

CUESTIONES PRÁCTICAS

RELACIÓN ENTRE LOCADORES Y LOCATARIOS() (267)*

JORGE SEBASTIÁN VILLAR(**) (268)

La relación entre locadores y locatarios de inmuebles, ya sean casas, departamentos o locales de negocio, pasa por una serie de alternativas en el orden jurídico que es menester tomar en consideración para una mayor fluidez en esa relación y, sobre todo, para saber cuándo uno u otro cuentan con recaudos legales que les permitan ejercitar sus derechos ante la justicia.

De allí que resulte necesario estar informado de todas las alternativas que puedan suscitarse entre locador y locatario:

1. Comenzaremos con el plazo mínimo del contrato.

De acuerdo con el artículo 2º de la ley 23091, ese plazo es de dos años para las locaciones destinadas a vivienda y de tres años para los restantes destinos. Aun cuando en los contratos se estipulen plazos menores, el término mínimo es el que indica la ley. Esto sólo rige en el comienzo de la locación, no cuando se trate de una renovación de contrato. No obstante, una vez transcurridos seis meses de la locación, el locatario podrá resolver la contratación comunicando al locador, con un mínimo de sesenta días, la fecha en que restituirá el inmueble. Si hace uso de esta opción en el primer año de vigencia del contrato, deberá abonar al locador una indemnización de un mes y medio de alquiler al momento de entregar la vivienda. Esa indemnización se reduce a un sólo mes de alquiler si la opción la efectúa después de pasado el primer año.

Esta facultad sólo puede ejercerla el locatario de inmueble destinado a vivienda.

2. Vencido el plazo del contrato, se considera que la locación continúa en los mismos términos pactados en el contrato. Para lograr la restitución del inmueble, el locador debe intimar su devolución por medio fehaciente (por ejemplo, carta documento), fijando un plazo razonable (30 días) bajo apercibimiento de accionar por desalojo y daños y perjuicios. Incluso, esa intimación puede efectuarse con anterioridad al vencimiento del contrato, pero, por supuesto, el plazo para devolver será el día de su vencimiento.

3. Uno de los problemas que se suscitan más a menudo es el de la falta de pago de los alquileres. El artículo 1579 del Código Civil establece que, si el locatario no paga dos períodos consecutivos de alquiler, el locador podrá demandar la resolución del contrato, con indemnización de pérdidas e intereses, pero, a su vez, el artículo 5º de la ley 23091 determina que, previamente a la iniciación del juicio, el locador debe intimar (por carta documento o colacionado) el pago de lo debido dentro del plazo de diez días, indicando el lugar donde debe hacerse el pago. Por supuesto, además del alquiler debe pagar los intereses.

4. En caso de falta de pago, el locador podrá además promover el juicio de desalojo correspondiente, iniciar cobro ejecutivo por los alquileres adeudados, expensas comunes si se trata de un departamento regido por la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ley de propiedad horizontal, así como los impuestos, si se hubiere pactado en el contrato que ellos serían a cargo del inquilino. En tal caso, se deberá agregar al juicio la documentación original necesaria que acredite el pago, por parte del locador, de las expensas comunes e impuestos que allí se reclamen.

El juicio se promoverá tanto con el locatario como contra el fiador que haya firmado el contrato. Si este último firmó el contrato como "codeudor solidario y principal pagador", responde por el total de la deuda hasta el momento en que el locador reciba el inmueble, y se puede seguir el juicio sólo contra él, si previamente se ha obtenido el reconocimiento judicial de la firma del locatario en el contrato.

5. Con anterioridad al vencimiento del plazo contractual, el locador podrá hacer demanda anticipada de desalojo, pero debe tenerse en cuenta que si el inquilino desocupa y entrega el inmueble en la fecha pactada en el contrato, las costas del juicio serán a cargo del locador, entendiéndose por tales los honorarios que se regulen al apoderado y/o letrado del inquilino.

6. En caso de que el locatario hiciera abandono del inmueble sin dejar persona alguna en él, el locador podrá hacer las diligencias judiciales necesarias para que, comprobado el abandono, le sea entregado el inmueble, quedando disuelto el contrato. For el contrario, si el inquilino fallece o abandona el inmueble quedando personas en él, éstos pueden continuar en la locación en las mismas condiciones pactadas en el contrato y hasta el vencimiento de éste, siempre y cuando acrediten haber convivido con el locatario y recibido de él ostensible trato familiar.

7. Habitualmente, en los contratos de locación se establece la prohibición, para el locatario, de subarrendar o ceder todo o parte del inmueble. Si la prohibición es absoluta, es decir, que no depende del consentimiento del locador, producida la cesión o sublocación hecha a espaldas del locador, éste puede hacer cesar ese uso o goce, con indemnización del daño causado o bien - lo que es más práctico - demandar la rescisión del contrato, con indemnización de pérdidas e intereses. Si, por el contrario, la prohibición no es absoluta por estar supeditada a la aceptación del locador, la cesión o subarriendo podrá efectuarse si el nuevo interesado ofrece condiciones de solvencia y buen crédito.

8. Generalmente, en los contratos se pacta el uso que el locatario habrá de dar al inmueble, por ejemplo, si es casa o departamento, habitualmente se conviene que será usado para vivienda, si se trata de local, se suele indicar el tipo de actividad que allí puede desarrollarse. Desde ya que, si el locatario da al bien un uso distinto del convenido en el contrato, el locador puede exigir su cese, y, si no lo obtiene, demandar por desalojo y daños y perjuicios. Es menester aclarar, sin embargo, que, cuando el inmueble ha sido alquilado para vivienda y el locatario desarrolla allí - además - su profesión habitual, la jurisprudencia ha resuelto en forma unánime que no pueda ser desalojado.

9. También es causal de desalojo el uso deshonesto o contrario a las buenas costumbres que el locatario diera al inmueble, así como el uso

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

abusivo que cause perjuicios al locador.

10. Para concluir, debemos considerar también el caso en que el locatario, en el contrato, se obligue a hacer mejoras en el inmueble. Si no lo hiciera, el locador podrá intimarlo a que lo haga en un plazo determinado, y, si no cumple, puede demandar la resolución del contrato y consiguiente desalojo.