

INSTITUCIÓN FORMADORA DE MEDIACIÓN N° 27

Según Resolución N° 28 del Ministerio de Justicia y DD.HH. de Santa Fe

Moreno 1580 2000 Rosario Tel. 0341-4267301/2

 **Juris online. Jurisprudencia rosarina**

editorial@editorialjuris.com

 **Jurisprudencia_rosarina**

DESALOJOS EN TIEMPOS DE CORONAVIRUS

Autor: Tomás Bonamín(*)

Fecha: Martes, 05 de Mayo de 2020

DJuris639

CORONAVIRUS. COVID-19. PANDEMIA. DESALOJO. DNU 320/2020. Suspensión de los desalojos. Prescripción acción de ejecución de sentencia. Mediación prejudicial obligatoria. Sumario: I. Introducción. II. Cuestión preliminar sobre el DNU 320/2020. III. Suspensión de los desalojos (Art. 2). IV. Lanzamiento ya ordenado. V. Prescripción de la acción de ejecución de sentencia. VI. Mediación prejudicial obligatoria. VII. Ley de orden público. VIII. Sustento legal de la suspensión. IX. Nuestra opinión. X. Conclusiones.

I. Introducción

La pandemia del coronavirus COVID-19 ha generado en todo el mundo una serie de consecuencias económicas, sanitarias y sociales sin precedentes. Ningún país se encuentra exento de lo que está ocurriendo, y Argentina no es la excepción.

En nuestro país, desde que fue detectado el primer caso de esta enfermedad el 3 de marzo del 2020, la situación se fue agravando como en el resto del mundo. Si bien el ritmo de crecimiento no fue tan brusco como en otros países (como España o Italia), el número de infectados crece día a día.

Como consecuencia del avance del COVID-19, el Gobierno Nacional y los gobiernos provinciales y municipales, se han visto obligados a adoptar numerosas medidas (en materia económica, sanitaria y fiscal, entre otras) para hacerle frente a este nuevo virus del que tan poco se conoce.

En este trabajo, abordaremos el tema de los desalojos durante la vigencia del Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020. Haremos referencia al marco de su dictado en el plano nacional. Analizaremos aquellos artículos que refieran o tengan alguna incidencia sobre la suspensión de los desalojos regulada en el art. 2 del presente decreto. También emitiremos nuestras opiniones personales y, para finalizar, trataremos de darle un cierre lo más claro y conciso posible a un tema tan extenso y que da tanto “hilo para cortar”.

No queremos dejar de aclarar que sólo realizaremos un análisis de los desalojos en tiempos del coronavirus, omitiendo la consideración del resto de las medidas tomadas por el DNU sobre los contratos de locación inmobiliaria, las cuales deberán ser analizadas con profundidad debido a su complejidad(1).

II. Cuestión preliminar sobre el DNU 320/2020

Creemos importante hacer una breve referencia sobre el contexto en el cual ha sido dictado el decreto de necesidad y urgencia 320/2020.

El lunes 23 de diciembre de 2019 fue publicada en el Boletín Oficial la Ley 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública(2). En su art. 1º, fue declarada la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social hasta el 31/12/2020.

Conjuntamente con este sinceramiento de la realidad de nuestro país declarada expresamente, se adoptaron en la misma ley un conjunto de medidas para hacerle frente a esta emergencia.

Acercándonos en el tiempo, el 11 de marzo del 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote de coronavirus COVID-19 como una nueva pandemia(3). En consecuencia, el 12 de marzo fue publicado en el Boletín Oficial (BO) el Decreto de Necesidad y Urgencia 260/2020(4), a través del cual se amplió la emergencia pública en materia sanitaria, establecida por la Ley 27.541, por el plazo de un año a partir de su entrada en vigencia (art. 1º).

Sin embargo, y pese a las medidas adoptadas, el virus fue avanzando y la situación epidemiológica se fue agravando en nuestro país. Por lo que, el 20 de marzo del 2020 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto de Necesidad y Urgencia

INSTITUCIÓN FORMADORA DE MEDIACIÓN N° 27

Según Resolución N° 28 del Ministerio de Justicia y DD.HH. de Santa Fe

Moreno 1580 2000 Rosario Tel. 0341-4267301/2

 Juris online. Jurisprudencia rosarina

editorial@editorialjuris.com

 Jurisprudencia_rosarina

297/2020(5) , que estableció para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en él, la obligación de permanecer en “aislamiento social, preventivo y obligatorio”, desde el día 20 de marzo hasta el día 31 de marzo del año en curso inclusive, habiéndose prorrogado dicho plazo hasta el 26 de abril por los DNUS 325/2020(6) y 355/2020(7).

Dentro de este contexto de emergencia pública declarada en diversos ámbitos y de “aislamiento social, preventivo y obligatorio” (conocido por todos como cuarentena) el Poder Ejecutivo Nacional se vio obligado a adoptar medidas con el objetivo de velar por la salud pública y de disminuir los efectos de la crisis económica sobre los ciudadanos. Por lo cual, consideró imperante extremar esfuerzos para enfrentar no sólo la emergencia sanitaria, sino también la problemática económica y social.

En consecuencia, como parte de este “paquete” de medidas orientadas a paliar la emergencia económica y sanitaria actual, el 29 de marzo del 2020 fue publicado en el Boletín Oficial el Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020(8) . El decreto parte de la base de considerar al locatario como la parte débil de la relación comercial. Por ello, establece una serie de disposiciones para proteger a aquellos inquilinos de inmuebles destinados a vivienda, como así también a aquéllos que alquilan para poder ejercer su actividad comercial indispensable para el sustento económico propio y de su núcleo familiar.

Una de estas medidas refiere a la suspensión de los desalojos, lo cual será tratado en el presente trabajo.

III. Suspensión de los desalojos (Art. 2)(9)

A continuación, abordaremos las medidas adoptadas por el DNU 320/2020 en relación a los desalojos.

Como primera medida, en su art. 2 establece la “Suspensión de los desalojos”. Al tratarse de un artículo extenso que contiene muchas aristas que merecen ser estudiadas, vamos a dividir su análisis en los siguientes puntos:

1) Ámbito de aplicación de la norma

El propio artículo establece que la suspensión regirá en todo el territorio nacional hasta el 30 de septiembre del año en curso. Es decir, delimita de manera precisa en dónde y hasta cuándo se hará vigente la suspensión de los desalojos.

2) Suspensión sólo de la ejecución

Posteriormente, expresa que sólo se suspenderán las ejecuciones de las sentencias judiciales, no así la iniciación del trámite, su continuación y el dictado de la sentencia respectiva.

Recordemos que la sentencia de desalojo acogida favorablemente contiene una pretensión declarativa de condena, donde no sólo se declara la existencia cierta de un derecho, sino que también “impone una prestación que exige la realización de una cierta actividad del demandado que, si éste –ahora condenado- no acata espontáneamente y cumple lo condenado a dar o a hacer, debe ser constreñido a su cumplimiento(10) ”. Por lo tanto, lo que se suspende es sólo esa “posibilidad de constricción que se otorga como consecuencia lógica e inmediata de aceptarse que, a raíz de la sentencia judicial, existe un derecho cierto declarado en documento fehaciente”(11).

Cabe aclarar que, pese a que sólo se suspende la parte ejecutiva de la sentencia que ordena el desalojo y ha adquirido firmeza, respecto a la iniciación del trámite, su continuación y el dictado de la sentencia, habrá que prestar especial atención al régimen de prestación de servicios de justicia dispuesto por la Corte Nacional o por la Corte Provincial de la respectiva jurisdicción. En otras palabras, dependerá en última instancia de cómo se desarrolle el servicio de justicia durante el “aislamiento social, preventivo y obligatorio” (dispuesto mediante el DNU 297/2020 y prorrogado por los DNUS 325/2020 y 355/20) y durante la vigencia del presente decreto.

3) Inmuebles alcanzados por la suspensión – Exclusiones

Continúa el art. 2 del DNU indicando que la suspensión de la ejecución de los desalojos se hará efectiva sólo sobre aquellos inmuebles individualizados en su art. 9. Creemos que se trata de una enumeración taxativa, ya que el propio artículo individualiza de manera precisa cada uno de los inmuebles en los que considera esencial proteger a su inquilino.

De esta manera, consagra la suspensión de los desalojos respecto a aquellos contratos que recaigan sobre: 1) inmuebles

INSTITUCIÓN FORMADORA DE MEDIACIÓN N° 27

Según Resolución N° 28 del Ministerio de Justicia y DD.HH. de Santa Fe

Moreno 1580 2000 Rosario Tel. 0341-4267301/2

 Juris online. Jurisprudencia rosarina

editorial@editorialjuris.com

 Jurisprudencia_rosarina

destinados a vivienda única urbana o rural; 2) habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares; 3) inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias (v. gr. las locaciones de inmuebles por las Organizaciones No Gubernamentales para el desarrollo de sus actividades); 4) inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias; 5) inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de Monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria; 6) inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión (v. gr. los consultorios odontológicos o los estudios jurídicos); 7) inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES) conforme lo dispuesto en la Ley N° 24.467 y modificatorias, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria; 8) inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el INSTITUTO NACIONAL DE ASOCIATIVISMO Y ECONOMÍA SOCIAL (INAES).

Como complemento a lo expresado anteriormente, el art. 11(12) establece que quedan excluidos del DNU –y por ello no será efectiva la suspensión de los desalojos- aquellos inmuebles sobre los que se hayan celebrado: i) contratos de arrendamiento y aparcería rural contemplados en la Ley N° 13.246, con las excepciones previstas en el artículo 9° inciso 4; ii) contratos de locación temporarios previstos en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Creemos necesario explicar las exclusiones a la presente normativa debido a que la forma de su redacción puede prestar a confusiones.

En primer lugar, la norma es clara al establecer que, como regla, se excluye de la suspensión de los desalojos a aquellos inmuebles sobre los cuales se haya celebrado un contrato de arrendamiento rural (art. 2 Ley 13.246(13)) o un contrato de aparcería rural (art. 21 Ley 13.246(14)). Seguidamente, establece que estarán exceptuados de la exclusión –y se aplicará la suspensión del art. 2- aquellos contratos de arrendamiento o aparcería que recaigan sobre “inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias” (de conformidad con lo dispuesto por el art. 9° inc 4) del presente decreto). Por lo tanto, la norma hace énfasis en la aplicación de la suspensión de los desalojos para aquellos inmuebles rurales destinados a pequeños productores, amparando sus derechos y su eventual situación de vulnerabilidad ante la crisis económica actual. Sin embargo, creemos que la norma debería haber definido qué se entiende por “pequeñas producciones familiares y agropecuarias”.

Esperemos que dicha cuestión quede zanjada con la respectiva reglamentación y que de la misma surja de manera clara y precisa su delimitación.

En segundo término, la norma también excluye de la suspensión de los desalojos a aquellos inmuebles sobre los cuales se hayan celebrado contratos de locación temporarios. Recordemos que se trata de “ciertas locaciones inmobiliarias que, por su finalidad, características particulares de contratación o de las partes que las celebran, no pueden quedar alcanzadas por el plazo mínimo incorporado en el art. 1198 CC y C a riesgo de alterar considerablemente su causa o incluso frustrarla, si se fuerza el cumplimiento contractual hasta tales extremos temporales”(15). Dentro de estos contratos de locación temporarios, se incluyen a aquellos inmuebles o parte de ellos destinados a: i) sede de embajada, consulado u organismos internacionales; ii) habitación con muebles con fines de turismo, descanso y similares; iii) guarda de cosas; iv) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial; y v) el propio art. 1199 in fine establece de manera genérica, una serie de requisitos para que un contrato inmobiliario quede exceptuado del plazo mínimo legal (que tenga por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada, que ésta se encuentre expresada en el contrato y que deba normalmente cumplirse en el plazo menor pactado) y, por tanto, comprendido dentro de los contratos temporarios.

4) Falta de pago del canon locativo

Analizados los contratos abarcados por la suspensión y sus exclusiones, corresponde ahora abordar cuál es la causa exigida por la norma para haber promovido el juicio de desalojo, el cual fue acogido favorablemente pero que ahora no puede

INSTITUCIÓN FORMADORA DE MEDIACIÓN N° 27

Según Resolución N° 28 del Ministerio de Justicia y DD.HH. de Santa Fe

Moreno 1580 2000 Rosario Tel. 0341-4267301/2

 Juris online. Jurisprudencia rosarina

editorial@editorialjuris.com

 Jurisprudencia_rosarina

ejecutarse en virtud de la suspensión mencionada. En este punto, la norma es concreta al establecer que el litigio siempre debe haber sido promovido por incumplimiento de la obligación de pago.

Es conocido que las causales de iniciación del juicio de desalojo son las siguientes: A.- Incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de locación (v. gr. habiéndose convenido expresamente la prohibición de alterar el destino del inmueble, se conviene su locación para vivienda y luego el locatario instala un local comercial); B.- Vencimiento del plazo locativo; C.- Ocupación ilegítima o intrusión (no hay contrato entre actor y demandado, sino una ocupación indebida o ilegítima del segundo); D.- Falta de pago del canon locativo. En este supuesto, se autoriza a iniciar el juicio de desalojo cuando el inquilino deba 2 o más alquileres vencidos (art. 1219 inc. c) del Código Civil y Comercial de la Nación).

El mencionado art. 2 del decreto analizado establece con precisión que sólo se suspenderá la ejecución de los desalojos fundados en la causal de falta de pago del canon locativo convenido. Por ello, aquellos desalojos que se dirijan contra los intrusos o tenedores precarios, o que se entablen contra los locatarios, pero se funden en las demás causas analizadas más arriba, no serán afectados por la presente norma.

5) Persona que ejerce la tenencia del inmueble

En la última parte del párrafo 1° del art. 2, el decreto exige que el inmueble objeto del desalojo sea detentado por el locatario, sus continuadores -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación-, sus sucesores por causa de muerte, o por un sublocatario. Es decir, para que proceda la suspensión del desalojo es necesario que la tenencia del inmueble que se intenta desalojar se encuentre en poder de alguno de los sujetos expresados anteriormente. Lo más habitual es que la tenencia del inmueble objeto del desalojo sea ejercida por el locatario/inquilino, quien se obliga en el contrato a pagar un precio en dinero como contraprestación por el uso y goce otorgados.

En segundo lugar, quien se encuentre usando y gozando del mismo también puede ser el “continuidor de la locación”. El art. 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación “regula una situación especial y particular en el marco de la regla general de continuación de la locación consagrada en el art. 1189 CC y C. En este esquema particular se reconoce la idea de continuación del contrato ante el fallecimiento del locatario o su abandono de la cosa, pero superponiendo los derechos de lo que se define como continuador de la locación frente al locador y a los herederos del locatario fallecido, o en caso de ausencia de este, evitando su resolución por abandono (art. 1219, inc. b, CC y C). El ámbito de aplicación de la norma se limita a locaciones de inmuebles, o parte material de estos, siempre que tuvieren destino habitacional”(16).

¿A quién hace referencia nuestro código de fondo cuando habla de “continuidor de la locación”?

De lo expuesto, surge que para ser considerado como tal, será necesaria la presencia de cuatro requisitos: a) Que la locación recaiga sobre un inmueble o una parte material de un inmueble. b) Que el inmueble esté destinado a habitación. c) Que se produzca el abandono o fallecimiento del locatario. d) Que la continuación sea ejercida por persona que habite el inmueble y que acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar durante el año previo al abandono o fallecimiento.

Cumplimentados estos recaudos, el “continuidor de la locación” podrá mantener el uso y goce del inmueble en las mismas condiciones pactadas y hasta el vencimiento el plazo estipulado en el contrato, prevaleciendo su derecho incluso por sobre el del heredero del locatario (en caso de fallecimiento). Por otra parte, y según surge del art. 1189 CCCN, también pueden estar ejerciendo la tenencia del inmueble los sucesores por causa de muerte del locatario. Como regla, la muerte de alguna de las partes del contrato (locador o locatario), como así también la enajenación del inmueble locado, no producen la extinción del contrato de locación; salvo que se haya pactado expresamente lo contrario. “Los sucesores, en su nueva calidad de parte y respecto del contrato de locación celebrado, pasarán a tener las mismas obligaciones y serán titulares de los mismos derechos que la fallecida”(17).

El último supuesto contemplado en la norma en cuestión refiere al caso de los sublocatarios. Recordemos que “el locatario está facultado para sublocar si no existe prohibición expresa en el contrato para ello o para ceder su posición contractual. No

INSTITUCIÓN FORMADORA DE MEDIACIÓN N° 27

Según Resolución N° 28 del Ministerio de Justicia y DD.HH. de Santa Fe

Moreno 1580 2000 Rosario Tel. 0341-4267301/2

 Juris online. Jurisprudencia rosarina

editorial@editorialjuris.com

 Jurisprudencia_rosarina

obstante, esta facultad está sujeta al cumplimiento de un procedimiento para que la sublocación sea eficaz y oponible entre todas las partes, tanto del contrato de locación como de la sublocación”(18) . Es decir, el art. 1214 CCCN establece que sólo está permitida la sublocación del inmueble en el caso de que ésta no haya sido expresamente prohibida en el respectivo contrato de locación. A su vez, en la sublocación “no hay un desplazamiento de la posición contractual, sino una cesión parcial del uso y goce que el locatario, en su condición de tal, realiza a favor del sublocatario a cambio de un precio en dinero. En consecuencia, subsiste en su vigencia y efectos el contrato de locación original, y otro de sublocación, que se enmarca en los límites potestativos del primero, con sus propias disposiciones y efectos”(19).

Producida la sublocación, será el sublocatario el que deberá abonar el canon locativo a su sublocador (o locatario en el contrato de locación originario); y éste, a su vez, deberá abonarle a su locador el canon locativo pactado en el contrato de locación originario. Ante eventual supuesto de que el sublocatario o el propio locatario no cumplan con su obligación, el DNU veda la posibilidad de desalojar al primero; sin perjuicio de la respectiva acción judicial para el cobro de lo adeudado que le corresponde al locatario -en caso de incumplimiento del sublocatario- o de la acción directa que el CCCN en su art. 1216 contempla a favor del locador -en caso de incumplimiento del locatario-.

¿Qué sucede si el inmueble se encuentra en poder de un tercero?

Puede ocurrir que el inmueble que se pretenda desalojar sea detentado por una persona distinta a las mencionadas en el art. 2 del DNU 320/2020 (locatario, continuador de la locación, sucesores por causa de muerte o sublocatario). Si bien es muy difícil que ello ocurra, sería el caso de que, habiendo contrato de locación vigente, el locatario haya abandonado el inmueble y, en su lugar, haya ingresado un tercero que de ninguna manera reviste la calidad de parte en el contrato. De esta manera, estaríamos hablando de un intruso o tercero que ocupa ilegítimamente el inmueble. Por ello, el motivo del desalojo ya no sería la falta de pago del canon locativo del locatario que abandonó el inmueble, sino la ocupación ilegítima de ese tercero que nunca tuvo derecho a ejercer la tenencia sobre el mismo. Con lo que, la presente norma no ampara a ese tercero y el desalojo contra él podría hacerse efectivo.

De lo expuesto sobre el primer párrafo del art. 2 en su totalidad, surgen los diversos aspectos que deberán tenerse en cuenta a la hora considerar si es procedente o no la suspensión del desalojo en el caso en concreto.

IV. Lanzamiento ya ordenado

Asimismo, el segundo párrafo del art. 2(20) del DNU establece que la suspensión de los desalojos alcanza a aquellos lanzamientos ya ordenados que no se hubieran efectivizado a la fecha de su entrada en vigencia.

A pesar de no haberse especificado en su redacción, abarca sólo a aquellos desalojos fundados en la causal de la falta de pago de los cánones locativos. Hubiera sido recomendable que el propio párrafo insistiera sobre el tema para no dar lugar a dudas al respecto. Sin embargo, y en base a lo dispuesto por el primer párrafo del mencionado artículo y del análisis del decreto en su conjunto, se entiende que sólo es aplicable a aquellos desalojos fundados en la causa expresada anteriormente.

Ahora bien, creemos importante aclarar, que comprende a aquel supuesto en el cual se ha librado la respectiva orden (mandamiento) de lanzamiento (restando hacerse efectiva por intermedio del Oficial de Justicia), como así también a aquel en el cual sólo se encuentra firme la resolución o decreto que ordena el lanzamiento del inquilino que ha dejado de pagar. Por lo tanto, ocurrida alguna de las situaciones expresadas, se hará aplicable la suspensión de la ejecución del desalojo y, en consecuencia, la orden de lanzamiento no se hará efectiva durante la vigencia del decreto analizado (a priori hasta el 30/09/2020).

V. Prescripción de la acción de ejecución de sentencia

Recordemos que, habiéndose obtenido una sentencia firme que ordenara el desalojo y que cumplimente los recaudos previstos en el art. 2 primer párrafo, no se la va a poder ejecutar. Por lo cual, el último párrafo del artículo mencionado viene a solucionar el problema de la prescripción de la acción de ejecución de esa sentencia de desalojo.

INSTITUCIÓN FORMADORA DE MEDIACIÓN N° 27

Según Resolución N° 28 del Ministerio de Justicia y DD.HH. de Santa Fe

Moreno 1580 2000 Rosario Tel. 0341-4267301/2

 **Juris online. Jurisprudencia rosarina**

editorial@editorialjuris.com

 **Jurisprudencia_rosarina**

El art. 2 in fine(21) se encarga de establecer expresamente que hasta el 30 de septiembre del 2020 quedarán suspendidos los plazos de prescripción de los procesos de ejecución de aquellas sentencias de desalojo enmarcadas dentro del primer párrafo del mismo artículo. Resulta lógico ya que la ejecución de la sentencia de desalojo acogida favorablemente y firme, no podrá hacerse efectiva por el actor hasta tanto finalice la vigencia del presente decreto.

Cuando hablamos del plazo para ejecutar una sentencia firme, nos referimos a “aquel antes de cuyo vencimiento el acreedor puede pretender la constricción de la persona o de los bienes del deudor a fin de cobrar la acreencia declarada como cierta en la sentencia que adquirió el efecto de caso juzgado”(22).

Asimismo, es necesario resaltar que “en nuestro sistema la suspensión de la prescripción sólo procede en los casos en que la ley determina, los cuales pueden fundarse en la imposibilidad de obrar, o en la inconveniencia de fomentar pleitos entre ciertas personas, o en otros motivos que, a criterio del legislador, razonablemente justifiquen la suspensión de la prescripción”(23). Si bien el problema de la prescripción de los procesos de ejecución de sentencias fue resuelto de manera expresa y razonable con la suspensión de sus plazos durante la vigencia del presente decreto, creemos que otra solución posible hubiera sido la dispensa judicial de la prescripción ya cumplida, receptada en el art. 2550 del Código Civil y Comercial de la Nación. Se trata del supuesto en el cual “la ley autoriza al juez a tener por no cumplida una prescripción, liberando al acreedor de sus efectos, cuando hubiere mediado una grave dificultad de hecho o maniobras dolosas que obstaculizan temporalmente el ejercicio de la acción”(24).

Dentro del contexto del “aislamiento social, preventivo y obligatorio” que nos toca vivir en la actualidad y que no sabemos hasta cuándo durará (en palabras del propio presidente: “nadie saber cuándo va a terminar este martirio”(25), creemos que se advierte con claridad la existencia de graves dificultades de hecho que obstaculizan temporalmente el ejercicio de la acción para su titular. Por lo cual, la dispensa judicial de la prescripción ya cumplida podría enmarcarse como otra solución perfectamente razonable y lógica.

Sin embargo, con la recepción expresa de la suspensión de los plazos de prescripción, ya no será necesario recurrir a este remedio legal. “A diferencia de lo que sucede en materia de interrupción y suspensión de la prescripción, nos encontramos aquí frente a una prescripción ya cumplida, cuya dispensa se solicita. Va de suyo que mientras esté corriendo el curso de la prescripción, el instituto que aquí nos ocupa es totalmente inaplicable”(26). Además, nos parece importante destacar que la suspensión del curso de la prescripción y la dispensa de la prescripción ya cumplida son dos institutos que se excluyen entre sí porque sus presupuestos fácticos son incompatibles. Mientras uno requiere que el plazo de prescripción se halle cumplido para que el magistrado pueda otorgar su dispensa, el otro suspende el curso de la misma a fin de que el titular de la acción no se vea afectado por la imposibilidad material de ejercerla. Por ende, al haberse adoptado por el DNU la solución de la suspensión del plazo de prescripción para ejercer la acción de ejecución de sentencias, la dispensa judicial de la prescripción ya cumplida deviene inaplicable para el supuesto que estamos tratando. Lo que no quita que el titular de la acción pueda recurrir a este remedio legal (y el juez otorgarlo) para otros supuestos que no estén expresamente contemplados en la norma bajo análisis y que reúnan la totalidad de los requisitos exigidos para su aplicación.

Ahora bien, ¿cuál es el plazo de prescripción de los procesos de ejecución de sentencia?

En nuestro país, el Código Civil y Comercial de la Nación no legisla plazo alguno al respecto, de donde resulta aplicable el plazo genérico de cinco años establecido en su art. 2560.

VI. Mediación prejudicial obligatoria

Otro aspecto del decreto al cual debe dársele especial importancia es su art. 12(27) . A través de éste, se suspende durante el plazo de 1 año –a partir de su entrada en vigencia (conforme al art. 15 rige desde su publicación en el Boletín Oficial)- la aplicación del art. 6 de la Ley 26.589(28), pero sólo para los procesos de ejecución y de desalojo regulados en el propio decreto. A su vez, el artículo remitido establece que, para los casos de ejecución y de desalojos, el procedimiento de

INSTITUCIÓN FORMADORA DE MEDIACIÓN N° 27

Según Resolución N° 28 del Ministerio de Justicia y DD.HH. de Santa Fe

Moreno 1580 2000 Rosario Tel. 0341-4267301/2

 Juris online. Jurisprudencia rosarina

editorial@editorialjuris.com

 Jurisprudencia_rosarina

mediación prejudicial obligatoria será optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía.

Asimismo, el segundo párrafo del artículo 12 del DNU invita a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a establecer la mediación previa y obligatoria, en forma gratuita o a muy bajo costo, para controversias vinculadas a la aplicación del presente decreto.

De lo expuesto seguramente surgirá la siguiente pregunta: ¿Cómo afecta todo esto a la suspensión de los desalojos establecida en el art. 2?

En primer lugar, habrá que tener en cuenta que la Ley 26.589 sólo refiere a la mediación prejudicial obligatoria para la jurisdicción federal, ya que la materia procesal se encuentra dentro de las facultades no delegadas por las provincias a la nación. Por ello, aquellos desalojos que se encuentren dentro de la órbita de la jurisdicción ordinaria no serán alcanzados por los efectos de este precepto; salvo que, en consonancia con la invitación realizada en el segundo párrafo del art. 12, las provincias modifiquen su régimen de mediación prejudicial obligatoria y se adhieran a la postura de la presente normativa. En segundo término, sólo producirá sus efectos respecto a los procesos de ejecución de sentencia de los desalojos y a los desalojos no iniciados (enmarcados ambos dentro del art. 2 del decreto). De esta manera, a la hora de entablar la demanda de sendos procesos, será necesario haber agotado la instancia de mediación prejudicial obligatoria (ya que el art. 12 del DNU suspendió por un año el carácter optativo de dicha mediación).

Por último, y al tratarse de mediación prejudicial, para los casos en los que se haya ordenado el lanzamiento dicha normativa no producirá ningún efecto.

VII. Ley de orden público

Otro de los temas a abordar es el carácter de orden público del presente decreto. Producto de la crisis económica que estamos atravesando y que probablemente empeore en los próximos meses, el Estado Nacional consideró esencial inmiscuirse en las relaciones privadas de los particulares para asegurar uno de los derechos humanos fundamentales, como lo es el de la vivienda. De esta manera, el DNU fue declarado en su art. 14 de orden público.

Como consecuencia de su carácter de orden público, el decreto analizado (durante el tiempo de su vigencia) constituirá un límite indisponible por las partes para los futuros contratos que éstas pretendan celebrar; y sus disposiciones serán de acatamiento obligatorio. Asimismo, queremos resaltar que “las normas de orden público deben ser aplicadas por los jueces aun cuando ello no sea requerido por las partes”(29).

VIII. Sustento legal de la suspensión

Probablemente muchos se preguntarán: a) ¿Es constitucional la suspensión de los desalojos dispuesta a través de un decreto de necesidad y urgencia? b) ¿Cuál es el sustento legal en el cual se ampara el Poder Ejecutivo Nacional para adoptar esta medida?

Para la respuesta de ambos interrogantes conjuntamente, nos remitiremos a los considerandos del DNU analizado. De su lectura, se advierte que el Poder Ejecutivo Nacional ha utilizado como sustento legal un antecedente de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Sin ánimo de realizar una valoración o crítica del mismo, simplemente pasaremos a exponerlo brevemente para que el lector tome conocimiento del mismo.

El fallo tiene su antecedente en los autos “Russo, Angel y otra c/ C. de Delle Donne, E. s/ Desalojo”. Luego de haber quedado firme la sentencia de primera instancia que condenó a la inquilina a desalojar el inmueble ocupado “dentro del término de 90 días bajo apercibimiento de lanzamiento”, el Juez interviniente declaró la inconstitucionalidad del art. 1 de la Ley 14.442 (actualmente derogada) –que disponía la paralización de los juicios de desalojo y lanzamientos con el objeto de dar respuesta a la crisis habitacional que acuciaba al país, circunstancia que el legislador consideró de emergencia- y, en consecuencia, ordenó

INSTITUCIÓN FORMADORA DE MEDIACIÓN N° 27

Según Resolución N° 28 del Ministerio de Justicia y DD.HH. de Santa Fe

Moreno 1580 2000 Rosario Tel. 0341-4267301/2

 **Juris online. Jurisprudencia rosarina**

editorial@editorialjuris.com

 **Jurisprudencia_rosarina**

el lanzamiento de la misma a solicitud de los locadores. Sostuvo que la paralización del trámite del juicio, dispuesta por la norma citada, ocasionaría “perjuicio evidente” a los actores, ya que lesionaría “su derecho reconocido” en la sentencia dictada en primera instancia y confirmada por el tribunal superior. Contra dicha resolución, la locataria interpuso recurso extraordinario. El mismo fue concedido y, con posterioridad, declarado procedente por “haberse cuestionado la validez de una ley del Congreso y ser la decisión contraria a ella”.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación revocó la resolución del lanzamiento de la inquilina. Se basó en anteriores pronunciamientos de la propia Corte en los cuales, para situaciones de emergencia, la misma ha reconocido la constitucionalidad de las leyes que suspenden temporalmente tanto los efectos de los contratos libremente convenidos por las partes, como los efectos de las sentencias firmes, siempre que no se altere la sustancia de unos y otras (CSJN Fallos 243:467), con el fin de proteger el interés público en presencia de desastres o graves perturbaciones de carácter físico, económico o de otra índole (CSJN Fallos 238:76). En estos casos, la misma ha resuelto que el gobierno está facultado para establecer la legislación que considere conveniente, tanto en las situaciones ordinarias como en las de emergencia, con el límite de que tal legislación sea razonable y no desconozca las garantías individuales o las restricciones que la misma Constitución contiene en salvaguardia de las instituciones libres(30).

Por otra parte, en los considerandos también se remite a los argumentos vertidos en otras sentencias de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. En estos, se expone que “No debe darse a las limitaciones constitucionales una extensión que trabe el ejercicio eficaz de los poderes del Estado (CSJN Fallos 171:79) toda vez que acontecimientos extraordinarios justifican remedios extraordinarios (CSJN Fallos 238:76)”.

De lo expuesto anteriormente, se advierte que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha declarado, en anteriores oportunidades, la constitucionalidad de las leyes que suspenden temporalmente la ejecución de sentencias firmes con el fin de amparar el interés público en presencia de desastres o graves perturbaciones de carácter físico, económico o de otra índole. Sin duda alguna, nos encontramos frente a una situación de emergencia económica y sanitaria que amerita, por parte del Estado, la necesidad de recurrir a tales remedios con el objetivo de asegurar los derechos constitucionales de trabajar, comerciar y ejercer una industria lícita, como así también de acceder a una vivienda digna (arts. 14 y 14 bis de nuestra Constitución Nacional). Sin embargo, el antecedente jurisprudencial al cual se ha remitido el propio decreto, refiere a la suspensión de la ejecución de una sentencia dispuesta por una ley y no por un decreto de necesidad de urgencia, con todo lo que ello conlleva. Al respecto nos pronunciaremos en la conclusión del presente trabajo.

IX. Nuestra opinión

Dentro del contexto de emergencia económica que estamos atravesando –y que probablemente se agrave en el futuro cercano–, creemos que la iniciativa tomada por el Poder Ejecutivo Nacional de suspender los desalojos en los términos analizados con anterioridad es totalmente acertada y razonable. Toda decisión que se tome –y más aún en este contexto de urgencia– tiene sus consecuencias. Para algunos serán beneficiosas (como es el caso de los inquilinos o locatarios); y para otros serán perjudiciales (para los locadores). Es cuestión de elegir cuál será el interés jurídico cuya protección se va a priorizar. En su amplia mayoría, seguramente los locadores no estarán de acuerdo con las medidas adoptadas, las cuales les provocarán pérdidas económicas importantes –ya sea en términos dinerarios propiamente dicho o por verse privados de usar y gozar del inmueble en cuestión– que en ningún momento serán reparadas. Pero, pensamos que ha primado el sentido común y se han brindado soluciones razonables.

Más allá de lo económico que no deja de ser importante, es momento de pensar en aquellas personas cuyo único “techo” es un inmueble alquilado; o que, para poder desarrollar su actividad comercial o profesión liberal, deben recurrir a la locación de un inmueble. Por lo tanto, privarlos de su único sustento para vivir o para trabajar a los fines de que el propietario recupere la

INSTITUCIÓN FORMADORA DE MEDIACIÓN N° 27

Según Resolución N° 28 del Ministerio de Justicia y DD.HH. de Santa Fe

Moreno 1580 2000 Rosario Tel. 0341-4267301/2

 Juris online. Jurisprudencia rosarina

editorial@editorialjuris.com

 Jurisprudencia_rosarina

tenencia sobre su inmueble sería, por lo menos, desafortunado. Supongamos que se permitiera el desalojo de un locatario que ha dejado de pagar durante el “aislamiento social, preventivo y obligatorio”, ¿sería posible que encuentre otro inmueble donde vivir? En caso afirmativo -lo que es poco probable-, ¿a qué costo? O el caso de un monotributista que alquila para ejercer su actividad comercial, o el de un profesional liberal que lo hace para el ejercicio de su profesión, ¿cómo obtendrían ingresos para subsistir si se los ha desalojado el inmueble que utilizaban para trabajar?

Ya muchos son perjudicados por verse impedidos de trabajar dentro del marco del “aislamiento social, preventivo y obligatorio”. Por lo que, sumarle este nuevo problema terminaría por frustrar sus últimas esperanzas de lograr un futuro económico que les permita subsistir (ni que hablar de obtener ganancias).

X. Conclusiones

Nos gustaría realizar unas últimas consideraciones sobre el presente trabajo.

A priori, nos parece que las soluciones adoptadas por el Gobierno Nacional a la problemática de los desalojos han sido acertadas y provistas de lógica y sentido común. Por otra parte, creemos que, al tratarse de un decreto de necesidad y urgencia, habrá que ser cautos y esperar a que el mismo transite los cauces normales de su tratamiento -conforme lo dispuesto por el art. 99 inc. 3 de nuestra Constitución Nacional- para que el Congreso resuelva de manera definitiva sobre su validez o no. En caso de producirse el rechazo por ambas cámaras, ello implicará la derogación del decreto de necesidad y urgencia, quedando a salvo aquellos derechos adquiridos. Asimismo, habrá que prestar especial atención a aquellos posibles planteos de inconstitucionalidad que puedan surgir en el futuro inmediato.

Por último, creemos que el tiempo, la buena fe de los particulares y las condiciones existentes en los próximos meses jugarán un papel fundamental a la hora de evaluar en el futuro si las medidas adoptadas han sido las correctas o no. Pero, en última instancia, será tarea de cada uno de los juzgadores a cuya competencia llegue el conocimiento de estas causas, los que deberán analizar cada caso en concreto y priorizar el interés jurídico de la parte que se encuentre en las condiciones más vulnerables dentro del actual contexto.

Notas

(*)Tomás Bonamín Abogado (UNR), Auxiliar Subrogante en el Juzgado de Primera Instancia de Circuito de la Segunda Nominación de Rosario, Actualmente Cursando la Carrera de Especialización en la Magistratura (UCA Rosario), Aspirante a Adscripto de Obligaciones (UCA) y Derecho del Deporte (UNR).

(1) Al momento de la redacción del presente trabajo, el “aislamiento social, preventivo y obligatorio” ha sido prorrogado hasta el 10 de mayo.

(2) <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=333564>

(3) <https://www.bbc.com/mundo/noticias-internacional-51842708>

(4) <https://www.boletinoficial.gob.ar/suplementos/2020031201NS.pdf>

(5) <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/227042/20200320?busqueda=1>

(6) <https://www.boletinoficial.gob.ar/suplementos/2020033101NS.pdf>

(7) <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/227694/20200411>

(8) <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/227247/20200329?busqueda=1>

(9) “ARTÍCULO 2°.- SUSPENSIÓN DE DESALOJOS: Suspéndese, en todo el territorio nacional, hasta el día 30 de septiembre del año en curso, la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles de los individualizados en el artículo 9° del presente decreto, siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación-, sus sucesores o

INSTITUCIÓN FORMADORA DE MEDIACIÓN N° 27

Según Resolución N° 28 del Ministerio de Justicia y DD.HH. de Santa Fe

Moreno 1580 2000 Rosario Tel. 0341-4267301/2

 Juris online. Jurisprudencia rosarina

editorial@editorialjuris.com

 Jurisprudencia_rosarina

sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere. (...)”

(10) ALVARADO VELLOSO, Adolfo, con colaboración de MEROI, Andrea, “Lecciones de derecho procesal civil”, Ed. Juris, Rosario, 2009, Pg. 615.

(11) Ibídem, Pág. 616.

(12) “ARTÍCULO 11.- EXCLUSIÓN: Quedan excluidos del presente decreto los contratos de arrendamiento y aparcería rural contemplados en la Ley N° 13.246 con las excepciones previstas en el artículo 9° inciso 4, y los contratos de locación temporarios previstos en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación”.

(13) “Habrá arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones y la otra a pagar por ese uso y goce de un precio en dinero”.

(14) “Habrá aparcería cuando una de las partes se obligue a entregar a otra, animales, o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo, para la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse los frutos”.

(15) HERRERA, Marisa; CAMELO, Gustavo y PICASSO, Sebastián, “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Infojus, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015, Tomo III, Pg. 581.

(16) Ibídem, pág. 570.

(17) Ibídem, Pg. 569.

(18) Ibídem, Pg. 597.

(19) Ibídem, Pg. 597.

(20) “(...) Esta medida alcanzará también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto. (...)”

(21) “(...) Hasta el día 30 de septiembre de este año quedan suspendidos los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos”.

(22) ALVARADO VELLOSO, Adolfo, con colaboración de MEROI, Andrea, op. cit., Pg. 606.

(23) PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo, “Manual de Obligaciones”, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2019, Tomo II, Pg. 445.

(24) Ibídem, Pg. 472.

(25)

<https://www.infobae.com/politica/2020/04/11/alberto-fernandez-hemos-decidedo-seguir-con-la-cuarentena-hasta-el-26-abril/>

(26) PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo, op. cit., pág 472.

(27) “ARTÍCULO 12.- MEDIACIÓN OBLIGATORIA: Suspéndese por el plazo de UN (1) año, a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, la aplicación del artículo 6° de la Ley N° 26.589, para los procesos de ejecución y desalojos regulados en este decreto. Invítase a las Provincias y a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES a establecer la mediación previa y obligatoria, en forma gratuita o a muy bajo costo, para controversias vinculadas con la aplicación del presente decreto”.

(28) <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/165000-169999/166999/norma.htm>

(29) HERRERA, Marisa; CAMELO, Gustavo y PICASSO, Sebastián, “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Infojus, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015, Tomo I, Pág. 41.

(30) CSJN, “Russo, Angel y otra c/ C. de Delle Donne E.”, 1959, Fallos 243:467, publicado en “Emergencia Económica I: Secretaría de Jurisprudencia”, Corte Suprema de Justicia de la Nación, Buenos Aires, 2009, Pág. 131.