

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

portugués contempla los daños no patrimoniales que por su gravedad merezcan la tutela del derecho.

En nuestro medio, el problema está planteado en la doctrina. En el referido II Congreso Internacional, el dictamen de minoría presentado por la distinguida jurista, doctora Graciela Messina sostuvo que la lesión a la persona sicofísica constituye un daño autónomo con independencia del perjuicio patrimonial o moral que derive de aquel menoscabo.

En definitiva, más allá de cualquier categorización conceptual, podemos afirmar que la cuestión queda deferida a la sensibilidad y buen criterio de los magistrados para hacer realidad que la persona, como se afirmó en los orígenes romanos, es la causa del derecho.

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO. - La reunión ha finalizado. Muchas gracias.

**Tema: LOS CONTRATOS EN LA EMERGENCIA ECONÓMICA**

Relatores: PROFESORES DOCTORES LUIS LEIVA FERNÁNDEZ,  
JORGE ALBERTO ZAGO Y JORGE MOSSET ITURRASPE

Fecha: 1° DE SETIEMBRE DE 1992

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE DERECHO PRIVADO, DOCTOR JORGE HORACIO ALTERINI. - Hoy nos reunimos para tratar el tema de "Los contratos en la emergencia económica", con muy calificadas presencias, que voy a mencionar según el orden en que expondrán. En primer término, lo hará el doctor Leiva Fernández, quien se referirá a la publicización del derecho privado. Luego, el doctor Zago se referirá a la emergencia con relación al contrato de locación, que es uno de los aspectos contractuales que han presentado más inquietudes y, finalmente, el doctor Jorge Mosset Iturraspe hará una valoración general respecto de la emergencia.

DOCTOR LEIVA FERNÁNDEZ.

Quizá antes, pero al menos hace cincuenta años o más, Josserand empezó a referirse a la publicización del derecho privado o el dirigismo contractual desde un doble punto de vista: de origen jurisprudencial y de origen legislativo; este último es el que vamos a considerar ahora.

Publicización o publicación, como lo denomina Hernández Gil, es un avance del derecho público frente al derecho privado, avance que generalmente se produce en forma paulatina, lenta, aunque en ocasiones lo hace en forma violenta. Esto último ocurre en las situaciones de emergencia. Por tanto, debemos considerar qué debe entenderse por emergencia y cómo responde el sistema legislativo frente a esa circunstancia. La emergencia puede responder a una situación de crisis que obligue al Estado a tomar medidas urgentes, aunque la situación en sí no

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

necesariamente es urgente, porque puede llegar a ser previsible. Lo cierto es que emergencia hace referencia a una causa de la cual emerge la crisis. En 1934 el procurador general de la Corte, Rodríguez Larreta, en un leading case famoso, "Avico c/De La Pesa", citó cuatro ítem que señalaba el juez Hughes, de la Corte Federal norteamericana en la causa "Homebuilding", respecto de los requisitos que debía cumplir una ley de emergencia para ser legítima. El primero de ellos es que responda a una situación de crisis o de emergencia. El segundo es que la ley a sancionarse proteja a toda la comunidad y no a un sector determinado de individuos o a un individuo en particular. En tercer término, que la postergación en la satisfacción de derechos creditorios sea útil como elemento paliativo de la crisis; y en cuarto lugar algo importante para el caso argentino, y es que la legislación de emergencia debe tener un límite temporal, que está dado por la desaparición de las causas. Pero lo cierto es que no hay en derecho constitucional argentino derechos absolutos. Reiteradamente, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha expresado que ellos son conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio, y reglamentar el ejercicio es limitar un derecho.

No obstante lo dicho, la ley de emergencia, sigue dentro del marco constitucional, si no afecta el acto jurídico en sí - lo que llamaríamos el derecho adquirido -, aunque postergue el efecto de ese acto jurídico. Como en la Corte "todo es en principio, salvo la Constitución misma", todo esquema jurídico, clasificación, toda división del derecho es sólo "en principio" - y esto está dicho por un ex ministro de la Corte que fue Alfredo Orgaz -. El remedio que se encontró en derecho federal argentino, es limitar el derecho a la propiedad postergando la satisfacción de los efectos propios del contrato. Así, en 1921, está la causa "Ercolano c/Lanteri de Renshaw", al año siguiente "Horta c/Harguindeguy", y después "Avico c/De La Pesa", ya citado.

Llegamos entonces a la actual situación de emergencia, que a mi entender presenta algunas características que paso a señalar. En primer lugar, la actual situación de emergencia de orden económico, y sobre todo la legislación dictada en consecuencia, parece mirar en forma directa y exclusiva al Estado nacional. En segundo término, quizá tenga mayor relevancia la declaración de emergencia que la emergencia económica misma, salvo en un aspecto, que es el previsional, donde sin duda hay una situación crítica y claramente de emergencia. En tercer lugar, fue absolutamente previsible que se desembocara en una situación de crisis. Finalmente - en cuarto orden -, y este es el esquema sobre el cual vamos a continuar hablando, la situación de emergencia y su tratamiento en nuestro medio ha logrado configurar a mi entender dos períodos. Un primer período que es de avance del derecho público, del dirigismo, de la publicización, y un segundo período, que es de recuperación del terreno perdido del derecho privado, de liberación o, si se quiere, de privatización. ¿Cuál es entonces la situación que denota la existencia de un primer período de publicización? ¿Cuáles son las pautas que podemos extraer de las distintas leyes sancionadas como consecuencia de la emergencia?

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Si tratamos la ley 23696, de reforma del Estado, veremos que luego de declarar en emergencia la prestación de servicios públicos y la ejecución de los contratos en cuanto el sujeto pasivo es el Estado - y allí incluye a sujetos de derecho privado: sociedades de economía mixta, obras sociales, sociedades con participación estatal mayoritaria - autoriza en el artículo 48 al ministro del ramo a resolver los contratos fundado en razones de fuerza mayor. Quiero recalcar esto último, porque invocar fuerza mayor - y no caso fortuito - viene casi como a señalar que la emergencia en sí era previsible. Lo curioso de este caso de fuerza mayor es que puede ser invocada por quien, en definitiva, fue el mismo autor de la situación, que es el Estado nacional.

Esa resolución por la que puede optar el Poder Ejecutivo a través del ministro correspondiente puede, no obstante, ser evitada, si el otro contratante se aviene a una transacción, remozando el contrato sobre la base - y aquí viene un nuevo cliché - del "principio del sacrificio compartido". La ley de emergencia 23697 suena más o menos igual; luego de invocar el poder de policía en la emergencia del Estado suspende todo tipo de subsidios, incluso aquellos logrados por contrato, o sea, es la inmisión en el derecho privado de origen contractual. Pero esa resolución puede también evitarse conviniendo nuevos términos para el contrato. Por fin, la misma ley prevé, algo que ya sospechábamos, que todo el sector público configura una única persona jurídica, un único patrimonio y declara inaplicable el derecho común a los efectos de esta ley de emergencia económica.

La más conocida ley de convertibilidad - 23928 - prohíbe, como todos saben, la actualización de deudas de dinero y declara inaplicables las cláusulas contractuales que, en ese sentido, contengan los contratos. En orden a los intereses en las obligaciones pendientes de cumplimiento, los tolera, pero en cuanto no excedan el 12 por ciento anual.

Por fin, cerrando este primer período de publicización del derecho privado, tenemos la ley de consolidación de la deuda pública interna 23982, que consolida - y esto es una novación - las deudas de dar sumas de dinero a cargo del Estado nacional y declara esta novación no sólo en la prestación original, sino en sus accesorios: efectos inmediatos, mediatos y remotos, lo cual viene a ser una suerte de tácita derogación para el caso de la letra del art. 906 del Código Civil.

Hasta allí el avance del derecho público sobre el derecho privado. Pero si es cierta la pauta que propuse al comienzo de mi exposición, tiene que haber luego una vuelta del derecho privado sobre sus fueros, y eso creo verlo en el anteproyecto de reforma del sistema nacional de previsión social. Sin perder de vista que es un anteproyecto legislativo, vale decir que ni siquiera es un proyecto, de concretarse permitiría la celebración en ese ámbito de por lo menos tres contratos que surgirían del siguiente esquema: el afiliado depositaría sus aportes previsionales en una sociedad que los administraría y al momento de jubilarse tendría la opción de celebrar uno de dos contratos: o de renta vitalicia previsional o contrato de retiro voluntario de fondos programados. Es decir, serían tres contratos en total: administración, renta vitalicia previsional y retiro de fondos programados, y

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

es lo que pasamos a analizar.

El contrato de administración es, desde la óptica del derecho civil, en primer lugar, un contrato unilateralmente comercial, puesto que una de las partes es una sociedad anónima, la que deberá formarse incorporando a su nombre la siguiente expresión: "sociedad anónima administradora de fondos de jubilaciones y pensiones", con lo cual, aunque no lo diga el anteproyecto de ley, está modificando la ley de sociedades 19550.

Este contrato también es exclusivo, porque cada afiliado, cada administrado, no puede tener más que una administradora, y desde el punto de vista de la empresa administradora es forzoso, porque no puede negarse a tomar los fondos de algún afiliado para administrarlos; necesariamente debe aceptar toda oferta de contrato.

También podemos decir que es necesario desde el punto de vista del administrado, puesto que no puede dejar de tener una empresa que le administre sus fondos previsionales. Además, desde otro punto de vista, es libremente pactado por el afiliado, porque no sólo puede elegir la empresa administradora, sino que eventualmente la puede cambiar. Desde la óptica de las prestaciones, lo acordado por las partes libremente es absolutamente recogido en este anteproyecto de ley, de suerte que el afiliado puede - no sólo debe - volcar sus aportes previsionales, sino que también puede efectuar depósitos voluntarios, incrementando de esta manera su haber jubilatorio; asimismo, la empresa administradora, pacta libremente su comisión por la administración de esos fondos.

Este contrato de administración, en la aproximación que estamos efectuando, es también de tracto sucesivo, puesto que por un lado el administrado sigue efectuando sus aportes - que tengo entendido que son similares a los actuales - y la empresa administradora tiene una doble prestación a su cargo. Por un lado, administrar esos fondos invirtiéndolos en una serie de trece opciones que prevé el anteproyecto de futura norma y, por otro, informar cada cuatro meses y en forma regular al administrado.

Una vez llegado a la edad para jubilarse se abren dos caminos para el administrado, ambas opciones del derecho privado: el contrato de renta vitalicia que el anteproyecto denomina renta vitalicia previsional y que es una suerte de primo hermano del contrato de seguro y medio hermano del contrato de renta vitalicia del artículo 2070 del Código Civil, o la celebración de un contrato de retiro programado de fondos.

El contrato de renta vitalicia previsional es también un contrato al que pueden acceder no sólo los jubilados, sino también los pensionados; es libremente acordado, puesto que hay elección de la compañía de seguros que habrá de cumplir la prestación de entrega de los fondos, de las rentas, y es también unilateralmente comercial. Es unilateral porque no parece haber ninguna prestación a cargo del ya jubilado. Pero también es oneroso, es aleatorio, aunque no es real como el contrato oneroso de renta vitalicia, sino consensual.

El sistema sería así. Una vez efectuada la opción el administrado elige su compañía de seguros, celebra el contrato de renta vitalicia previsional y allí acaba su actuación, puesto que la compañía avisa a la sociedad

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

administradora para que le remita los fondos; no hay prestación a cargo del jubilado. Este carácter consensual entonces viene a oponerse al real del contrato oneroso de renta vitalicia del artículo 2071. Pero hay otra oposición entre este anteproyecto y el contrato oneroso de renta vitalicia en orden a la periodicidad de la prestación, pues el Código Civil establece en el artículo 2070 que la regla es la anualidad, mientras que en este anteproyecto de ley la renta es mensual.

Desde el punto de vista de los sujetos contratantes hay sí una diferencia marcada con el contrato oneroso de renta vitalicia. Esa diferencia reside en lo siguiente: en primer lugar, puede haber una indeterminación temporal del beneficiario cuando el contrato es celebrado por un jubilado a quien luego se le incorpora alguien con derecho a pensión, porque la renta se transmite al pensionado; en segundo término, no es admisible lo que sí autoriza en materia de contrato oneroso de renta vitalicia el artículo 2072 del Código Civil, que es la constitución bajo la forma de estipulación a favor de terceros. Aquí debe coincidir la persona del constituyente con la del beneficiario. Es un contrato de previsión que, no obstante, viene a actuar exactamente a la inversa que el contrato de seguro. En este último mediante primas sucesivas se obtiene un capital, mientras que en los contratos de renta en ambos: en el civil y en el de carácter previsional, pero de derecho privado se entrega un capital para percibir una renta.

Desde el punto de vista de su transmisión tengo para mí que por guardar absoluto silencio el anteproyecto de ley este contrato de renta vitalicia previsional es transmisible entre vivos, con lo cual estaríamos en presencia de un derecho disponible y también es transmisible mortis causa cuando se trata de esa constitución por el jubilado, porque se transmite al pensionado siguiendo una regla sucesoria específica, pero no es transmisible mortis causa cuando se trata del pensionado, porque en este caso se pierde la renta.

Desde la mira de la extinción este contrato de renta vitalicia previsional no contempla la hipótesis de nulidad a la que sí somete el Código Civil al contrato oneroso de renta vitalicia, cuando el "cabeza" muera dentro de los treinta días de celebrado dicho contrato.

Creo que lo fundamental de este punto en materia contractual es que ese contrato es irrevocable, con lo cual también viene a hacerse una salvedad en el Código Civil, en el que se autoriza la resolución por disminución de la garantía del crédito del deudor de la renta.

La última opción se refiere a que el jubilado se decida no por el contrato de renta vitalicia previsional, sino por el de retiro programado de fondos. En esencia es igual que el contrato de renta vitalicia previsional, con la salvedad de que es un contrato aleatorio, puesto que la renta no puede superar el capital que recibe de la empresa o compañía de seguros. La renta se calculará mediante procedimientos actuariales, de manera que nunca el jubilado puede percibir más de lo que entregó.

Si todo esto es cierto hubo entonces un avance del derecho público sobre el derecho privado que debiera tener un límite temporal, y habría una privatización del campo del derecho que permite avanzar sobre el derecho

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

previsional, público hasta hoy, y espero que no se cumpla aquella frase de Ripert cuando dijo que hoy todo es derecho público.

DOCTOR ZAGO.

Por su trascendencia socioeconómica, por su importancia en relación con el desarrollo integrativo del ser humano tanto en su actividad familiar como en la comercial y porque históricamente fueron las leyes de emergencia las que se referían a este contrato, hemos elegido en la temática propuesta tratar en especial el contrato de locación urbana en su aspecto vivienda o comercio, el llamado contrato que se celebra en el sistema del arrendamiento que regula una relación contractual entre locador y locatario en este muy especial aspecto de la locación de cosas.

Es aquel que tiene lugar en las grandes ciudades, en los centros urbanos y que sirve de solución o paliativo a la dificultad generada en quienes no han podido llegar a ser propietarios o titulares, ya sea de la vivienda donde habitan con su grupo familiar, ya sea del local donde desarrollan su actividad comercial.

No tenemos ninguna duda en afirmar que este tipo de relación contractual adquiere una relevancia singular que está derivada de su vinculación directa con el desarrollo del ser humano como tal en integralidad familiar, económica, laboral. Tampoco podemos dudar en afirmar que esta problemática locativa, esta problemática motivo de un largo tiempo en que se sancionaron leyes de alquileres o llamadas leyes de emergencia, tiene su origen, su razón de ser en una cuestión frontal desgraciadamente todavía no resuelta en nuestro país, que es el déficit habitacional, circunstancia que preocupa al jurista, al economista, al sociólogo, al hombre de gobierno.

Recordemos que nuestro Código Civil, en el que no existían normas concretas respecto del plazo mínimo en la locación urbana ni de la forma y manera del canon, sólo mencionado como que se debería abonar un precio determinado en dinero, tuvo vigencia desde su sanción hasta el año 1921, en que la ley 11156 dio comienzo a una restricción de los postulados que surgen como consecuencia de la aplicación de la libertad de contratación, y de la probabilidad concreta de que sean las partes las autolegisadoras de su ley de derecho privado que regulara su situación patrimonial en el futuro a partir de la firma del contrato. En ese año 1921 se introdujo en el texto de nuestro Código Civil una modificación por aquella ley, y de allí la probabilidad de que esta importante norma que podemos calificar de locativa o de emergencia no figure en algunos textos con ese carácter, aunque sí aparezca inserta dentro del texto del Código a partir de las publicaciones de entonces.

En el año 1943 el decreto 1580 dio comienzo a una situación emergencial, conflictiva, que fue prorrogándose en el tiempo hasta el dictado de la ley 21342 que puso fin casualmente a esa llamada emergencia locativa y nos retrotrajo al amparo de las disposiciones del Código Civil; es decir, fueron más de cuarenta años que debió admitirse la existencia de un régimen tuitivo especial en consideración a que se entendía que existía una situación

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de emergencia respecto del contrato de locación urbana. Nosotros hemos recordado la ley 11156 porque tuvo trascendencia e importancia sobre dos de los aspectos fundamentales del contrato de locación: el plazo y el precio. Y dijo en aquella oportunidad el legislador que pretendía regular una situación realmente difícil, que el plazo mínimo en la locación de viviendas sería de 18 meses y de 24 para los comercios, la industria y las profesiones, y que durante ese tiempo no se podía modificar ni el alquiler pactado ni las condiciones del arriendo.

Hemos sostenido en más de una oportunidad la vigencia y la importancia de aquella ley de pocos, pero congruentes y consistentes artículos en la materia. La jurisprudencia inmediata a su sanción admitió la vigencia del texto legal y la inamovilidad de los posibles precios del arrendamiento durante los meses del alquiler, así como también de esos plazos mínimos que estaban estatuidos en favor del locatario. Con posterioridad, la modificación de nuestra situación económica motivó que el año y medio o los dos años fuesen demasiado tiempo para la inamovilidad de los alquileres, y comenzó a surgir la concreción en los contratos y el reconocimiento en la jurisprudencia de celebrar acuerdos fijando alquileres escalonados que aumentaban progresivamente durante el tiempo del contrato en su plazo mínimo.

La existencia de posturas jurisprudenciales contradictorias hizo necesario un llamado a Plenario en la Justicia de Paz de aquella época, año 1971. Recordemos que en abril de 1967, la Sala 3ª del fuero había resuelto con el voto en disidencia del doctor Serantes Peña que: "El precio de toda cosa inmueble dada en arriendo, ya sea para habitación, comercio o industria, debe ser el mismo durante el primer año y medio o 2 años, según sea el caso - art. 1507, Código Civil - sin que sea dable modificarlo por medio alguno, siendo nula cualquier convención anticipada de las partes al respecto". CPaz Cap., Sala 3ª, 20/4/1967, autos "Botri S.R.L. c/Mead Jobson International Lit. (Suc. Bs. As., JA, 1967 - III -, pág. 375); pero luego de ello se fue abriendo camino doctrinario y jurisprudencial, casualmente la postura sustentada por el vocal disidente en el fallo apuntado.

Por ello no extraño en consecuencia que llamado a Plenario para resolver, 1º: si en principio, debe considerarse que carecen de validez las cláusulas del contrato de locación que establecen anticipadamente alquileres escalonados para regir durante el plazo del Código Civil, art. 1507; y 2º: si es divisible con respecto del locador la obligación de abonarle los alquileres, cuando la locación se ha celebrado con varios coinquilinos, sin que se haya pactado la solidaridad entre los mismos.

En éste se resolvió: "I. En principio no debe declararse que carecen de validez las cláusulas del contrato de locación que establecen anticipadamente alquileres escalonados para regir durante el plazo del Código, Civil art. 1507...". En disidencia votaron los doctores Puiggari, Valdovinos, Casaubón, Balerdi y Funes Lastra (CN Paz en pleno, Capital, 1º de junio de 1971, "Revello, Pacífico A. c/Fernández Lorenzo y otro", JA, Serie Contemporánea, N° 11, pág. 264).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

En consecuencia se declararon válidas las modificaciones previstas en el contrato de locación cuando las mismas estaban previstas al celebrarse el mismo, derivando de la común voluntad de las partes que daban nacimiento al contrato. Este puede considerarse el inicio de un sistema que posteriormente, y con motivo del deterioro de nuestro signo monetario, llegó a establecer y aun reconocer legislativa y jurisprudencialmente el sistema que conocimos con la denominación de "indexación", por el cual los alquileres, dentro del plazo mínimo fijado por la ley, serían determinados en cuanto a su incremento por datos suministrados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, el INDEC, para los diferentes rubros que podríamos considerar, que eran el costo de vida, la construcción, etc. Y esta modificación de los alquileres ya no fue ni cada seis meses ni cada año. Comenzó a restringirse o reducirse el plazo y llegaron a establecerse alquileres que aumentaban progresivamente mes a mes durante la duración del contrato de locación.

La situación hizo crisis y probablemente fue causa - la económica - del dictado de la llamada ley de convertibilidad, la ley 23928, que quiso - y esperamos lo consiga - poner coto o freno a las desmedidas consecuencias disvaliosas o negativas que el sistema indexatorio había producido. Es evidente que en el año 1989, como dice con claridad Atilio Alterini, la economía se encabrió y la Argentina padeció el fenómeno inédito de la hiperinflación, cuyos remezones la sacudieron una y otra vez y que a principios del año 1991 llevó la cotización del dólar en función de un índice de precios al consumidor que llegó al 27% mensual.

La ley 23928 pretendió superar estas consecuencias anárquicas de mecanismos de ajuste, actualización o indexación de obligaciones dinerarias y prometió una moneda nacional que sea a su vez unidad de cuenta, reserva de valor y común denominador de las transacciones mediante una vuelta a las fuentes de la sensatez jurídicas y económicas. Es decir, fracasado el sistema indexatorio, vencido por la hiperinflación, el gobierno, consciente de ello, propone un nuevo enfoque legal, normativizando la problemática con una vuelta a los principios y presupuestos sustentados por el Código Civil con relación al llamado nominalismo.

Se introdujeron además en la ley de convertibilidad importantes modificaciones, incluso en el texto del referido Código. Así, los arts. 617, 619 y 623, conforme con el art. 11 de la nueva ley, tienen nueva redacción. Las obligaciones pactadas en moneda extranjera admiten que convencionalmente las partes pueden estipular que se deban considerar como de dar sumas de dinero. El cumplimiento de las obligaciones se considera perfeccionado si se entrega la especie designada al día de su vencimiento. Es decir, para algunos autores estamos frente a una nueva moneda y la convertibilidad acuñada por esta nueva ley es distinta a la convertibilidad que todos conocimos. No se adopta el patrón oro, estableciéndose la convertibilidad con metal. La nueva ley determina la convertibilidad del austral con otra moneda de papel: el dólar estadounidense.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Además, la 23928 prohíbe que en el futuro y a partir de su sanción, incluso para supuestos de relaciones jurídicas nacidas con anterioridad pero pendientes de plazo, se apliquen los sistemas indexatorios habituales, es decir, prohíbe o sanciona quitándoles valor a dichos mecanismos de aumento, de previsión, que hubiesen sido realizados por las partes. Con relación al contrato de locación, dos son las hipótesis que tenemos que considerar. Primero, qué ocurre conforme con la ley 23928 con aquellas locaciones que todavía pendían en el tiempo y tenían un sistema de precios conforme la ley 23091, que se actualizaba de acuerdo con la indexación prevista por el Instituto oficial. El segundo supuesto, también por la posible discordancia entre la ley 23091 de locaciones urbanas y el nuevo texto legal, era si en el futuro y a pesar del art. 1° de la mencionada norma locativa los contratos de locación podían ser celebrados fijándose su precio en una moneda que no fuera el peso argentino, que no fuera moneda de curso legal, conforme lo entendemos.

Al primer interrogante, el sistema aplicado por esta nueva ley consistió en congelar los alquileres mediante un mecanismo aritmético a abril de 1991, fecha de entrada en vigencia del nuevo ordenamiento legal, prohibiendo de allí en más que ese alquiler actualizado - de cuyo logro se habían respetado y considerado las posibles indexaciones producidas con anterioridad - sufriese modificaciones en lo que restaba de su cumplimiento.

El segundo interrogante era si se podía en el actual sistema celebrar un contrato de locación válidamente en una moneda distinta o diferente a la prevista y sancionada en la ley 23091, conforme con la ley de convertibilidad y la modificación de texto expreso del art. 617 de nuestro Código Civil, o sea, si era válida la locación en dólares, que es la moneda extranjera más corriente, más común, que más utilizamos. Reconocemos, a fuerza de razones prácticas - porque todos lo vivimos en el ejercicio de la profesión - que a pesar de la prohibición de la ley 23091 los contratos de locación se acordaban y se celebraban en dólares. La única dificultad, cuando se colocaba ello en el instrumento que reconocía la existencia del contrato, era que el juez, en caso de que llegase a los estrados judiciales la petición de su conversión a australes, debía hacerlo teniendo presente el valor pautado o establecido por las partes.

A partir de la sanción de la ley 23928 entendemos que ha quedado superado ese posible cuestionamiento, y adherimos a la postura que piensa que este nuevo ordenamiento deroga el texto de la ley 23091 en cuanto a la posibilidad de celebrar contratos de alquiler en dólares. Pensamos que esa derogación surge no sólo del espíritu del legislador, que dio nacimiento a la ley, sino del texto expreso de la norma, que en uno de sus artículos establece el carácter de orden público de la ley y determina también que la misma deroga cualquier ley que se encuentre en contradicción o que sea contradictoria con el alcance y sentido de dicha norma.

Entendemos plausible el esfuerzo y hacemos votos para que el resultado apetecido sea logrado y consideramos que en nuestra temática, la de la locación urbana, resultan perfectamente válidos los contratos que fijan el precio del alquiler en dólares y entendemos también en este mismo sentido

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

que la vigencia del plenario "Revello c/Fernández" que hemos citado permite que en el momento en que se inicia la relación contractual se fije no sólo el precio en dólares, sino aumentos posibles durante el plazo mínimo que corresponde a la vigencia del contrato. Ello no se opone ni al texto de la ley 23928 ni tampoco al tradicional espíritu que emana de los artículos 21, 953 y 1197 del Código Civil. Es decir, las partes válidamente pueden establecer alquileres que son superiores a los que pagan originariamente con la sola necesidad legal de instrumentarlo en el momento de su celebración.

Creemos que en la emergencia económica el contrato de locación ha sido y es uno de los más condicionados y hacemos votos, como lo hemos hecho en otras oportunidades, para que solucionado el problema de fondo, el déficit habitacional, no haya emergencia para la locación urbana.

DOCTOR MOSSET ITURRASPE.

Esta convocatoria obedece al deseo de perfilar un tema que ha sido elegido para las próximas jornadas nacionales de derecho civil; importante evento para nosotros los civilistas, que se efectúa cada dos años en el país y que en 1993 tendrá lugar en la ciudad de Tucumán. Ha sido elegido un tema de Derecho Civil III, contratos, respecto de la situación de emergencia económica. De allí esta mesa redonda y las exposiciones que han escuchado.

Es del caso preguntarse cuál es el tema que se ha querido elegir; qué significa esto de los contratos ante la emergencia económica. La cuestión admite una pluralidad de enfoques, muy rica, partiendo de la idea de que estamos frente a la contratación del derecho privado; los contratos entre los particulares, civiles o comerciales, y tal vez - por qué no - laborales, y de otras ramas del derecho privado patrimonial.

Un primer enfoque podría ser el de la economía política, al que nos conduce casi de la mano un aspecto de la exposición del doctor Zago. ¿Cuándo los argentinos hemos dejado de vivir en emergencia económica? ¿Ha habido algún momento en los últimos cincuenta años que escapara a la emergencia económica? El doctor Zago nos ha dicho que desde 1943, con el decreto 1580, comenzó un régimen emergencial para las locaciones urbanas que se prolongó por más de cuarenta años, y si bien cesó no es porque el régimen locativo estuviera arreglado, equilibrado, sino porque al gobierno de entonces, las autoridades de facto, al "proceso", se le ocurrió esta vuelta al Código Civil, aunque en los hechos las cosas no hubieran vuelto a su cauce o se hubiera normalizado el mercado locativo: tantas viviendas como pretensiones, demandas de casa habitación, comercio o industria existieren. Aun hoy seguimos con un mercado locativo que está en buena medida distorsionado.

Este sería un buen tema de economía política. ¿Pueden los países en vías de desarrollo, los países del tercer mundo, superar sus emergencias económicas o está en su sino vivir bajo la emergencia económica? En países con seis o siete millones de carenciados, ¿se puede declarar un día

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

superada la emergencia económica? ¿O mientras tengamos carenciados y analfabetos y jubilados que manifiesten y pensionados que lloren y empleados públicos que se quejen a diario nos mantendremos en la emergencia económica? ¿La emergencia la superan solamente los países del primer mundo, de la etapa posindustrial, del capitalismo humanizado? ¿Es dable hablar de superación entre nosotros?

Sin duda, este podría ser un tema interesante, porque detrás de esto va toda la condigna legislación de que es merecedor semejante estado de emergencia. Pero otro enfoque puede ser el relativo al rol del Estado en un país en emergencia económica, frente a una comunidad que padece, una comunidad que tiene carencias. Este sería un tema de derecho político con connotaciones en la filosofía del derecho.

Nos ha recordado el doctor Leiva Fernández una serie de leyes, que el Estado argentino de los últimos años ha dictado por entender que estamos en emergencia económica. Pero a la vez nosotros sabemos que soplan vientos, que son muy fuertes, de liberalismo económico, de achicamiento del Estado, de reducción del rol o papel que el Estado debe cumplir en la comunidad, de dejar hacer, de dejar pasar, de dejar que rijan las inexorables leyes de la economía de mercado; y que el Estado, entonces, con la juridicidad, retrocede para librar el campo de las transacciones, de los negocios, del mercado, las leyes económicas. ¿No parece contradictorio que el mismo Estado, que dice que hay que dejar hacer, por un lado, que hay que desregular, que hay que permitir que las fuerzas empresariales actúen, que hay que liberar este campo a la economía y sus leyes, por el otro dicte estas leyes declarando emergencias, Estado en emergencia, sociedad en emergencia, caos emergencial?

Esto último parece propio de un Estado dirigista, de un Estado intervencionista, de los estados socialistas que conocimos o del Estado facista, que pretendía entrometerse en todo y declaraba entonces permanentes emergencias para poder regular, dirigir, ordenar, planificar. ¿Y los argentinos estamos en un Estado dirigista o en un Estado liberal? ¿Estas leyes de emergencia son excepcionales porque convienen al Estado como entelequia o son leyes que tratan el problema de los treinta y tantos millones de argentinos, de la ciudadanía, el problema del hombre argentino? Esta es otra cuestión a la que no es fácil responder; es difícil, porque estamos como dicen algunos politicólogos - frente a la creación de un nuevo Estado, estamos frente a una etapa fundacional en la Argentina; ha terminado la obra de la generación del '80 y ahora pretendemos construir un Estado liberal a imitación del modelo de los países de la economía de mercado, de los países desarrollados del primer mundo. Y todas estas ideas que vienen siendo arrastradas desde la década del '40 hasta ahora parece que integran el discurso populista, demagógico, pasado de moda, al estilo del discurso de Fidel Castro en La Habana.

¿Pero tenemos ideas claras sobre esto o estamos un poco confundidos, sorprendidos? Sobre todo los que hemos superado los cuarenta años y que hemos vivido la Argentina con otras consignas. ¿Hacia dónde vamos? Este rol intervencionista, dirigista, del Estado, a través de estas leyes, no se

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

condice, no se compadece, no anda bien, con estos criterios de la economía de mercado que he señalado y que aparentemente son los que orientan la política argentina.

Fíjense ustedes que nosotros, los hombres del derecho civil, estamos dolidos, no se nos ha pasado todavía la bronca - podré decir - que nos dio que el presidente Menem vetara la ley unificadora del derecho civil y comercial. Nos dio mucha rabia, nos sentimos mal, frustrados, porque nos pareció que la obra de insignes juristas argentinos que apoyamos, que era un paso positivo en la evolución, en el progreso, era dejada a un lado por habladurías, por críticas no siempre bienintencionadas, por alguien que adujo que se sentía postergado, y el gran argumento esgrimido a último momento fue: no es así, ocurre que en esta reforma tan importante hay un texto, el 1197, que habla de la posibilidad de revisar los contratos ya celebrados cuando aparezcan circunstancias nuevas que vengán a alterar el statu quo; circunstancias nuevas, imprevistas. Y consultados el Ministerio de Economía, el Banco Central y el staff de asesores sobre el tema dijeron: señores, este es el fin de la radicación de capitales en la Argentina, si esto se sanciona las empresas extranjeras no pondrán un dólar en el país, porque este país de inestabilidad más revisión de los contratos se transformará en el país más inseguro de la Tierra, por lo tanto, veten esta ley.

El Ejecutivo siguió esta consigna, vetó la ley, no fuera a crearse la inseguridad, no fueran a pensar los extranjeros que la Argentina es un país inseguro, donde las circunstancias cambian y los contratos deben revisarse. Otro enfoque podría ser el constitucionalista. Me hubiera gustado que concurriera a esta mesa redonda el eminente Germán Bidart Campos, que tiene una postura tan clara en materia de decretos de necesidad y urgencia, de este modo de gobernar el país que hemos descubierto de un tiempo a esta parte. Ustedes saben que los decretos de necesidad y urgencia tienen antecedentes remotos; no es el gobierno del doctor Menem el único que ha dictado esos decretos, pero existe en estos tiempos como una insistencia, como una especie de costumbre legislativa, de prescindir del Parlamento por razones que se han publicitado y son conocidas: su lentitud, su complejidad, su dificultad para tratar las cuestiones; y entonces se deja a un lado el modo natural y constitucional de dictar las leyes, la regulación de la conducta de los hombres en sociedad, para que sea el Ejecutivo el verdadero legislador, y se invoca la necesidad y la urgencia, es decir, la emergencia en que vive el país. Y es a través de esta situación de necesidad y urgencia que se han dictado muchas de las últimas regulaciones, algunas importantes, que parecen no tener tanta premura, como la derogación de la ley 13894, ley que rige el tránsito, dejada a un lado por un decreto, y tantas otras.

¿Se ajusta esto a la Constitución del '53? ¿Qué pensarían los padres constituyentes del '53 si se les hablara de esta ruptura del equilibrio de los poderes que Montesquieu pretendía: que uno legisle, que otro juzgue, que otro ejecute, cuando ahora vemos que el gran legislador es el Ejecutivo? Hay una pérdida de confianza que el ciudadano argentino está teniendo

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

hacia su Parlamento. Alguien decía días atrás que si en los diarios de la mañana apareciera en la primera página que el Parlamento ha sido cerrado nadie en la Argentina se sentiría dolorido, salvo los diputados, senadores, asesores y familiares; que el resto se diría: es lo que tenía que ocurrir, si para qué se necesita el Legislativo cuando el Ejecutivo dicta unos decretos estupendos que son ley de la República.

¿Esto se ajusta a la Carta Magna, a la norma fundamental? Bidart Campos y muchos otros dicen que no, de ninguna manera. Esto demuestra que la Constitución del '53 sólo sirve para la declamación, para llenarnos la boca, para decirnos que respetamos una vieja carta del siglo pasado, pero que en realidad la violamos cuantas veces se nos da la gana, constantemente, y en parte con justicia y razón; porque yo pregunto, ¿es posible que una ley cualquiera, como la de convertibilidad naciera después de discusiones de meses en el Parlamento? ¿Qué pasaría si las leyes económicas son conocidas a través de días, semanas o meses por toda la ciudadanía? Sabemos lo que ocurriría: todo el mundo abriría el paraguas, acomodaría su economía, su finanzas, sacaría los capitales, se pondría a resguardo, y cuando la ley fuera sancionada, no tendría efectividad, no tendría el resultado previsto, porque no lograría la sorpresa, hacer el cambio de un día para el otro.

En ciertos aspectos esto es necesario, pero en otros no. De donde observamos que la situación de emergencia es invocada para prescindir del Parlamento y para que sea el Ejecutivo el legislador. No hay dudas de que existe la emergencia, claro que sí, lo hemos dicho; que la Constitución se viola, también; que esto debiera encauzarse en una reforma constitucional. En muchos países existe una norma que determina que las leyes pueden nacer de la obra del Parlamento o de decretos dictados por el Ejecutivo en caso de necesidad, dando los requisitos, las condiciones, para que el Ejecutivo pueda volverse poder legiferante. El tema evidentemente da para una larga exposición.

Los contratos que normalmente son alcanzados por la legislación de emergencia son los del derecho público, los contratos administrativos, en los que una de las partes es el Estado. Pregunten ustedes a los proveedores del Estado, a los hacedores de la obra pública, a los empresarios que contrataban con el Estado, cuál es su situación, y les dirán: desastrosa, el Estado nos tiene de moratoria en moratoria, el Estado no paga a nadie. Todos estos contratos han sido alcanzados por esta situación del contratante en situación de dominio, poseedor del poder. Pero nosotros no vemos que la emergencia se invoque para poner en quicio, para ajustar, para evitar iniquidades en los contratos del derecho privado. Estos últimos quedan librados a las leyes económicas. No se invoca la emergencia económica para las locaciones urbanas ni los arrendamientos rurales ni para los transportes ni para los préstamos bancarios ni para el seguro, donde existen situaciones muchas veces aprovechadas por los empresarios, cláusulas vejatorias, leoninas, los contratos de adhesión, las condiciones generales.

El Estado en este caso ha dicho que "no se va a meter", como regla, porque

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

va a dejar hacer. En cambio, en los contratos que lo afectan, donde es deudor y tiene que pagar, allí sí el Estado invoca la emergencia. Está en grave crisis. Si paga, el Estado hace crack, tiene que presentarse en convocatoria o en quiebra. Hay que dejar de pagar. Es la emergencia a favor del Estado y en la medida en que este Estado está tomando los caminos, está recorriendo los senderos necesarios para achicarse más y más. Vale decir que se invoca la emergencia hoy para el día de mañana no tener que recurrir a la emergencia, dejar librado a los particulares a su suerte y al Estado reducido a un nivel que no lo ponga en peligro de emergencia, que pueda sobrevivir a las emergencias, el Estado empequeñecido que sólo se ocupa de las cosas que el Estado debe ocuparse.

Yo no sé qué haremos en las jornadas de Tucumán sobre este tema. No sé cuál de todos estos aspectos tan importantes habremos de considerar. Creo que es un tema que debemos analizar muy seriamente los argentinos, porque detrás de esto sucede que en la emergencia económica el hombre pierde felicidad, pierde el placer, las ganas de vivir; el hombre vive una vida que no es digna de llamarse tal, sino más bien un tránsito, un pasaje doloroso por este mundo, y el derecho - he aquí la cuestión - tiene un objetivo principal: dignificar la vida humana, posibilitar que se viva en otras condiciones, que esa vida alcance ciertos logros en orden a la felicidad y el bienestar.

La emergencia es una situación de crisis donde se pone en peligro la vida del hombre, la vida en dignidad. Y nosotros pensamos que hoy y mañana y en el 2000 alguien tiene que ocuparse en posibilitar el Estado de bienestar, en tratar de evitar que seamos presa de aprovechamientos, de cláusulas leoninas, de abusos; porque la emergencia no es para todos una circunstancia infeliz; porque en la emergencia hay muchos que lucran, hay muchos que bendicen a Dios porque les permite sacar grandes dividendos, contratar en ventaja, en desequilibrio, ejercer su poder; la emergencia no es una desgracia para todos. La emergencia no es escasez; es una desgracia para el que no tiene satisfechas sus necesidades de bienes y servicios, para el que todavía es un consumidor permanente de bienes y servicios. La emergencia qué le muestra: bienes escasos, servicios caros, empresas que se aprovechan de esa necesidad apremiante, de donde lo que es malo para unos es bueno para otros.

Alguien tiene que poner coto, tiene que poner el freno para que no se produzcan los aprovechamientos. Si destruimos al Estado me pregunto ¿quién podrá en adelante hacer la justicia social?, ¿quién podrá en adelante bregar por el bien común?, ¿quién podrá en adelante hacer por la solidaridad, si el Estado es tan pequeño y débil que no tiene fuerza ni poder?, ¿basta con que los hombres sean buenos o tengan buenas intenciones?, ¿basta alguna prédica desde el púlpito?, ¿basta con los consejos de los moralistas?, ¿basta con las lecciones de los premios Nobel de Economía?

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO. - Ha llegado el momento de que se

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

formulen las preguntas que los asistentes estimen que corresponden.

DOCTORA CASAS DE CHAMORRO VANASCO. - Quisiera agregar que coincido con las expresiones de quienes nos han ilustrado en esta mesa redonda. Lo que ha dicho el doctor Leiva Fernández respecto al tema previsional y al anteproyecto de ley que citó puede ser una solución, quizá un poco complicada, pero si de alguna manera logra con ello paliar la situación de nuestros mayores por las dificultades que tienen para hacer frente a sus necesidades, bienvenido sea.

En cuanto al tema de la locación no hay dudas de que como dijo el doctor Zago la cuestión viene de principios de siglo, se plantean inconstitucionalidades, y en los primeros años de la emergencia la situación es provocada por las dificultades motivadas en los conflictos bélicos europeos, que hicieron sentir su influencia, aunque con el tiempo las cosas empezaron a mejorar y se llegó al decreto 1580 del año 1943.

Hoy en día el tema de la emergencia económica es de actualidad y es correcto lo afirmado por el doctor Zago respecto a la posibilidad de contratación en dólares en los contratos de locación celebrados a posteriori de la vigencia de la ley 23091, porque si bien es cierto que dicha ley prohíbe expresamente esa modalidad, en la práctica subsistía esa contratación. Además, la ley posteriormente dictada implica la derogación de las anteriores, de manera que se regula un uso corriente y en definitiva se da seguridad tanto a locadores como a locatarios, que saben lo que tienen que pagar cada mes.

DOCTOR LEIVA FERNÁNDEZ. - Además de hacer propio lo que dijo el doctor Zago y también lo afirmado por la doctora Casas de Chamorro Vanasco quiero hacer una salvedad y resguardar una ley que fue importante para llegar adonde estamos hoy en materia locativa. Me refiero al art. 6° de la ley 21342, que está vigente, y que reza que el Estado garantizará la libertad de contratación y no impondrá cláusulas a cargo exclusivo de ninguna de las partes y en beneficio de la otra. Vale decir que por primera vez se incorporó al derecho positivo argentino en materia locativa, una cláusula no programática sino dispositiva en virtud de la cual el Estado se hacía cargo - puesto que garantizaba - de las consecuencias negativas de su eventual intervención en el mercado locativo.

Dicho de otra manera, habría responsabilidad del Estado en caso de instaurar algún tipo de normativa que desequilibre lo acordado por las partes en el contrato. Quiero destacar que si bien en materia de derecho privado es necesaria ilicitud para que haya responsabilidad, no es así en materia de derecho público. En el ámbito del derecho administrativo se responde también por el daño generado por los actos lícitos. Valga si no lo que sucede respecto de la rescindibilidad, en donde el Estado nacional o quien fuese responde patrimonialmente por rescisión de actos lícitos y el daño consiguiente.

Sobre las pautas de actualización que modificó la ley de convertibilidad en materia de locaciones quiero destacar el decreto 529, cuyo art. 5° - este

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

decreto reglamenta la ley de convertibilidad - deja a salvo aquellas correcciones del contrato en el que la modificación del precio nominal se logre a partir de la variación del precio de un solo producto. Ustedes recordarán que la ley 23091 prevé en el art. 3° como pauta de actualización de los contratos con destino habitacional la posibilidad de atar el sistema de corrección al valor de uno de los productos. Esto sigue vigente.

**PARTICIPANTE.** - Quisiera que el doctor Leiva Fernández nos dijera qué marco regulatorio tendría la quiebra de una sociedad previsional y si el Estado garantiza las jubilaciones en este supuesto.

**DOCTOR LEIVA FERNÁNDEZ.** - La pregunta es de fondo. En realidad, hay dos tipos de personas jurídicas involucradas y las dos son de derecho mercantil. La primera persona que aparece en el anteproyecto son sociedades anónimas de administración de fondos de jubilaciones y pensiones, sobre las cuales el Estado nacional ejercerá su superintendencia en forma marcada, y la segunda persona que puede intervenir aquí es el que va a ser cocontratante en el contrato de renta vitalicia previsional o en el de retiro programado de fondos. El proyecto no dice qué sucede si quiebra. Lo que sí dice es que no está permitido desvincularse. Lo que resulta claro es que el derecho público sí se va a aplicar sobre esa persona jurídica. Habrá derecho privado entre el jubilado y la compañía de seguros y seguramente derecho público entre la compañía de seguros y el Estado Nacional.

**DOCTOR MOSSET ITURRASPE.** - La pregunta es astuta porque en la Argentina nunca tuvieron entrada los negocios fiduciarios o el fideicomiso y otros contratos porque se pensó que no había empresas suficientemente fuertes, sólidas, como para transmitirles en dominio un patrimonio al que le tienen que dar un destino, y que hasta que la Argentina no lograra esta posibilidad el fideicomiso - existe en muchos países - no iba a penetrar en nuestro país; como no ha penetrado, y ahora resulta que les vamos a entregar algo máspreciado que estos patrimonios, que es el ahorro de toda una vida y con el cual esperamos tener felicidad en la vejez.

Quiero señalar un aspecto importante, porque me siento un poco solo en la postura antinormativa. Desde la perspectiva de la filosofía del derecho observo que el tema elegido y particularmente en enfoque que he pretendido dar nos ubica más allá del normativismo kelseniano, del duro análisis del orden jurídico, de la norma vigente, de las modificaciones, de si tal o cual modificación; y nos lleva a la problemática del hombre, a la realidad, y entonces los jóvenes tienen que asumir esta nueva problemática, que para los argentinos es novedosa, y empezar a repasar la fenomenología de Husserl, por ejemplo; el existencialismo de Martín Heidegger, que son los padres de estas posiciones; la definición del derecho como conducta en interacción subjetiva del gran Cossio, y finalmente la trialista de Goldsmidt y de Reale y de tantos otros autores de los últimos tiempos; desde que hemos colocado a la persona humana, a la existencia del hombre como centro y eje del derecho. Y ya no más las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

construcciones del ordenamiento jurídico.

Entonces, hay que repasar esto, la persona humana, la existencia, empezar a releer el fallo de la Corte, que para mí es luminoso, respecto al derecho de réplica, "Ekmedjian c/ Sofovich", y ver allí cómo se argumenta a favor de la persona humana; esta posición realista; estamos en la emergencia económica, entonces, ¿qué pasa con los contratos? ¿qué pasa con la vida?, ¿qué pasa con el hombre?...

**PARTICIPANTE.** - El doctor Zago ha dicho que con la ley de convertibilidad ha quedado derogada la ley 23091. Al no haber una ley de alquileres propiamente dicha, sino una ley de convertibilidad que congela los alquileres a abril de 1991, ¿qué pasaría si en 1995 cambia el gobierno y se anula todo esto?, ¿qué pasaría con las locaciones urbanas?

**DOCTOR ZAGO.** - Agradezco la pregunta y le pido disculpas al doctor Leiva Fernández por no coincidir con algo que él dijo y tomarme el atrevimiento respetuoso de reiterar algo que he dicho y escrito en otra oportunidad.

En primer lugar, lo que yo mencioné respecto a su pregunta es que la ley 23928 no ha derogado la ley 23091, pero que la nueva redacción del art. 617 del Cód. Civil me permite no hablar de moneda legal, pero sí de dinero, y congruentemente con el art. 1493 encuadrarme en la locación. Es decir, referí que la ley 23928 se imponía aún desde el punto de vista de su sanción a la anterior ley temporalmente.

Respecto al alcance de la ley 23091 ayuda a clarificar mi postura con relación al art. 6° mencionado por el doctor Leiva Fernández, de la ley 21342, lo que a veces decimos acerca del valor práctico de aquella norma, que como ley de locaciones no existe, y la prueba es que no se vende ni en la calle Florida, es decir, a nadie le interesa. Ninguno de nuestros clientes viene a nuestro estudio y nos dice que quiere que el contrato se haga conforme a las disposiciones de la ley de alquileres mencionada. Hay una ley que se llamó de alquileres, pero que en esencia no es de alquileres, porque no resulta solución práctica a la emergencia creadora y motivadora de una ley especial en la materia.

Cuando se dictó la ley 21342 se escucharon voces en favor de aquel desprendimiento futuro que hacía el gobierno de turno respecto a la posibilidad o probabilidad de no interferir en las normas o relaciones contractuales de locaciones urbanas. Entendía en ese momento y subsiste mi opinión en el sentido de que el gobierno de turno no podía decir eso, por más que nos resultara satisfactorio, plausible, de mejor política, dejar que los locatarios y locadores se arreglen como puedan. El gobierno no puede desinteresarse de la salud legislativa del país en un futuro y si yo gobierno entiendo que no debo intervenir, no puedo comprometer la voluntad de un gobierno futuro, que puede no pensar como yo, y la necesidad de la intervención del poder constituido me la da la emergencia, y si hay una emergencia y debo intervenir, entonces tengo que hacerlo. No voy a dejar morir al paciente porque dije que no lo iba a operar en el futuro, sin saber si podía tener necesidad o no de ello.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Dijimos en su oportunidad y lo reiteramos hoy: "Admitimos la postura del legislador, pero disentimos del precepto y su alcance. Nos parece una postura equivocada y ajena a los fines específicos del Estado, que no tiene que contraer responsabilidades futuras sin saber cuáles van a ser las necesidades de la Nación y su población. Si es necesario proteger los intereses de una determinada parte de la relación contractual en materia de locaciones urbanas, que se dicte en el futuro y en su momento la pertinente legislación (que puede ser la exoneración de impuestos, la autorización de ilimitadas ganancias, etc.), pero no consideramos oportuno hipotecar la legislación futura por el simple presupuesto de incrementar la construcción de viviendas y de locales para darlos en locación... Pensamos asimismo que el Ejecutivo de turno no podrá respetar el artículo en sus consecuencias si ello perjudica a la Nación y a sus ciudadanos o habitantes" (Zago, Jorge Alberto, Nuevo Régimen de Alquileres, Ley 21342, Ed. Universidad, Buenos Aires, 1976, pág. 148).

Tampoco tenía derecho el gobierno de comprometer el futuro político, y fijense que antes de las elecciones de 1983 se publicaron en todos los diarios las posturas de los diferentes partidos políticos respecto del problema de la propiedad y la locación. Se disimulaba la emergencia habitacional. Y todos los partidos prometieron, desde las más contradictorias posturas, ya sea de extrema derecha o de extrema izquierda, y se habló de superpotencia económica, de situación de debilidad económica, que no iban a tocar la relación propietario - locatario porque vamos a perjudicar el derecho sacrosanto de la propiedad; ello porque eran votos, yo creo que eso es la consecuencia de la ley 23091, que no llega a ser una ley de alquileres, pero que tuvo que nacer, como lo dice su exposición de motivos que resulta contradictoria, porque no sea que vayamos a tocar la autonomía de la voluntad, pero tenemos que tocarla ya que resulta causa de abusos e injusticias.

Así como en la ley 21342 se dijo en su exposición de motivos que venimos a reparar la injusticia de cuarenta años de leyes de emergencia y que vamos a hacer una ley "a favor de", yo creo que las leyes no deben ser a favor de nadie, ni de petisos ni de pelados, sino que las leyes deben ser en beneficio de la sociedad, porque si ella requiere leyes, hay que darle leyes, pero apropiadas, cualquiera que sea su tinte o matiz.

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO. - Le cedo la palabra al doctor Leiva Fernández.

DOCTOR LEIVA FERNÁNDEZ. - Hay un motivo de profunda filosofía jurídica en la discrepancia que mantengo con el doctor Zago. Y sabemos que la tenemos, porque ambos hemos escrito sobre el tema.

Yo quiero ratificar lo dicho. Las administraciones pasan, el Estado queda y las promesas son hechas para ser cumplidas, pacta sunt servanda; si el Estado nacional y no la administración de facto se obligó a no intervenir más en las locaciones urbanas y lo expuso en forma tal que copió un proyecto de ley uruguayo similar, y el proyecto del legislador Davico, en

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

nuestro país, es porque quiso comprometer mediante un acto de confianza pública su actividad en el sentido de mantener el equilibrio de las partes. Si hay desequilibrio, que sea voluntariamente asumido por los contratantes.

Lo cierto es que el art. 6° de la ley 21342 está vigente, tan cierto como que en la anterior administración hubo dos o tres decretos que efectuaron quitas de precios de las locaciones corrigiendo la pauta de reajuste acordada por las partes. Sin embargo, no hubo actividad jurisprudencial, y no la hubo porque fueron casos de hurtos famélicos. Nadie hace un juicio por un bife, por una papa, por un 0,3 por ciento de corrección mensual. Pero la ley fue violada.

En orden al bien común - este ya es el tema de filosofía jurídica - y qué es conveniente para la sociedad, va de suyo que las leyes son hechas por lo menos invocando aquel bien común, pero este último no se logra a veces en forma directa, sino indirecta. De hecho, si recurrimos a nuestra memoria vamos a ver que cuando se liberaron las locaciones hubo más alquileres en el mercado, hubo mayor confianza. El bien común se intentó mediante una inyección de confianza en los propietarios. Eso es lo que se mantiene en la ley 23091, que no cambió el tema, y sigue hasta el presente a través del Código Civil.

El bien común se logra por medio de la satisfacción de cada uno de los bienes particulares.

Yo creo en la obtención del bien común a través del ejercicio ético de las libertades individuales.

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO. - Doy por concluida la reunión y les reitero mi reconocimiento.

**Tema: DERECHO ALIMENTARIO: LÍMITES**

Relatores: PROFESORES DOCTORES ABEL FLEITAS ORTIZ DE ROZAS, ADRIANA WAGMAISTER Y NELLY MINYERSKY

Fecha: 15 DE SETIEMBRE DE 1992

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE DERECHO PRIVADO, DOCTOR JORGE HORACIO ALTERINI. - La mesa redonda de hoy se jerarquiza con la presencia de tres destacados juristas, a los que voy a aludir, como siempre lo hago, en función del orden que e]los acordaron para sus exposiciones: el doctor Abel Fleitas Ortiz de Rozas, la doctora Adriana Wagmaister y la doctora Nelly Minyersky.

Escuchamos al doctor Fleitas Ortiz de Rozas.

DOCTOR FLEITAS ORTIZ DE ROZAS.

El tema de los derechos y las obligaciones alimentarias ha merecido una gran elaboración doctrinaria y con él nos encontramos cotidianamente.

En la enseñanza de mi materia, Familia y Sucesiones, algunos temas han