

DOCTRINA

ANÁLISIS DE LA NUEVA LEY DE ALQUILERES N° 23091(*) (858)

JAVIER CLAVELL BORRÁS

Señores directivos y miembros de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y también de este siempre acogedor Colegio de Escribanos de la Capital Federal, señoras y señores:

Ante todo agradezco esta oportunidad de poder ser útil haciendo un poco debut en una materia que desde hace muchos años es para mí un tema de estudio y para el país una de las causas principales del grave problema de la escasez de vivienda, con sus secuelas de hacinamiento locacional, falta de movilidad laboral y paralización de la construcción que en éste, como en todos los países, es una industria eje en la actividad económica.

El problema de la vivienda se resuelve por dos institutos jurídicos: o bien por la propiedad con la casa propia o bien con la vivienda alquilada.

Durante setenta años, desde la implantación del Código Civil en 1871 hasta la década del 40, tanto la legislación como la jurisprudencia fueron sumamente estables en materia de locaciones urbanas, pero en la mencionada década y en las tres sucesivas, durante cuarenta años, una política equivocada llevó a la perpetuación del régimen de emergencia en cuanto a locaciones urbanas con las famosas leyes de alquileres. Estas partían de la idea de que el capital invertido en propiedades para dar en alquiler era espurio y la renta abusiva, la que debía ser controlada. De ahí vinieron los regímenes que impusieron un severísimo y regresivo control de precios y, sobre todo la prórroga prácticamente indefinida de los contratos de locación todo lo cual arruinó, en términos generales, el mercado locativo y retrajo capitales a este tipo de inversión.

En 1976 se promulgó la ley 21342, de normalización de locaciones urbanas, que en poco tiempo y sin grandes pleitos ni conflictos recompuso el mercado inmobiliario de viviendas en alquiler y permitió normalizar los precios, hasta el punto que puede decirse que en estos años los precios en moneda constante fueron mantenidos e incluso rebajados; es decir, al dar seguridad jurídica al locador también disminuyeron sus pretensiones, porque ustedes saben que el precio está relacionado con el riesgo que el inversor corre.

Esa ley de normalización de locaciones urbanas no ha sido derogada ni expresa ni tácitamente. Esta situación, esta tendencia saludable duró prácticamente hasta 1983, en que circunstancias generales del dominio público, entre ellas la inflación creciente, se unieron a otro nuevo factor de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

riesgo, que era la posibilidad de que el cambio político que se avecinaba trajera como consecuencia la reimplantación de la antigua legislación de emergencia. Tanto es así, que luego del acto eleccionario se presentaron en el Parlamento proyectos que propiciaban reimplantar leyes anteriores.

Ante esta situación, el Gobierno actuó con sentido realista para evitar un nuevo conflicto de intereses o un nuevo campo de lucha de intereses en materia tan delicada como es la habitacional. Es así como promulgó la nueva ley 23091, que es diríamos provisoria porque en definitiva no solamente no vuelve a la situación anterior sino que ha mantenido vigente la ley de 1976 que en gran parte - es importante destacarlo - es de aplicación, sobre todo en el aspecto procesal que rige íntegramente tanto respecto de los convenios de desocupación como en cuanto a la demanda anticipada de desalojo, contenida también en el Código Procesal; además, el artículo 6° establece que el Estado garantiza que las condiciones pactadas entre locadores y locatarios no serán alteradas por el poder público

En una palabra, no podemos decir que la nueva ley sea una nueva ley de alquileres; es una ley que con realismo ha intentado solamente retocar algunas deformaciones que se habían instalado en las costumbres contractuales, por ejemplo, en la exigencia del pago anticipado del alquiler de todo el período contractual o en la retención en devolver actualizado el depósito dado en garantía.

La ley técnicamente tiene fallas que, a su vez, traerán cierta inseguridad, porque por un lado procura cortar las expectativas del regreso a un régimen emergencial anterior, pero por el otro, en unas pocas disposiciones, hay errores o lagunas que pueden dar lugar a serios problemas sobre los cuales hablaremos.

Téngase en cuenta que sólo nueve de los veintinueve artículos que tiene la ley se refieren al contrato de locación; los restantes tratan o bien disposiciones temporarias o de emergencia o bien la creación de un llamado sistema de promoción de las locaciones urbanas. Como estas disposiciones, aunque ocupen la mayor parte del texto legal, no tienen gran actualidad, sobre todo porque falta la reglamentación que debe darse el mes próximo, y además no tienen mayor importancia para inquilinos y propietarios, a ellas me referiré sucintamente en un principio para luego entrar de lleno en lo que es el tema de esta conferencia.

Las escasísimas disposiciones de carácter emergencial son las que paso a señalar. Una, de imponer un recargo impositivo a las habitaciones o viviendas desocupadas, o sea, que el propietario se niegue a alquilarlas. Todos sabemos que estas medidas son de muy dudosa eficacia y de muy difícil aplicación. De hecho no creo que genere diferencia alguna, salvo que circunstancias políticas puedan influir en algún propietario a que, por temor, resuelva alquilarlas.

Otras dos disposiciones establecen subsidios y preferencias en la adjudicación de viviendas construidas por el FONAVI a favor de inquilinos de viviendas económicas que sean desalojados y en un período de pocos meses - seis o diez, según los casos - el Estado acudirá en su ayuda. Como la ley no va a crear mayores desalojos, la aplicación de estas medidas de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

emergencia no va a tener trascendencia alguna, van a ser escasísimos los casos de aplicación.

Estas son las únicas normas de emergencia.

En cuanto al sistema de promoción, crea grandes beneficios impositivos, es cierto, pero con una instrumentación que quita todo atractivo a este régimen, que se torna muy difícil con la inflación actual.

Las ventajas impositivas son amplias y hubieran tenido efecto en una situación económica normal.

Las inversiones que se realicen por parte de quienes se adhieran a este sistema son las siguientes:

Las inversiones, tanto en la construcción como en la terminación o en la compra de unidades de vivienda que durante ocho años se dediquen a la locación, podrán ser deducidas en la recaudación del impuesto a las ganancias, y además la renta de las locaciones estará exenta de este gravamen. Asimismo se aplica una exención en los impuestos sobre capitales, patrimonio neto, sellos, inclusive el IVA en cuanto a los saldos a que den lugar la construcción de estas viviendas. Estos beneficios serían de interés en una época normal.

La instrumentación quita todo atractivo. Por una parte, la indexación sólo puede ser trimestral, es decir, no puede acudirse a una indexación mensual, lo cual significa que en una inflación del 20 por ciento mensual el locador sufre una sensible reducción de la renta.

Por otro lado, se exige un seguro con la Caja Nacional de Ahorro y Seguro, que ya en otra época se demostró era impracticable e ineficaz. Pero lo más grave es que ahora se da una cobertura mucho mayor, por lo que el seguro será mucho más oneroso ya que la mitad estará a cargo del propietario y la otra mitad, del inquilino, lo que va a crear, y ya está creando, serios problemas. Al respecto señalo que días atrás hablé con un alto funcionario de la Secretaría de Vivienda, quien me dijo que la reglamentación no puede salir en diciembre porque todavía no se ha hallado la forma de instrumentar este seguro. Está elaborado con una amplitud tal que técnicamente será de muy difícil aplicación.

Otra restricción que se da en este sistema promocional, en el que hay libertad de precios, es la de que el constructor podrá fijar el precio que crea conveniente, pero tendrá que sujetarse a un contrato tipo, y todos sabemos que este contrato tipo contiene una serie de cláusulas distintas según el tipo de vivienda que sea, si tiene gastos comunes o no, etcétera.

Con estas dificultades de instrumentación, a las que se agrega la situación general del país en cuanto a inversiones y también a que no se ha previsto un sistema de financiación, es prácticamente imposible que el sistema funcione. Podríamos decir que es un sistema con finalidad política, para que no se diga que el Estado no se preocupa de fomentar la construcción de viviendas.

En estas disposiciones se agotan los veinte artículos principales de la ley. Los otros nueve se refieren al contrato de locación.

Como dije, no es una nueva ley de alquileres en el sentido de que no hay control de precios ni prórroga de plazos. Se mantiene la vigencia de la ley

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

anterior. En el mensaje del Poder Ejecutivo se hace hincapié en que se quiere respetar - y se respeta - la libertad de contratación.

Estas normas, que son muy pocas, vamos a estudiarlas agrupándolas en los dos aspectos principales: uno, el referido al precio, y el otro, al plazo de contratación.

Se establece la prohibición de fijar el precio en divisas (cláusula dólar), y se exige, por tanto, que sea en moneda de curso legal.

Se podrá preguntar si esta norma se aplica a los contratos viejos o solamente a los que se celebren a partir de ahora. La ley no lo aclara, aunque habría una indicación de que no se aplica a los contratos vigentes en cuanto dice que se exigirá en moneda nacional vigente en el momento de la concertación, y como la concertación ya está hecha, es difícil que pueda interpretarse que se aplica también a los contratos anteriores.

Si bien la jurisprudencia, no de ahora sino de la época en que hubo grandes oscilaciones del valor dólar, estableció la improcedencia de esta cláusula y la sustituyó por índices oficiales por entender que era abusiva - en aquel momento la cláusula dólar a veces resultaba exorbitante en relación con el valor adquisitivo de la moneda -, en la actualidad es difícil prever qué va a pasar. Pero téngase en cuenta que la cláusula dólar no anula el contrato, sino solamente autoriza al inquilino a pedir la determinación judicial en moneda de curso legal lo cual quiere decir, por ejemplo, que en los casos en que el inquilino sea una embajada - por supuesto, de un país importante - o un organismo internacional o personal diplomático, puede establecerse la cláusula dólar atento a que el locador entiende que no se atrevería una embajada o un organismo internacional o personal diplomático, cuyos ingresos son en divisas, adherirse a una disposición legal que exige una determinación del precio en moneda nacional, mediante su presentación judicial. Digo esto porque no es una cláusula de prohibición absoluta, sino relativa. Entiendo que la cláusula dólar no se aplica a los contratos actuales y pretender incluirla en estos momentos corre riesgos. En estos casos puede ponerse una cláusula que diga que en el caso de optar el inquilino de la cláusula dólar por la fijación en moneda nacional, se establecerá supletoriamente tal forma, a fin de evitar las consecuencias de un pleito con todas las molestias y daños y perjuicio que éste acarrea.

Otra disposición de la nueva ley, novedosa por completo en el régimen de la locación, es aquella por la que se fija como reajuste exclusivo de los precios, los índices estadísticos oficiales, sea en la Nación o en las provincias; es decir que salvo en la locación comercial, que puede ser por el valor de la mercadería que se explota en el local, solamente podrá establecerse como reajuste el índice del INDEC. Estos índices son los precios al consumidor, vulgarmente llamado costo de vida, o los precios mayoristas - general, agropecuario, etcétera - o de los salarios o del costo de la construcción.

La ley nada dice si puede adoptarse un índice mixto.

Va a continuar siendo posible la costumbre actual de fijar como grado de comparación o punto de partida para la actualización no el aumento del mes anterior entrado el mes de la aplicación del alquiler, sino referirse al

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

aumento habido entre el penúltimo y el antepenúltimo mes, en forma tal que antes del día 1º del mes en que devenga el alquiler las partes saben el aumento habido.

Un punto importante es el de saber si los índices que se han convenido en contratos anteriores deben ser sustituidos por otros. En este caso, la ley habla de los contratos a celebrarse, no de los contratos vigentes.

Otro punto también interesante es el de saber si además de este índice se pueden establecer alquileres escalonados, como se hacía en otro tiempo en que el alquiler se fijaba para el primer año, para el segundo año y para el tercer año. En aquella época ese escalonamiento de los alquileres se aplicaba en sustitución de la cláusula de reajuste, pero no junto con ésta, y la Justicia declaró que era justo, siempre que ese aumento no fuera tan fuerte que significara quitar al inquilino la garantía del plazo mínimo legal, que entonces era de 18 meses.

Entiendo que hoy esta cláusula correría el riesgo de ser declarada ilegal por la Justicia, de manera que lo prudente es ceñirse estrictamente a la ley.

En cuanto al reajuste, la ley tiene una laguna de consecuencias muy graves. ¿Puede continuar cargándose al inquilino las expensas comunes e inclusive los impuestos?

Si partimos jurídicamente de que frente a la prestación que hace el locador, que es el goce y uso de la cosa, el inquilino tiene la obligación de pagar el alquiler, hemos de entender que las expensas y el pago eventual de impuestos forman un elemento componente del alquiler y, por tanto, quedarían en principio sujetas a esta limitación de ajuste. Es decir, que la cláusula podría dar lugar a que el inquilino se presentara a la Justicia y exigiera que se fijara un alquiler indexado según la ley, que abarcara también las expensas, o sea, que declarara no viable cargar las expensas al inquilino.

A mi criterio, la finalidad de esta restricción de la ley es la de evitar los ajustes de exorbitancia, las cláusulas de reajuste abusivo, pero no impedir una costumbre ya establecida, justa, con buen fundamento, de que los aumentos por expensas comunes estén a cargo del inquilino, es decir, de quien usa el inmueble. Este es mi criterio. ¿Será el de la Justicia? Es discutible.

¿Qué es recomendable? Si se busca la máxima seguridad, lo bueno será que el propietario se haga cargo de las expensas y de los impuestos y los incluya en el monto del alquiler. Eso parece lo más prudente para evitar juicios y complicaciones.

En este momento en que los alquileres no tienen, dado la poca oferta de locación, un tope muy bajo, es decir que permita la inclusión de este concepto, creo que lo aconsejable sería ceñirse estrictamente a la norma legal y correr el propietario con las expensas y los impuestos, siempre que la indexación sea mensual y que el alquiler sea suficiente para ello. Pero de todos modos, es de lamentar que, ante una realidad tan clara como es la de que las expensas se suelen cargar al inquilino, la ley haya incurrido en esta laguna injustificable.

La ley exige que en el contrato de locación de viviendas, no en la de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

comercio, el pago sea mensual, lo cual no se había incluido en ninguna ley anterior, pero carece de importancia. En cambio, sí la tiene que en la locación de vivienda, no en la de comercio, la ley fija la prohibición de exigir alquileres anticipados por más de un mes de alquiler, es decir, que ya no será posible exigir legalmente al inquilino que pague por anticipado más de un mes. Reitero que esta disposición se refiere solamente a vivienda, no a los locales de comercio.

Otra limitación la encontramos en el depósito, el que tendrá que ser hecho en moneda nacional y será siempre de un mes por año de locación y tendrá que ser devuelto indexado según el sistema de reajuste que el contrato aplique al pago de los alquileres.

Nada dice acerca de la posibilidad en caso de mora de cargar intereses al inquilino, ni tampoco si este pago es reajutable para los alquileres atrasados, porque en época en que la inflación se cuenta con dos dígitos mensuales, la tasa de interés puede llegar a ser importante.

La experiencia me dice que en estos casos hay un recurso posible, cual es el de someter la mora en el pago de alquileres a la indexación diaria que publica el Banco Central. El Banco Central tiene un índice oficial que publica antes del principio del mes en que fija los reajustes diarios según la inflación anterior. Se transcribe en la Comunicación 211 A, que se publica en *Ámbito Financiero* y en otras revistas económicas, de manera que puede establecerse muy bien que en caso de mora este alquiler será reajustado según este índice del Banco Central.

Estas son las pautas fundamentales sobre el precio que, como ustedes advertirán, no tienen gran trascendencia y van dirigidas principalmente a esta distorsión contractual que se ha impuesto últimos tiempos, de exigir al inquilino el pago de gran parte del período locativo.

La reforma tampoco introduce cambios graves en los plazos. El plazo mínimo de locación se extiende en la vivienda a 24 meses - el Código Civil establecía 18 meses - y a 3 años en la locación comercial, que antes se fijaba en dos años.

Esto trae un encarecimiento indirecto del alquiler porque el propietario que alquila por tres años quiere tomarse mayor seguridad que por dos años, ya que se traba la libre disponibilidad del bien.

La ley establece los contratos que quedan exentos de este plazo mínimo legal, y entre ellos están las locaciones con embajadas, diplomáticos, entes internacionales y también el Estado, sea nacional provincial o municipal, incluso los entes autárquicos, en los cuales puede ser inferior a tres años si es con destino a vivienda y a dos años cuando es para personal de la Administración.

La ley también excluye los contratos sobre garajes. Esto ha llevado al temor de que si se excluye la contratación de espacios para garajes y para depósitos de cosas del plazo mínimo legal, quiere decir indirectamente que quedan incluidos en las demás normas de la ley es decir, que el contrato sobre garaje tendría que hacerse por tres años con un alquiler indexable mensualmente según índices oficiales, etc.

Creo que se trata de un error de interpretación, porque cuando se habla de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

garajes no se habla sino de contrataciones de espacios, es decir, que ya se reconoce que estas contrataciones no son locativas, sino que constituyen lo que en derecho se llaman contratos innominados o atípicos, en los que la obligación del propietario consiste no sólo en dar la tenencia del inmueble, sino también otras obligaciones como es la guarda y custodia del vehículo allí depositado.

Creo, pues, que es puramente una sutileza jurídica que no puede tener ningún fundamento para aplicar la totalidad de la ley a los contratos de garajes. Desde luego, puede ser por un año o por el tiempo que fuere, pero no será necesario que se sujete a las demás cláusulas de la ley.

Otra modificación muy seria es la que seguramente se debe a la experiencia que ha habido de que los índices oficiales de indexación han sido durante mucho tiempo - y lo son todavía - superiores a los índices de los salarios, o sea, de los ingresos normales del inquilino. Por ello se ha introducido una norma totalmente novedosa, que es la de acordar al inquilino la facultad de resolver anticipadamente el contrato de locación al cabo de seis meses de celebrado, mediante el pago de una pequeña indemnización: de un alquiler y medio en el caso de que se haga dentro del primer año, y de un mes cuando ha transcurrido un año. Esta disposición afectará a los propietarios, sobre todo en sentido negativo, porque será menor su predisposición a gastar en arreglos de su unidad antes de darla en locación, ya que no querrá correr el riesgo de que a los seis u ocho meses el inquilino se le vaya y tenga que hacer otra vez un gasto similar, lo cual en definitiva provocará un deterioro mayor de la unidad de vivienda, o sea, un descuido mayor. Podrá el propietario poner en el contrato que el inquilino se obliga a realizar tales obras, porque eso no lo impide la ley, pero de todas formas es una disposición nueva, inclusive en la legislación de emergencia de otros años, que tendrá sin duda un sentido negativo.

Un problema importante involucra las locaciones de verano o de turismo. Estas locaciones están excluidas del plazo legal mínimo, es decir, se pueden hacer por dos, tres, seis meses o más, pero en cambio se les aplica la norma de que sólo puede cobrarse por anticipado un alquiler, aunque podrán exigir un mes de depósito además del alquiler y también, como es de práctica, un depósito para atender a los gastos de consumo, como gas, electricidad y teléfono.

No creo que se puedan originar grandes conflictos porque las locaciones se van a hacer igual y se van a cobrar igual por los dos, tres o cuatro meses de alquiler.

En cambio la ley presenta otra laguna grave por imprevisión, por falta de una buena técnica legislativa no en lo que se refiere a locaciones de viviendas por vacaciones de turismo, o sea de veraneo, sino a locaciones de comercios en esas zonas, lo cual significaría que éstos contratos se han de realizar por tres años como mínimo y con un alquiler que puede ser exigido por anticipado, pero no se resolverían al cabo de tres o cuatro meses, cuando finaliza la temporada.

Entiendo que esta legislación bastante desprolija no tendrá repercusión práctica. Podrá continuarse celebrando los contratos por tres o cuatro

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

meses y establecer, como garantía, de que no va a haber pleitos innecesarios, una cláusula de opción a favor del locatario que quiera continuar pagando el alquiler actualizado mensualmente por todo el tiempo que desee hasta tres años. Es evidente que el comerciante difícilmente hará uso de esta opción, porque no va a exponerse a pagar durante todo el invierno el mismo alquiler debidamente indexado que se aplica en la época de temporada.

Como advertirán, no es una nueva ley de alquileres que trata de atemorizar a los propietarios, sino que reafirma la libertad de contratación, y si alguna crítica merece es en estas lagunas, en estos defectos legislativos que muestran un sentido de apuro en sacar alguna ley para evitar el fantasma de la demora. No es una ley de retraso, pero tampoco de progreso; es simplemente una ley provisoria para pasar esta época en que por diversas circunstancias, sobre todo por la inflación que soportamos, es difícil activar el mercado locativo.

En definitiva, la ley tendrá un efecto tranquilizante porque tiende a activar la locación, pero en el fondo no va a conseguir una recuperación de este mercado. Y no lo va a lograr porque para el locador siempre existirá el fantasma de que en un próximo periodo legislativo en que se altere la composición del cuerpo parlamentario pueden resucitarse los proyectos que ya han sido presentados y se vuelva a la antigua ley de alquileres. Todavía el propietario tendrá el temor - justificado en parte - de que vuelva otra vez a sentirse perjudicado por leyes de tipo regresivo como eran las llamadas leyes de alquileres.

Entiendo que es una ley puramente de tipo político para evitar males mayores, que procura dar cierta tranquilidad al mercado, dentro de lo posible, pero no más allá. Quizá en este sentido es una ley realista. Lástima que haya adolecido de estos errores. También es evidente que ni el Gobierno ni nosotros podíamos pretender que se vuelva a la normalidad en un sector tan importante de la actividad económica cuando toda la situación en general está distorsionada. Por tanto, la posición nuestra, la de todos y cada uno de nosotros es la de aceptar esta ley como un mal menor.

¿Qué indicaciones o consejos podríamos dar?

Ante todo, fijarse bien en los contratos, en su redacción; exigir la indexación mensual, no aceptar la trimestral, tener en cuenta además que se establece un depósito y la ley no prohíbe la cláusula de garantía personal del tercero, por lo que convendría considerar en gran medida tanto la solvencia del inquilino como la del garante.

Hay que prestar mucha atención en el índice que se elija y en aplicar en forma automática el aumento habido entre el penúltimo y el antepenúltimo mes de la locación.

En estas condiciones podríamos decir que el propietario se decidirá a alquilar.

También tengan en cuenta que conviene ceñirse a los plazos mínimos legales y no hacer contratos por un plazo mayor.

Por diversos conductos me han planteado una duda, lo cual quiere decir que la preocupación es general: si es legal la fijación del alquiler en la cantidad

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de moneda nacional necesaria para adquirir determinado valor en bonos externos. En este caso no hay un pago en divisas, sino en moneda de curso legal.

Creo que no habría inconveniente en ese sentido, pero sí lo hay en la otra norma legal que exige que la indexación sea según los índices oficiales. El Bónex no es índice oficial, en cierta forma es un precio oficial, pero no es un índice estadístico y además depende de la fluctuación del mercado. Sería peligroso fijar el alquiler en una cantidad de moneda necesaria para comprar Bónex.

En general hemos de procurar no poner al locador en situación riesgosa de pleito, y por ello aconsejo la máxima prudencia en este aspecto.

Hay otros aspectos que no he tratado y que también conviene tener en cuenta, por ejemplo, el de la locación de vivienda amueblada, que generalmente se hace por menor tiempo que el fijado por la ley. Lo mejor es continuar haciéndolo por el tiempo que pacten inquilino y propietario, con la opción del inquilino a quedarse más tiempo si lo desea, pero con cláusula de reajuste igual que otros contratos. El sellado se pagará varias veces, y si el inquilino quiere ocuparlo un tiempo determinado, difícilmente se avendrá a pagar un alquiler que normalmente es más alto que el habitual para los dos años mínimos del plazo legal.

Creo que en esta forma concisa quedan explicadas todas las normas sobre contratos de locación que emanan de la ley así como las principales cuestiones que se han de plantear.

Como siempre y en todos los aspectos, los argentinos hemos de confiar que el tiempo va a ayudar a normalizar este sector de la economía. Así lo hemos de desear y habremos de poner de nuestra parte plena voluntad e imaginación necesaria para ir resolviendo los problemas, de modo tal que las viviendas puedan ser dadas en locación corriendo el mínimo de riesgos.

MODERADOR. - El disertante está a disposición de la audiencia para aclarar cualquier duda o ampliar conceptos expuestos en su conferencia, no para referirse a situaciones particulares.

PREGUNTA. - El contrato de alquiler de una vivienda amueblada por un lapso breve, tres meses por ejemplo, ¿tendría que considerarse como un contrato común?

DR. CLAVELL BORRÁS. - La ley no excluye del plazo mínimo a las locaciones, llamémoslas temporarias, de viviendas amuebladas, de manera que tendría que fijarse un plazo a favor del inquilino de dos años. Pero eso no quiere decir que el contrato no se pueda hacer por cuatro meses, siempre y cuando haya una cláusula de opción a favor del inquilino para ampliar el plazo, única solución jurídica viable. Es una forma de no tener que pagar un sellado por dos veces y de no exponerse a que terminados los cuatro o seis meses el propietario se vea enfrentado a un pleito.

PREGUNTA. - La cláusula de intimación de pago, que se pone en ejecución antes de iniciar el juicio de desalojo por parte del propietario, ¿se aplica también a contratos anteriores...?

DR. CLAVELL BORRÁS. - Cuando señalé que sigue vigente todo el sistema procesal de la anterior ley, que no se deroga en forma tácita ni

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

expresa, omití puntualizar que se reimplanta la norma que exige que, antes del juicio de desalojo, el propietario tiene que mandar una intimación de pago al inquilino, indicando la cantidad adeudada y además el lugar de pago y los diez días corridos que la ley fija.

Entiendo que esta disposición es de tipo preprocesal, lo que en derecho procesal llamamos un prerequisite, de manera que, a mi juicio, también tiene que aplicarse a los contratos vigentes o anteriores, ya que no es de la relación contractual en sí, sino que es una condición para la viabilidad de una acción judicial.

PREGUNTA. - ¿Es factible aplicar un índice mensual para el reajuste de las locaciones. . . ?

DR. CLAVELL BORRÁS. - En el régimen promocional las viviendas que se construyen, terminen o compren para locación durante ocho años, la ley exige que el reajuste sea trimestral y además un índice promedio entre el costo de vida y los salarios, exigencia que no rige para las demás locaciones o sea, los contratos corrientes y ordinarios

Es viable, es factible aplicar la indexación mensual.

PREGUNTA. - ¿Y bimensual?

DR. CLAVELL BORRÁS. - Naturalmente, quien puede lo más, puede lo menos.

PREGUNTA. - Para un contrato vigente en el que se ha pactado el precio anticipado, ¿se podría iniciar la acción de repetición respecto de lo pagado?

DR. CLAVELL BORRÁS. - Creo que no. Si el inquilino ha pagado, Si el contrato ya está ejecutado en cuanto a la parte del inquilino y del propietario, entiendo que no es aplicable la acción de repetición, porque tendría que haber merecido una disposición concreta de carácter retroactivo frente al artículo 6° de la ley anterior, que continúa en vigor, de que el Estado garantiza que la condición establecida por los contratantes no será alterada por el poder público.

PREGUNTA. - ¿La renovación de los contratos debe entenderse que será por el plazo mínimo legal de dos o tres años?

DR. CLAVELL BORRÁS. - No; una locación para dos años puede renovarse o prorrogarse por un año.

Debe tenerse en cuenta que la ley, por primera vez, exige la instrumentación escrita del contrato de locación, de su modificación y de sus prórrogas. Vencido el contrato, podrá entenderse que su continuación es una prórroga y podrá dar derecho al inquilino, si no se instrumenta por escrito, a pedir al juez la determinación del precio y de la indexación, no dando por válido lo anterior.

También debe tenerse muy presente algo que es fundamental y es que, a diferencia de otros contratos, el de locación no termina al vencimiento del plazo, sino, de acuerdo con lo prescripto en el artículo 1622 del Código Civil, cuando el propietario exige la restitución del inmueble. Por tanto, no puede hablarse de prórroga y no es aplicable la obligación de instrumentarlo todo por escrito.

PREGUNTA. - ¿Puede hacerse recibo por tres o cuatro meses sin contrato

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

escrito e interpretarse que el inquilino tiene la opción por dos o tres años?

DR. CLAVELL BORRÁS. - La tácita reconducción no es posible. El hecho de que un inquilino continúe la locación por uno, dos o tres meses no significa la tácita reconducción. Es aconsejable hacer la prórroga por escrito.

PREGUNTA. - Respecto de un contrato de locación vencido hace un año, se ha venido pidiendo mensualmente la restitución del inmueble sin obtener éxito. Antes de iniciar juicio, ¿qué se puede hacer?

DR. CLAVELL BORRÁS. - Tiene que iniciar demanda de desalojo por vencimiento de contrato.

El propietario puede exigir la desocupación y si el inquilino no restituye el bien, puede iniciar la demanda por vencimiento del contrato o bien llegar a un arreglo y formalizar uno nuevo.

PREGUNTA. - En "Ambito Financiero" se publicó un comentario respecto a la falta de pago. La ley señalaba que se podía demandar al inquilino después del segundo atraso en el pago. ¿Hay alguna norma que diga eso...?

DR. CLAVELL BORRÁS. - No hay ninguna norma; se rige por lo que diga el contrato. Hay contratos que establecen la mora de dos meses, y otros, por un mes. No hay ninguna exigencia legal.

MODERADOR. - Con esta última pregunta damos por finalizada esta reunión, agradeciendo al doctor Clavell Borrás su importante aporte.