CAPÍTULO I

EL ESTADO MODERNO. LA CONTRATACION Y LAS LOCACIONES URBANAS

El Estado como necesidad de orden de paz, organización y conservación social. La familia como punto de partida de la estructura social; su protección. La garantía constitucional y los beneficios de la seguridad social (art. 14 bis de la Constitución Nacional). El "pacta sunt servanda" (art. 1197, C. C.). Alcance de las teorías socialistas o colectivistas. El capitalismo liberal. El concepto jurídico social de la propiedad. Los fines del Estado moderno. Estado moderno y Estado democrático. El problema de la libertad. La libertad jurídica y la contratación locativa. El Estado totalitario. El monopolio de la economía por el Estado. ¿Está en crisis el Estado democrático? La desigualdad de los individuos y la desigualdad económica. La igualdad jurídica. La grave cuestión social. La justicia social. Concepto jurídico del derecho de propiedad; la limitación establecida por la ley 17.711 a los arts. 2513 y 2514 del Cód. Civil. La protección integral de la familia y el acceso a la vivienda digna como derecho personalísimo. La nueva filosofía jurídica y social introducida a nuestro Código Civil por la reforma de 1968 (ley 17.711) ..... 17

CAPÍTULO II

LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD EN LA CONVENCION PATRIMONIAL Y EN EL CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLES

La autonomía de la voluntad; concepto. La teoría de Juan Jacobo Rousseau; su alcance. Crítica. Duguit. Individualismo

de grupos y ausencia de solidaridad. La tendencia individualista. La política y la economía deidificada con la libertad. El sistema individualista de nuestro Código Civil. El Derecho del Trabajo y la autonomía de la voluntad. Las limitaciones impuestas a la locación urbana y al arrendamiento rural. Nuestros tribunales han limitado el principio de la autonomía de la voluntad en materia contractual. Jurisprudencia y doctrina. Igualdad jurídica y libertad jurídica. La libertad para contratar y la libre celebración del contrato. La fuerza obligatoria del contrato. Demogue. ¿Existe una crisis del contrato? Josserand. El art. 70 de la ley 16.739. La Iglesia Católica como precursora del movimiento jurídico en la nueva concepción de la autonomía de la voluntad. El moderno concepto de la justicia. Síntesis de doctrina eclesiástica; Pío X, Pío XI, Pío XII, Juan XXIII y Juan Pablo II. La lucha de la Iglesia contra la usura y por el justo salario. La nueva estructura de nuestro derecho positivo; los arts. 954, 1071, 1185, 1198 y 2355 del Cód. Civil. La nueva concepción de la relación contractual. La eclosión del proceso. Informe sobre la situación de carenciados del INDEC. Resultados del censo de 1980. La vivienda digna, la salud y la alimentación; la carencia de medios propios para subsistir. ..... 35

CAPÍTULO III

LA LEGISLACION DE EMERGENCIA EN LAS LOCACIONES URBANAS

Tendencias ideológicas y jurídicas sobre el tema. La legislación común hasta el año 1943. El decreto 1580/43 y los sucesivos decretos y leyes dictados a partir de entonces. Nuestra Suprema Corte no ha reconocido derechos absolutos. Las leyes 11.156 y 11.157. La ley 13.581 (t.o.) como consecuencia de las modificaciones de las leyes 13.936; 14.053; 14.139; 14.178 y 14.356. Orientación de los gobiernos de facto y constitucionales sobre la materia. La defensa de los intereses colectivos y la protección de la parte más débil en la realización de los contratos. El intervencionismo estatal. Evolución del régimen emergencial sobre locaciones urbanas. El decreto 7588/55. Los decretos leyes 2186/57; 9940/57 y el reglamentario 9981. Reestablecimiento del estado constitucional. Las leyes 14.821 y 15.775. La ley 16.739 de octubre de 1965. La nueva ruptura constitucional; la ley 17.368. La ley 17.607 y su aclaratoria 17.689. Las reacciones en la opinión pública. El



déficit habitacional de más de 2.300.000 unidades estimado ya hace más de 25 años. La ley 18.880. Los estudios en la Asociación de Abogados y de la Comisión de estudios especiales para la séptima conferencia nacional de Abogados. Crítica a la acción gubernamental. Las leyes 20.519 y 20.546. La ley 20.625. Las leyes 20.969, 20.989 y 21.122. La ley 21.342 como consecuencia de la ruptura constitucional del 24 de marzo de 1976. ..... 55

CAPÍTULO IV

MENSAJE DEL P. E. ACOMPAÑANDO EL PROYECTO DE LEY; ANALISIS Y CONSIDERACIONES. LA ECONOMIA Y LAS CONSTRUCCIONES

Instrumentación de la política para los problemas sociales en relación a las locaciones urbanas. El mercado inmobiliario. Contradicción de conceptos. El cumplimiento de "las obligaciones vinculantes". El mensaje y las deficiencias que puntualizamos; coincidencias. El problema habitacional en los actuales momentos; su crisis. El aumento de costo de la construcción. La inflación y la indexación. El régimen de emergencias de las locaciones urbanas y la construcción. La actividad inmobiliaria. Evolución registrada por las distintas alternativas de inversión. Distintas opiniones sobre el tema. Los Programas Oficiales sobre construcción de viviendas. Banco Hipotecario. Crecimiento del parque habitacional para 1984. La inflación incontrolada como causa crítica del proceso económico. La crisis más aguda de la industria de la construcción; índices. Paralización de obras. Descapitalización de las empresas; factores que incidieron. Aumento del costo de vida; índices. Política de salarios y precios del gobierno; sus pautas básicas. Las tasas de interés. El decreto 2748/84. Texto del mensaje 1484: proyecto de ley sobre locaciones urbanas en general y de promoción de las viviendas. La caída sobre operaciones de alquileres. Nuestra opinión sobre el tratamiento del tema. Los países que tienen legislación de emergencia. Breves consideraciones respecto a las ejecuciones en razón de la circular 1050 B.C.R.A. . 69

CAPÍTULO V

CONSIDERACION DEL PROYECTO DE LEY DEL P.E.; SU TRAMITE

El trabajo de las comisiones en Diputados. Posiciones que sustentaban los miembros de la mayoría y de la minoría. El proyecto de la mayoría y el de la primera minoría; fundamentos. El proyecto del P.E. sobre promoción de las locaciones urbanas y sus disposiciones complementarias. Dictámenes en la H. Cámara de Diputados de mayoría y minoría. Dictamen en minoría del diputado Deballi; su informe y observaciones del régimen de locaciones urbanas. Texto de la ley 23.091. ..... 97

CAPÍTULO VI

INSTRUMENTACION DE LA LOCACION. CONTRATOS ESCRITOS Y NO ESCRITOS: OBLIGACION DE ESTABLECERSE EL PAGO EN MONEDA DE CURSO LEGAL

El art. 1º de la ley 23.091. La consideración en general del proyecto en Diputados; opinión del miembro informante de la mayoría. El contrato no celebrado por escrito y el principio de ejecución. La estructura formalista. El contrato de locación; abandono del principio neoformalista. Soluciones que debían haberse agotado para la eficaz concertación locativa. El contrato de locación y el ámbito de su existencia. Forma y prueba. La simplicidad jurídica. El art. 36 de la ley 20.625. La prueba de la existencia del contrato a cargo del inquilino; jurisprudencia. Consideración en Senadores. El ejercicio regular de los derechos integrando la licitud y la moral. El pago de la locación en moneda extranjera. Los alquileres deberán establecerse en moneda de curso legal y la nulidad de la cláusula en contrario ..... 155

CAPÍTULO VII

EL DESALOJO POR FALTA DE PAGO Y LA CONCLUSION DE LA LOCACION

El art. 5º de la ley. Los plazos mínimos de la locación; antecedentes legales. La reforma al Cód. Civil. La intimación previa de pago; consideración parlamentaria y antecedentes legales.



La jurisprudencia. La intimación previa de pago de los alquileres como recaudo de carácter formal no sujeto a reglamentación sacramental. Las locaciones regidas por el Cód. Civil. La resolución del contrato de locación a plazo determinado; sus efectos. La intimación previa de pago como presupuesto de la acción de desalojo y la acción reconvencional; antecedentes. La mora en el pago debe ser anterior a la demanda. Principio limitativo de la prueba. Jurisprudencia de la Corte Suprema sobre el art. 17 de la ley 21.342. Límites al consensualismo contractual. La consideración en Senadores. La resolución del contrato se opera de pleno derecho al vencimiento del plazo establecido. Los fallos plenarios de la Excma. Cámara Nac. Especial en lo Civil y Comercial; discrepancias y fundamentos. El instituto de la mora en el régimen de las locaciones. Interpretaciones doctrinarias. Nuestra opinión ... 165

CAPÍTULO VIII

LAS EXCLUSIONES DEL PLAZOS MINIMO PARA LAS CONTRATACIONES

El art. 2º de la ley, segunda parte. Antecedentes. Estudio de las exclusiones. Supuestos a resolver. La jurisprudencia. Interpretaciones doctrinarias. Nuestra opinión. Las exclusiones a las prórrogas legales en el decreto-ley 2186/57 y en las sucesivas leyes emergenciales. Exposición y estudio de los antecedentes. Los arts. 26, 27 y 28 de la ley 21.342. Jurisprudencia de la Suprema Corte de la Pcia. de Buenos Aires y de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. ..... 191

CAPÍTULO IX

EL AJUSTE DEL VALOR DE LOS ALQUILERES

Estudio del art. 3º de la ley. Consideración parlamentaria. La aplicación de los índices para el reajuste. Antecedentes y evolución del sistema de reajustes; sus causas. La libertad para fijar el precio del alquiler. Sujeción al sistema de reajustes. Consecuencias y alcances. Hipótesis. Nuestra opinión. ..... 207

CAPÍTULO X

FIANZAS Y DEPOSITOS

El art. 4º de la ley. Consideración parlamentaria. Los antecedentes en las leyes emergenciales. El seguro de garantía en la ley 20.625. La fianza; concepto. Fianza pura y simple. Fianza solidaria. Fiador constituido en principal pagador. Fianzas y depósitos en moneda extranjera. Nuestra opinión. La extinción de la fianza. Contrato prorrogado. Supuestos. La retención indebida de la cosa. Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Terminación de los plazos mínimos de locación establecidos por la ley. Consecuencias. La devolución del depósito. Jurisprudencia aplicable. ..... 219

CAPÍTULO XI

PERIODOS DE PAGO Y PAGOS ANTICIPADOS

El art. 6º de la ley. El precio. Interpretaciones doctrinarias. Nuestra opinión. Antecedentes legales. Necesidad de que el pago sea en forma mensual. El art. 1556 del Cód. Civil. Omisión de estipular el precio. Falta de pago del precio. Forma de efectivizar el pago. El efecto cancelatorio. Jurisprudencia. Supuestos. Efectos de la intimación de pago. El art. 7º de la ley. Tratamiento parlamentario. Antecedentes en las leyes emergenciales. El pago como negocio jurídico causado. El pago anticipado por período mayor al establecido por la ley. Los depósitos. Consecuencias. ..... 229

CAPÍTULO XII

RESOLUCION ANTICIPADA DEL CONTRATO DE LOCACION

El art. 8º de la ley. El proyecto del P.E. Tratamiento parlamentario. Alcance de la norma. La notificación fehaciente. El art. 1579 del Cód. Civil. ¿Resolución o arrepentimiento? La interpretación doctrinaria y el futuro jurisprudencial de la norma. ..... 239



CAPÍTULO XIII

CONTINUADORES DE LA LOCACION EN CASO DE ABANDONO O FALLECIMIENTO DE LOCATARIO

El art. 9º de la ley. El art. 1498 del Cód. Civil. Los antecedentes del supuesto. Límite al ejercicio del derecho de propiedad. La convivencia y el ostensible trato familiar con el locatario. Consideraciones sobre el precepto. Jurisprudencia. La familia propietaria en el recupero y la familia locataria. Elaboración doctrinaria y jurisprudencial sobre el particular. Plenario de la C.N.P. La solución de la ley 21.342. Nuestra opinión. ..... 245

CAPÍTULO XIV

LOCACIONES ENCUBIERTAS Y VIVIENDAS DESHABITADAS

El art. 27 de la ley. Trámite parlamentario. Exclusión de los hospedajes, hotel residencial, pensión familiar u otro tipo de establecimiento asimilable. Fundamentos. El art. 17 del despacho de la minoría y su informe. Opiniones de los diputados Rubeo y Arabolaza. La cuestión considerada por las leyes emergenciales; la definición de hospedaje. La presunción de la ley 20.625. La ley 21.342, art. 2, inc. d). La exigencia de la habilitación para el funcionamiento de estos establecimientos. Jurisprudencia. Resultados de una encuesta de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda del año 1980. Los arts. 21 y 22 de la ley. Antecedentes. Despacho de minoría. Discusión en particular. Las viviendas deshabitadas: alcance y fundamentos. Jurisprudencia. Informe sobre la situación habitacional de la población urbana del país. Estudio sobre veinticuatro principales áreas urbanas como consecuencia de una encuesta entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Instituto Nacional de Estadística y Censos. .. 257

CAPÍTULO XV

DE LA PROMOCION DE LAS LOCACIONES DESTINADAS A VIVIENDA

Mensaje del P.E. Objetivos. Tratamiento parlamentario. Conceptos del miembro informante de la mayoría. La situación

habitacional. El déficit. Las ocupaciones de viviendas ajenas. Preocupaciones y gestiones de entidades no oficiales. Ritmo de descenso de la construcción. Planes oficiales. Persistencia del fenómeno inflacionario. "La construcción afrontaría la peor crisis de su historia". Inactividad del mercado inmobiliario. El costo de la construcción. Crecimiento del costo de vida; índices. Informe sobre el mismo del Ministerio de Economía. 283

CAPÍTULO XVI

EXPOSICION CRITICA DE LOS ARTS. 10 Y 15 DE LA LEY

La afectación al régimen de la ley de los inmuebles ya construidos. Las viviendas de características comunes y económicas. La resolución 368/76. El proyecto del P.E. Trámite parlamentario. El reajuste del alquiler de estas locaciones: Ejemplos. El plazo mínimo de duración. El seguro obligatorio de garantía. Antecedentes. La ley 20.625. Jurisprudencia. Las situaciones contempladas en el art. 11. Ambito de aplicación del art. 15. Interpretación. Beneficios impositivos. Unidades que han tenido uso. Unidas nuevas y sin uso. Crítica. Los arts. 11 y 12 de la ley. Nuestro criterio. La ley 23.091 y la ley 21.771. Texto de la resolución 368/76 del 13-10-76. Anexos de la misma. ..... 293

CAPÍTULO XVII

BENEFICIOS QUE SE ACUERDAN PARA LAS INVERSIONES EN INMUEBLES

El art. 13. Beneficios. Alcance de los mismos. Trámite parlamentario. Concepto de la infraestructura. Correlación del articulado de la ley. Las viviendas que se incorporan al sistema promocional y las viviendas que se construyan; requisitos. Interpretación. El art. 16 de la ley. Trámite parlamentario. La interpretación. Observaciones. Antecedentes. El proyecto del P.E. Anuncios oficiales y de entidades privadas. ..... 313



CAPÍTULO XVIII

FACULTADES DE REDUCCION O EXIMICION. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTOS

El art. 14 de la ley. Facultades otorgadas. La política promocional de la construcción de viviendas. Alcances. Tratamiento parlamentario. Opinión del miembro informante de la mayoría. Jurisprudencia. Sanciones por incumplimiento. El art. 17 de la ley. Cap. VII de la ley 11.683, texto ordenado en 1978 por dec. 2861/78 con las sucesivas modificaciones. Correlación con la ley y el decreto reglamentario (ref. nota 176). ..... 323

CAPÍTULO XIX

TRANSFERENCIA DE UNIDADES AFECTADAS AL REGIMEN PROMOCIONAL DE LA LEY

El art. 18 de la ley. Interpretación y alcances. Incumplimiento de las obligaciones. Trámite de la transferencia. Limitación de los beneficios otorgados por la ley en razón de inversiones amparadas por otros regímenes de promoción. La ley 21.771. Nota al P.E. acompañando el proyecto. Texto de la ley. Impuestos. Desgravación a viviendas en alquiler. Inclusión de las sometidas al régimen de la ley 21.342. Beneficios para la inversión en nuevas construcciones destinadas a alquiler. ..... 337

CAPÍTULO XX

SUBSIDIOS A LOS GRUPOS FAMILIARES DESALOJADOS. ART. 7 DE LA LEY 20.221 Y ART. 4 DE LA LEY 22.916

El art. 23 de la ley 23.091. Antecedentes: su fundamento. Tratamiento parlamentario. El despacho y proyecto de la minoría; opinión de su miembro informante. Opiniones de los diputados Arabolaza, Deballi y del senador Martiarena. Los arts. 24 y 25 de la ley. Opiniones en diputados. El subsidio. Posibilidades. Nuestra opinión. La ley 20.221; su artículo 7º. La ley 22.916; sustitución de su artículo 4º por el art. 25 de la ley 23.091. ..... 347

CAPÍTULO XXI

PRIORIDAD DE LOS PLANES DE VIVIENDA. CONSIDERACIONES FINALES

El art. 26 de la ley. Criterios de los miembros informantes de la mayoría y minoría. Opiniones oficiales e índices. El art. 28; reglamentación de la ley. Ley de orden público. La ley retroactiva. El art. 3º del Cód. Civil. El art. 29 de la ley. La jurisprudencia. Supuestos. Lo jurídico y lo político. La firmeza de la reforma de 1968 a nuestro Código Civil. Jurisprudencia. Nuestras opiniones finales sobre el tema. "El futuro de la humanidad se fragua en la familia". ..... 361

APÉNDICE I

REGLAMENTACION DEL REGIMEN DE PROMOCION DE LOCACIONES DESTINADAS A VIVIENDA ESTABLECIDO POR LA LEY 23.091

DECRETO Nº 977 DEL 30 DE MAYO DE 1985

De las características generales del sistema. De los beneficios impositivos. De los subsidios. Adjudicación de viviendas ..... 373

APÉNDICE II

DECRETO DEL PODER EJECUTIVO NACIONAL Nº 1567

Procedimiento para ajustar alquileres. Tabla de conversión a australes ..... 383

APÉNDICE III

RESEÑA DE JURISPRUDENCIA DE LA CAMARA NACIONAL ESPECIAL EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE LA CAPITAL FEDERAL

Contrato de locación. Validez. Teoría de la imprevisión. Obligaciones en moneda extranjera. Depósito en garantía. Derecho de retención. Cláusula penal. Consignación judicial de las llaves. Causales de desalojo. Vencimiento del término. Falta de pago. Legitimación para obrar. Cuestiones procesales. Reconvención. Excepciones. Intervención de terceros. Declaración de puro derecho. Prueba. Costas. Cumplimiento de la sentencia. Cobro de alquileres. Daños y perjuicios derivados de la locación. Deterioros en el inmueble ..... 391