de prehorizontalidad -hoy recodificado-, que deben ser integrados al sistema de protección del consumidor;
- contrato de leasing, aunque no puede dejar de señalarse la escasa inserción que la figura presenta en el mercado inmobiliario argentino, al menos hasta la fecha[31];
- contrato de obra[32].

Algo similar sucede con la cesión de derechos y la cesión de posición contractual, frecuentemente utilizadas para emprendimientos con pluralidad de desarrolladores y comercializadores.

La nómina alcanza también a la permuta, negocio que supone transmisiones recíprocas del dominio de cosas que no son dinero (art. 1172, CCC). Si bien hay aquí una transmisión a cargo del consumidor hacia el proveedor, la misma está causalmente relacionada con una adquisición, y no habría razón para la exclusión dándose los restantes presupuestos[33]-[34].

En el contrato de fideicomiso la cuestión requiere mayores precisiones. En la doctrina mayoritaria se juzga como irrazonable calificar a las operaciones de fideicomiso sobre viviendas como meras operaciones de inversión -a partir del compromiso de aportes no siempre prefijados al tiempo de la concertación del negocio[35]-. Ese criterio ha sido seguido por la jurisprudencia[36].

En cualquiera de estas operaciones jurídicas, no puede pretender los beneficios del sistema protectorio quien concrete la adquisición para integrar el inmueble de modo directo a un ciclo productivo. Con ese alcance se dijo que "El contrato de locación que tuvo por objeto la locación del inmueble en el cual se instaló una de las seis bocas de expendio de productos elaborados en la planta procesadora de propiedad de empresa de la locataria, no puede entenderse ajena a ese ámbito profesional, carácter que la excluye del concepto de consumidora"[37].

En cambio, frente al destino mixto, la inclusión o exclusión dependerá del principio de accesoriedad, para lo cual será determinante esclarecer el destino principal, apreciando las circunstancias de acuerdo al principio de protección del consumidor.

El contrato respectivo ha de vincular al consumidor con un proveedor, en los términos del artículo 2° de la Ley de Defensa del Consumidor (LDC) y del artículo 1093 del CCC[38].

En consecuencia, el negocio inmobiliario será de consumo cuando el consumidor se relacione con alguien que reúna tales exigencias. Así ocurrirá, por ejemplo, con los vínculos que se traben con sociedades cuyo objeto comprenda negocios inmobiliarios, o con empresas -verbigracia, constructoras- que obren dentro del mercado. Incluso con personas humanas que actúen de modo empresarial. Aunque la demarcación parezca simple y lineal, siempre habrá que ponderar debidamente las particularidades de cada relación.

2. La locación como contrato de consumo, pág. 605

La locación puede presentarse como contrato paritario, por adhesión, o de consumo[39].

Como se ha dicho en los puntos anteriores, la reforma de la ley 27.551 ha mejorado la posición general de los locatarios de vivienda o habitacionales.

Sin embargo, no trae referencias directas a las relaciones de consumo. Por esa razón, para encuadrar a una locación en este ámbito subsisten los criterios preexistentes a la citada ley, que respeta la metodología propuesta por el CCC.

Sobre este aspecto se recuerda que la discusión aparece centrada en la figura del proveedor, en especial, en los casos en los cuales el locador se vale de un profesional, no sólo para la redacción del contrato, sino especialmente para la negociación, formalización y ejecución de la locación. Aunque el tema excede a esta figura, es evidente que el eje del debate reside en ella.

Las conclusiones de la Comisión N° 9 de las XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil y 5° Congreso Nacional de Derecho Civil (Universidad Nacional de Córdoba) reflejan las tensiones doctrinales sobre la materia, que quedaron expresadas en despachos divididos: "A los fines de establecer la noción de proveedor resultará determinante su carácter profesional" (Despacho 3); "A los fines de determinar la noción de proveedor, excepcionalmente, podrá considerarse que es proveedor quien se vale de un profesional para ofrecer productos y servicios en el mercado y, en consecuencia, quedar sujeto al estatuto de defensa del consumidor" (agregado al Despacho 3)[40].

En otras palabras: mientras un sector de la doctrina se atiene a una hermenéutica estricta, y considera que si el locador no reúne las condiciones de proveedor, su situación no puede verse alterada por recurrir a un profesional que organiza el negocio y lo representa; otros juzgan que la actuación de un experto conduce a una inevitable profesionalización del contrato, con repercusiones sobre su calificación como contrato de consumo.

Para comprender globalmente el problema se recuerda que los contratos inmobiliarios usualmente se encuentran interferidos por profesionales liberales, los que pueden obrar de diferente manera[41], a saber:

- Actuando a requerimiento de las partes, y en virtud de su propia experticia. Por ejemplo, el corredor inmobiliario que acerca a los potenciales contratantes, o el abogado o el notario que formalizan el contrato de acuerdo a las solemnidades requeridas. Queda claro que ese servicio no será considerado como relación de consumo -salvo las excepciones de los artículos 2° y 8° bis-, y ninguna incidencia tendrá sobre la relación inmobiliaria, que podrá o no estar alcanzada por el régimen protectorio de conformidad a las consideraciones precedentes;

- involucrándose directamente en el emprendimiento o desarrollo inmobiliario, u obrando por una de las partes, como mandatario o apoderado de quien ofrece el inmueble en el mercado. En el primer caso no hay dudas de que quedará obligado como proveedor, y será responsable por integrar la relación de consumo[42].

En el segundo supuesto, la cuestión reside en determinar si el interesado puede ser considerado como proveedor -en los términos del sistema de protección del consumidor- a partir de su decisión de valerse de un profesional que actúa por él o lo representa. Así sucede muchas veces en materia locativa, en donde el corredor obra como apoderado del locador y no en su condición de tal.

En una causa generada a partir de un conflicto habido con un contrato de locación -cuya resolución se pretendía-, el consumidor demandó a la inmobiliaria pero no al locador, razón por la cual el precedente juzgó el actuar de aquella y dijo que "Cuando el corredor no se desempeña en su función específica de intermediación entre las partes, sin representación de ninguna de ellas, sino como verdadero prestador profesional de servicios, suscribiendo los contratos por sí mismo -presumiblemente con mandato del propietario del inmueble, aunque muchas veces eso no se consigna en el contrato- se está frente a un proveedor en los términos del artículo 2° de la ley 24.240, sin que el empresario pueda ampararse en la excepción del segundo párrafo de la citada norma"[43].

V. La aplicación de las normas propias de las relaciones de consumo a las locaciones habitacionales, pág. 607

Cuando la locación es alcanzada por el sistema de protección del consumidor, convergen en ella una pluralidad de efectos que son propios de todos los contratos de consumo, y que resultan del orden público emergente del artículo 42 de la CN.

A continuación se hará una enunciación de aquellos que presentan especial interés en el campo locativo. En ocasiones, estos temas han merecido respuestas tuitivas de parte de la jurisprudencia, aunque no siempre con estricto apego a las normas del régimen de consumo.

Así, se destacan:

- El derecho a ser informado en todas las etapas del iter contractual (arts. 42, CN; 4°, LDC, y 1100, CCC). La información persigue inicialmente un consentimiento esclarecido. En relación con ese propósito se ha dicho "...que dada la íntima relación entre el contrato de corretaje y uno alcanzado por las previsiones de la Ley de Defensa al Consumidor -locación de inmuebles-, adquiere preponderancia la información que debe estar a disposición del inquilino sobre el negocio de consumo ofertado, así como la pertinente para distinguir un contrato del otro y, en su caso, los derechos que le asisten para evitar el perfeccionamiento de uno sin frustrar la concreción del otro"[44]. La obligación de informar al consumidor tiene una proyección dinámica en los contratos de duración, razón por la cual impacta de lleno en el contrato que aquí se estudia, en especial en las locaciones habitacionales. Se busca preservar las pautas de transparencia durante todo el vínculo contractual[45].

- Las prácticas abusivas (arts. 42, CN; 8° bis, LDC, y 1096 y ss., CCC), en donde también se da un fenómeno similar al descrito precedentemente. Algunas se presentan en fase precontractual, otras en oportunidad de la ejecución del contrato, e incluso en el período poscontractual[46]. En la locación habitacional, la problemática del acceso a la vivienda constituye un eje de particular interés, como lo demuestra la ley 27.551, que por ejemplo -y como ya se adelantó- ha limitado el otorgamiento de pagarés. Por eso no sorprende que en este contrato puedan darse prácticas abusivas, en especial en la etapa previa a la formalización. En un interesante precedente, que tiene más de una década, se dijo que era "...procedente la demanda de daños y perjuicios entablada contra la propietaria de un inmueble por las maniobras discriminatorias hacia los actores al impedirles alquilar una unidad funcional por la única razón de profesar la religión judía, toda vez que se vio afectada la igualdad de tratamiento, ya que no se les dio igual oportunidad, comparativamente respecto de aquellos que profesaran la religión católica, teniendo en cuenta, además, que la libertad de elegir a quien se quiera tiene límites y no puede servir de válido eximente para dejar inmune una violación a la Constitución ni tampoco para tomar decisiones arbitrarias"[47]. En el régimen vigente, la tutela de estas prácticas se encuentra potenciada por intermedio de los daños punitivos (art. 8° bis, LDC) [48].

- Las cláusulas abusivas (arts. 37 de la LDC y 1117 del CCC), en cuanto persiguen limitar el poder de prerredacción. La cuestión tiene puntos en contacto con los contratos por adhesión, como lo reconoce el propio CCC (art. 1117), lo cual campea en las locaciones. De lo que se trata es de afirmar la buena fe, lealtad o probidad en miras de afianzar la justicia contractual. En este entendimiento se ha juzgado que "El apelante no se hace cargo (art. 265, CPCCN) de los argumentos en que funda su decisión el señor juez de grado, limitándose a criticar la cita de un artículo del Código Civil y Comercial de la Nación, que si bien no resulta temporalmente aplicable al caso, no hace más que ser beneficiario de la pacífica doctrina que lo precede e informa, sobre la interpretación restrictiva de las cláusulas limitativas de responsabilidad. Máxime como la que nos ocupa que incluye 'cualquier tipo de accidente o de desgracia personal' (art. 1743, CCyC, ver fs. 377 vta. y 409). Una interpretación contraria violaría la buena fe con que deben interpretarse los contratos (art. 1198 del CC). Desde otra óptica la cláusula en estudio resulta contraria a las obligaciones que hacen a la figura del locador en los términos de los artículos 1515 y concordantes del Código velezano"[49].

- El derecho a la seguridad (arts. 42, CN, y 5°, LDC). Esta cuestión tiene connotaciones de trascendencia para los locatarios de vivienda y quienes habiten con ellos, al verse expuestos a situaciones de peligro, aun en casos absolutamente inesperados[50]. En ese entendimiento se sostuvo que el "...a quo hubo determinado correctamente que el deceso de la menor se produjo por un inadecuado funcionamiento del calefón instalado en el departamento que tenía el tiraje obstruido por lo cual los gases 'retornaban' a la habitación. Este argumento medular resulta incontestable si partimos de la idea de que Stocker resultaba ser la propietarialocadora del inmueble y que de acuerdo a las obligaciones legalmente asumidas, debía garantizar el uso y goce normal de la cosa que otorgaba en locación"[51].

VI. La convergencia de reglas de protección: el diálogo de fuentes. Las nuevas normas aplicables a todos los destinos, pág. 611

A las normas de protección que se dispensan para los locatarios habitacionales, y la existencia de mecanismos tuitivos propios del sistema de protección del consumidor, se adicionan otras reglas que derivan del Derecho

común, en especial después de la vigencia de la ley 27.551. A éstas es posible recurrir en las locaciones de consumo, en virtud del diálogo de fuentes, que proviene de los artículos 3° de la LDC y 1° y 1094 del CCC. En tal sentido se recuerda que la reforma al régimen de las locaciones ha venido a ampliar la nómina de las reglas indisponibles. Así, la parte final del artículo 1209 del CCC dice ahora que "Sólo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias". Como se advierte, la fórmula enfatiza en los contenidos que sólo pueden estar a cargo del arrendatario. Algo similar parece surgir del nuevo artículo 1204 bis cuando afirma que "Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos"[\[52\]](#).

VII. Reflexión conclusiva, pág. 611

En este estudio se ha reflejado el interés que presenta la figura de la locación de consumo en el contexto del régimen vigente[\[53\]](#), no sólo desde el punto de vista teórico sino también de sus consecuencias prácticas.

Para determinar la influencia de la ley 27.551 se ha marcado la existencia de tres grupos de normas que confluyen -vía diálogo de fuentes- sobre la locación de consumo: las que benefician a todos los locatarios; las que protegen a quienes lo hacen para acceder a una vivienda, y las propias del sistema de protección del consumo.

Se ha presentado al nuevo régimen desde una perspectiva global que permite concluir que, pese a la intensidad de las reformas, las mismas resultan armónicas con el Derecho contractual constitucionalizado que emerge del CCC[\[54\]](#).

- [1] Al respecto puede verse a HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., Capítulo II. La regulación de la locación en Argentina (la experiencia del pasado y su conexión con el presente), en HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2020, ps. 57 y ss.
- [2] IRTI, Natalino, La edad de la descodificación, Bosch, Barcelona, 1992.
- [3] En tal sentido, la ley 24.808 incorporó el artículo 29 bis a la Ley de Locaciones Urbanas, que extendía la facultad de resolución anticipada para todos los destinos locativas, y no sólo a los de vivienda, como fue en un comienzo.
- [4] HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., Capítulo 12. Locación y leasing, 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, p. 623.
- [5] Para los antecedentes parlamentarios ver a HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., Capítulo I. Locación, vivienda y calidad de vida, en HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., ps. 29 y ss.
- [6] PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo, Efectos jurídicos de la pandemia de COVID-19, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2020, ts. I y II; SOZZO, Gonzalo, Las relaciones contractuales en tiempos de emergencia. Contratos resilientes, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2020.
- [7] Al respecto puede verse a HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., Capítulo III. Régimen vigente en materia locativa, en HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., ps. 110 y ss., y TRIVISONNO, Julieta B., Título III. Programa Nacional de Alquiler Social, en HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., ps. 409 y ss. 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; L. L. 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, en L. L. 2020-B-701; 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 y VALLESPINOS, Efectos jurídicos de la pandemia de COVID-19 cit., t. II, ps. 57 y ss.

- [8] En definitiva, un contrato puede ser calificado como de consumo a partir del diálogo del tipo contractual de que se trata con las reglas especiales de la ley 24.240, y las normas generales y especiales emergentes del Código Civil y Comercial. Ver HERNÁNDEZ, Carlos A., El "contrato de consumo" en el contexto de la "teoría general del contrato". A propósito del Código Civil y Comercial (expresión de una nueva estructura tipológica), en J. A. 2016-I-1283.
- [9] LORENZETTI, Ricardo Luis, Fundamentos de Derecho Privado. Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, La Ley, Buenos Aires, 2016, p. 248. El artículo 962 establece que "Las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible".
- [10] HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Capítulo I. Locación, vivienda y calidad de vida cit., p. 42.
- [11] BUERES, Alberto J. y MAYO, Jorge, Lineamientos generales sobre las "garantías" de la obligación en el Derecho Privado, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, N° 2, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1993, p. 37.
- [12] HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., Art. 1196, CCC (según art. 2°, ley 27.551), en HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., p. 156.
- [13] El tema no es nuevo. En el régimen derogado y en figuras vinculadas a la locación, como el leasing, el fenómeno de las sobregarantías también ha sido combatido. Así, se ha dicho que "Generalmente bajo la apariencia de una venta y alquiler con opción a recompra -sale and lease back-, se pretende encubrir un modo de instrumentar sobregarantías de inmediata realización para préstamos otorgados a deudores cuya situación económica suele ser comprometida, y por ende, esta operatoria resulta pasible de las mismas objeciones que la venta con pacto de retroventa prohibida por el art. 1380 del Código Civil" (CNCom., sala A, 30-6-2009, "Pirillo, José c/Cía. Inmobiliaria Interfinanzas", RC J 22128/09).
- [14] José H. Sahián explica que existen en el plano judicial diferentes posturas: la visión clásica, que desestima los planteos de tutela de los consumidores; la que postula no hacer de la abstracción cambiaria un componente pétreo de la interpretación jurídica, refractario a la aplicación misma de la Constitución, y la que resuelve que el pagaré de consumo puede integrarse -en las etapas iniciales del proceso- con la documentación adicional relativa al negocio causal, dentro del mismo juicio ejecutivo, conformando un título complejo que deberá contener información clara y veraz, y además cumplir con los requisitos previstos en el art. 36 de la LDC para las operaciones de financiación o crédito para el consumo (Dimensión constitucional de la tutela judicial efectiva de los consumidores, en J. A. 2018-I-1309, AR/DOC/4317/2017). Esta última corriente viene consolidándose desde el plenario de la CCCom. de Azul, en la causa "HSBC Bank Argentina c/A Pardo, Cristian Daniel s/Cobro ejecutivo", del 9-3-2017, L. L. 2017-B-176. Así lo demuestra la sentencia de la SCJBA, en autos "Asociación Mutual Asís c/Cubilla, María Ester s/Cobro ejecutivo", del 14-8-2019, L. L. 1019-E-1 y ss., donde se dijo que "De todas formas el rechazo de la postura que desconsidera la operatividad de la LDC no ha de conducir a abrogar por completo el marco jurídico de la ejecución cambiaria, ni necesariamente hace intransitable la vía del cobro ejecutivo del pagaré. Si la documentación acompañada por el ejecutante permite comprobar el cumplimiento del art. 36 de la LDC no parece excesivo, al menos en casos como el de autos, permitir el uso de aquella vía".

-
- [15] HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Capítulo III. Régimen vigente en materia locativa cit., ps. 105 y ss.
- [16] Del mismo se ocupan las Comunicaciones "B" 12.059 y "A" 7096 -ambas del 27-8-2020-, y la "B" 12.063 -del 16-9-2020-, todas del Banco Central de la República Argentina.
- [17] 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.
- [18] Una perspectiva actualizada del tema puede verse en PONTORIERO, María Paula, Art. 1222, CCC (según art. 11, ley 27.551), en HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegetico cit., ps. 275 y ss.
- [19] 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 y FRUSTAGLI, Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegetico cit., ps. 347 y ss.
- [20] 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.).
- [21] La debilidad jurídica, inédito.
- [22] GONZÁLEZ DE VICEL, Mariela, en HERRERA, Marisa; CAMELO, Gustavo y PICASSO, Sebastián (dirs.), Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Presidencia de la Nación, Infojus, Buenos Aires, 2015, t. II, p. 547. En el Derecho Comparado puede verse Reglas de Brasilia sobre acceso a la justicia de las personas en condición de vulnerabilidad. Vulnerabilidad, pobreza y acceso a la justicia, en Revista Electrónica Iberoamericana, vol. 6, N° 2, 2012, ps. 77 y ss., disponible en https://www.urjc.es/images/ceib/revista_electronica/vol_6_2012_2/REIB_06_02_04Ribotta.pdf (captura del 30-10-2020).
- [23] ALTERINI, La debilidad jurídica cit.
- [24] El Anteproyecto de Reformas al Código Civil y Comercial propone incorporar un segundo párrafo al artículo 51, que dispondría: "Personas en condición de vulnerabilidad. Las personas en condición de vulnerabilidad tienen derecho a una tutela efectiva diferenciada, que promueva, proteja y asegure el pleno y eficaz goce de sus derechos y el respeto de su dignidad. Se considera en condición de vulnerabilidad aquella persona que, debido a su edad, género, estado físico o mental, o por

circunstancias sociales, económicas, étnicas o culturales, encuentre especiales dificultades para el efectivo ejercicio y reconocimiento de los derechos de los que es titular" (Anteproyecto de Reformas al Código Civil y Comercial, edición especial de L. L. del 14-1-2019, p. 3).

- [25] Anteproyecto de Ley de Defensa del Consumidor, edición especial de L. L. del 17-12-2018. El mismo ha evolucionado en su tránsito parlamentario. Al respecto puede verse a HERNÁNDEZ, Carlos A.; JAPAZE, María Belén; OSSOLA, Federico A.; SOZZO, Cósimo Gonzalo y STIGLITZ, Gabriel A., Antecedentes y estado actual del Proyecto de Código de Defensa del Consumidor, en L. L. 2020-A-939; STIGLITZ, Gabriel A., Código de Defensa del Consumidor. Novedades parlamentarias, en L. L. del 6-10-2020, p. 1, y FRUSTAGLI, Sandra A. y VALLESPINOS, Carlos G., El Proyecto de Código de Defensa del Consumidor, en pleno debate parlamentario. Una obra de la comunidad académica nacional, con apoyo institucional y profesional, en L. L. del 18-9-2020, p. 1.
- [26] Para su ejecución, el artículo 18 dispone que "El Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, a través de la Secretaría de Vivienda, es el organismo rector encargado del diseño de las políticas públicas para efectivizar el Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma".
- [27] La tutela del acceso guarda directa relación con la permanencia en el inmueble locado. En una reciente causa -no firme-, dictada por el JCCom. 43ª Nom. de Córdoba, del 28-10-2019, en el cual se hizo lugar a la demanda de desalojo contra una mujer de 87 años, aunque distribuyendo las costas por el orden causado, se dijo que "Hay que tener presente el paradigma normativo que imponen las '100 Reglas de Brasilia sobre Acceso a la Justicia de las Personas en Condición de Vulnerabilidad' y la 'Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores', aprobada en nuestro país por la ley 27.360. Esta última Convención establece en el art. 4º, inciso c: 'Deberes generales de los Estados Parte [...] c) Adoptarán y fortalecerán todas las medidas legislativas, administrativas, judiciales, presupuestarias y de cualquier otra índole, incluido un adecuado acceso a la justicia a fin garantizar a la persona mayor un trato diferenciado y preferencial en todos los ámbitos'. En este mismo sentido, el art. 31 de la citada Convención dispone: «Acceso a la justicia [...] Los Estados Parte se comprometen a asegurar que la persona mayor tenga acceso efectivo a la justicia en igualdad de condiciones con las demás, incluso mediante la adopción de ajustes de procedimiento en todos los procesos judiciales y administrativos en cualquiera de sus etapas. Los Estados Parte se comprometen a garantizar la debida diligencia y el tratamiento preferencial a la persona mayor para la tramitación, resolución y ejecución de las decisiones en procesos administrativos y judiciales»" (eDial.com - AAB9DD).
- [28] TRIVISONNO, Julieta B., Art. 19, ley 27.551, en HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., ps. 422 y ss.
- [29] HERNÁNDEZ, Carlos A., Alcances de la protección del consumidor en el ámbito inmobiliario, en Revista del Instituto de Protección Jurídica del Consumidor (A 25 años de la sanción de la ley 24.240), Colegio de Abogados de Rosario, Rosario, 2019, ps. 95 y ss.
- [30] Así, se ha dicho que "Estimo que existen elementos como para considerar configurado un supuesto de práctica abusiva por parte de la firma demandada, en atención al flagrante incumplimiento de la citada empresa en la construcción y entrega de los inmuebles ofrecidos como 'listo para escriturar y habitar con entrega llave en mano' (fs. [...] y reconocimiento de fs. [...] y [...]), a pesar del pago de más del 90% del precio por parte del actor" (CNCiv., sala G, 15-3-2018, "G., D. O. c/Urbanizaciones del Pilar SA y otros s/Daños y perjuicios", RC J 2194/18).
- [31] Las estadísticas disponibles indican un crecimiento de la figura en el ámbito del transporte, los automóviles, los equipos industriales y las máquinas de construcción, por lo cual constituyen tomadores habituales las pequeñas y medianas empresas. Ver informe de la Revista Leasing, Asociación de Leasing de Argentina, Año 4, N° 8, noviembre de 2018, p. 23. La misma puede consultarse en https://docs.wixstatic.com/ugd/f3bad0_1153b887478e456ca45ce647533b1c18.pdf.
- [32] Las normas del CCC han mejorado la posición del comitente de obra, quien usualmente será un

consumidor. Así, en materia de sistemas de contratación.

- [33] HERNÁNDEZ, Carlos A., en LORENZETTI, Ricardo L. (dir.), Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. VI, p. 485.
- [34] Más complejo es el caso de la renta vitalicia, en donde el capital que transmite el constituyente puede consistir en un inmueble teniendo como propósito la satisfacción de una necesidad de consumo, incluso primaria, como es el acceso a una renta para cubrir sus necesidades.
- [35] MOLINA SANDOVAL, Carlos A., La protección jurídica del adquirente de unidades funcionales y el fideicomiso inmobiliario, en L. L. 2007-E-1288; BORETTO, Mauricio, Fideicomiso inmobiliario operando en la práctica, en L. L. Gran Cuyo 2013 (diciembre), ps. 1164 y ss.; NICOLAU, Noemí L., en NICOLAU y HERNÁNDEZ (dirs.) y FRUSTAGLI (coord.), Contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación cit., ps. 821 y ss.
- [36] En ese entendimiento se ha dicho que "El tercero que aporta una suma de dinero con la expectativa de la adjudicación de una unidad habitacional, aun cuando lo sea bajo la figura de un fideicomiso inmobiliario, se encuentra -en principio y como regla general- amparado y protegido por las normas de la Ley de Defensa del Consumidor, pues la relación es de consumo. De tal manera se protege a los pequeños inversores que pretenden adquirir una vivienda mediante esta modalidad, frente a los proveedores que constituyen la parte fuerte del contrato" (C6ªCCom. de Córdoba, 14-4-2016, "Ahumada, Mariela Florencia c/Oliver Group SA y otro s/Ordinarios. Otros. Recurso de apelación", RC J 2202/16). La protección también se dispensa en el ámbito del fideicomiso en garantía, al que se acude para ejecutar proyectos inmobiliarios destinados a vivienda (CFed. de Salta, 12-6-2008, "Montenovi, Yolanda Nilda c/Biella SA y otro", L. L. Noroeste Argentino 2008 [octubre], p. 912; CNFed.CAdm., sala II, 14-6-2005, "Banco Hipotecario c/Ciudad de Buenos Aires", RC J 3846/20).
- [37] CCom.CAdm. 1ª Nom. de Río Cuarto, sala 1ª, 15-12-2010, "Romanini, Élide E. c/Gallasti y Sutil, Dora", RC J 3846/20.
- [38] FRUSTAGLI, Sandra A., Conexiones entre la noción de proveedor y los legitimados pasivos en la Ley de Defensa del Consumidor, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, N° 2009-1, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, ps. 232 y ss., y HERNÁNDEZ, Carlos A., en STIGLITZ, Gabriel y HERNÁNDEZ, Carlos A., Tratado de Derecho del Consumidor, Thomson Reuters La Ley, Buenos Aires, 2015, t. I, ps. 425 y ss.
- [39] HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Capítulo III. Régimen vigente en materia locativa cit., p. 95.
- [40] Ver <https://jndcbahiablanca2015.com/wp-content/uploads/2014/01/Ed-antiores-26-XXII-Jornadas-2009.pdf> (captura del 31-10-2020). Sobre el punto ver a QUAGLIA, Marcelo C., La relación de consumo en el marco del mercado inmobiliario: algunas pautas de tutela, en Revista del Código Civil y Comercial 2017 (abril), AR/DOC/689/2017.
- [41] HERNÁNDEZ, Alcances de la protección del consumidor en el ámbito inmobiliario cit., p. 103.
- [42] ARIZA, Ariel C., en STIGLITZ y HERNÁNDEZ, Tratado de Derecho del Consumidor cit., t. II, ps. 489 y ss. La conclusión no es nueva para el Derecho Privado argentino, puesto que el artículo 16 de la derogada Ley 19.724 de Prehorizontalidad establecía que "Todos los intervinientes en los contratos a que se refiere esta ley son solidaria e ilimitadamente responsables por la restitución de las señas o anticipos recibidos, sin perjuicio de su responsabilidad penal".
- [43] CACirc. de Santa Fe, 27-10-2016, "Santonja, Diego Martín y otra c/Atilio O. Salas Inmobiliaria SRL s/Sumarísimo", RC J 4797/20. Aunque la sentencia no esclarece el conflicto que se señala en el texto, sí toma partido sobre la aplicación de la LDC a los profesionales liberales que fuera de su experticia asumen roles típicos de una gestión de administración de propiedades o consorcios.
- [44] CCAadm.Trib. de la CABA, sala II, 4-4-2019, "Centro de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires, Asociación Civil y otros c/GCBA s/Amparo. Otros", L. L. 2019-C-562, RC J 2597/19.

-
- [45] HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Capítulo III. Régimen vigente en materia locativa cit., p. 102. El Código Civil y Comercial alude expresamente a la transparencia en los contratos bancarios (ver arts. 1378 y ss.).
- [46] FRUSTAGLI, Sandra A. y HERNÁNDEZ, Carlos A., Prácticas comerciales abusivas, en STIGLITZ y HERNÁNDEZ, Tratado de Derecho del Consumidor cit., t. II, ps. 594 y ss.
- [47] CNCiv., 11-10-2006, "H., L. y otro c/S. F., M.", RC J 4811/20.
- [48] En el ámbito inmobiliario existen aplicaciones del daño punitivo. Así, se ha dicho: "La sanción por daño punitivo -art. 52 bis, ley 24.240- contra una empresa constructora resulta procedente si existió una conducta reprochable de su parte en tanto no cumplió la obligación que asumió, dilatando injustificadamente la entrega de la vivienda prefabricada a la que se comprometió, a pesar de haber recibido la contraprestación pertinente de parte del comprador, quien reclamó insistentemente la entrega con resultado negativo" (C3^aCCMPaz y Trib. de Mendoza, 4-8-2014, "Ibazeta Gajardo, Claudio Blas Robinson c/Constructora Monteverde y Viviendas Mendoza SRL s/Rescisión de contrato", L. L. Gran Cuyo 2015 [febrero], ps. 90 y ss.; RC J 5545/17).
- [49] CNCiv., sala B, 21-8-2019, "Cabrera, Jorge Luis y otro c/Bejarano, Gustavo José y otro s/Daños y perjuicios", RC J 10580/19.
- [50] Así, en una reciente causa judicial se dijo que "...a menos de un mes de entregada la cosa locada la instalación eléctrica resultó defectuosa, por eso un sector de la casa (el living, donde estaba ubicado el tomacorriente de la experticia) se quedó sin luz (art. 34, inc. 4°, CPCC). Y esto no sucedió precisamente porque la instalación estuviese en perfectas condiciones" (CNCiv., sala B, 21-8-2019, "Cabrera, Jorge Luis y otro c/Bejarano, Gustavo José y otro s/Daños y perjuicios", elDial.com - AAB672).
- [51] CCom. de Bariloche, 20-4-2009, "García, Paulina Verónica c/Stocker, Margarita Alicia y otros", L. L. Patagonia 2009 (agosto), ps. 1025 y ss.; RC J 14521/13. El encuadramiento en el sistema de protección del consumidor puede contribuir a modular el juego de las eximentes. Sobre el particular puede verse la reciente causa "A. F. D. y otros c/P. E. F. s/Daños y perjuicios", en donde se sentenció fuera del marco del régimen protectorio, y se sostuvo que correspondía confirmar el rechazo de la demanda de daños y perjuicios entablada a fin de obtener un resarcimiento por el hecho acaecido en el inmueble locado, pues de acuerdo con los informes técnicos, los problemas en la combustión que generaron la difusión de monóxido de carbono, se originaron en la ausencia del control y debido mantenimiento de los artefactos instalados a cargo del locatario, lo que derivó en una deficiente evacuación de gases y la intoxicación de los reclamantes (CNCiv., sala K, 4-8-2020, elDial.com - AABF3C).
- [52] HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., Art. 1204 bis, CCC (incorporado por art. 7°, ley 27.551), en HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Ley 27.551 sobre Locaciones. Estudio sistemático y exegético cit., p. 219.
- [53] Es necesario aclarar que la calificación de un contrato de locación como negocio de consumo incide de modo directo en el Derecho transitorio. Si bien es cierto que la ley 27.551 trae una regla especial que dispone que las nuevas normas "...serán aplicables para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia" (art. 23), no puede desconocerse la incidencia de la solución general del artículo 7° del CCC, que si bien dedicada a las nuevas normas supletorias, puede jugar como una orientación para aplicar las reformas a las locaciones de consumo. Al menos "...de aquellas que persiguen afirmar la transparencia en el mercado, el trato equitativo o las soluciones que puedan importar la permanencia en el vínculo locativo en resguardo de derechos humanos" (HERNÁNDEZ y FRUSTAGLI, Capítulo III. Régimen vigente en materia locativa cit.).
- [54] Calificada doctrina cuestiona si el incremento de las protecciones del locatario no puede constituirse en obstáculo para el desarrollo del mercado locativo. Preferimos ver a la ley 27.551 como un vehículo idóneo para superar la emergencia locativa vigente.

© 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.