

PRÓLOGO

Daniel Moeremans es un destacado profesor tucumano de derecho civil, que ha cursado estudios de postgrado en Alemania y hace tiempo viene desplegando una importante labor académica connotada por la seriedad, principalmente en el ámbito del derecho de los contratos. Ha colaborado en obras de nuestra autoría desde hace tiempo, teniendo una participación fundamental en el segmento de contratos de nuestro *Código Civil y Comercial comentado*, editado por esta misma editorial.

Para completar su semblanza, cabe indicar que nunca hemos leído ocurrencias o dislates surgidos de su pluma, lo que no es poco decir en este momento del derecho privado argentino, donde las novedades son seguidas acríticamente por muchos y las sutilezas y precisiones han quedado reducidas, en su manejo y comprensión, a un reducido círculo de iniciados. Cuando expone oralmente, el aire grave y las buenas maneras del doctor Moeremans acompañan a sus conceptos precisos.

Podrá sorprender a algunos lectores que confeccionemos el prólogo de este libro suyo, porque en verdad el autor no necesita presentación. Lo hacemos a solicitud suya, la que nos honra.

Dado que el autor es ya muy conocido en el país, nos ocuparemos en lo que sigue de analizar la temática a la que destina este estudio, dedicando también algunos párrafos a este.

La locación, sobre todo de viviendas urbanas, ha sido un termómetro del funcionamiento de la política y de la economía del país desde hace mucho. Sobremanera desde el retorno de la democracia.

Los primeros meses de gobierno del doctor Raúl Alfonsín fueron signados por la falta de viviendas para alquilar en cantidad suficiente, dado que muchos propietarios sacaban sus casas y departamentos del mercado, temerosos de que se dictara una ley de locaciones, parecida o aproximada a aquellas leyes tristemente célebres de prórroga de locaciones urbanas, que habían puesto en vilo a los propietarios de viviendas dadas en locación, lo que constituía para ellos un recuerdo vívido e imborrable.

Los temores fueron, en aquella oportunidad, desmentidos por la realidad y el 20/9/84 se sancionó la ley 23.091, publicada en el *Boletín Oficial* del 16/10/84, que rigió la actividad locativa de viviendas y comercios hasta la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, cuya ley de sanción la derogó.

Con sus más y con sus menos, la ley 23.091 prestó un servicio relevante al país, aunque en algunos momentos económicos aciagos, como el último tiempo del gobierno del doctor Alfonsín y el primer segmento del mandato del doctor Menem, la ley sufrió un toqueteo voluntarista, con la sanción de normas de emergencia que establecían protecciones especiales para los inquilinos, las que fueron neutralizadas en buena medida por la práctica y solo agravaron el problema de conseguir viviendas para alquilar.

El legislador argentino ha querido en varias ocasiones inclinar el plano contractual en favor de los inquilinos, sin comprender que, a la larga, esto los termina perjudicando, pues vencido el contrato de que se trate, luego les resulta difícil conseguir otro inmueble en locación, porque justamente la intromisión excesiva del legislador en el mercado inmobiliario, lo que hace es prevenir a los propietarios y desproteger a los supuestos beneficiados. La visión de corto plazo no debiera ser siempre la definitiva para los legisladores, quienes deben ocuparse del largo plazo también.

Por otra parte, es sintomático que cada vez que este país se asoma al precipicio económico, las tentaciones legislativas de modificar la realidad normativamente terminen plasmándose en modificaciones al régimen locativo inmobiliario, sea a través de normas de emergencia, como a fines de la década de 1980 y ante la inminencia de dos hiperinflaciones, o ahora con la sanción de una nueva norma en la materia, que llega en el peor de los momentos de nuestra economía, como si augurara una calamidad mayor aún.

No nos gusta ser agoreros, pero necesario es precisar que esta nueva ley de locaciones urbanas adviene en momentos en que el país está azotado por una pandemia, que ha sido multiplicada en sus efectos económicos por una deficiente gestión económica y política, con una restricción de derechos constitucionales, como no se había visto en vigencia de un gobierno democrático. Y verdaderamente, solo ese estado de sitio virtual explica por qué un sector de la población no ha reaccionado airadamente contra una ley como la ley 27.551.

Viendo en perspectiva las cosas, la derogación de la ley 23.091 no ha hecho sino agravar el problema locativo inmobiliario, en vez de solucionarlo, prueba de lo cual es que a apenas cinco años de vigencia del Código Civil y Comercial el Poder Ejecutivo dictó primero un decreto de necesidad y urgencia (DNU 320/20) y el legislador ha considerado necesario dictar sin demora una nueva ley de locaciones, volviendo sobre decisiones que el legislador que dictó la ley 26.994 había tomado.

La ley 27.551, publicada en el *BO* del 30/6/20, que modificó parcialmente algunos artículos del Código Civil y Comercial, incorporó a él algunos otros y añadió una legislación complementaria al contrato de locación inmobiliario, habrá que ver qué re-

sultados produce en la realidad que pretendió encauzar; pero, desde otro plano, ella muestra de un modo patente, manifiesto, la fragilidad conceptual del Código de derecho privado, a los ojos del legislador que en un trámite *express* le introdujo modificaciones de importancia, dando por sentada una vez más la premisa de que él es un ordenamiento de transición, que carece de la solidez conceptual y buena técnica legislativa requerida para volverse intocable o imperecedero.

Como sea, a la luz de los hechos ya producidos, la derogación de la ley 23.091 no ha sido una buena idea. La trayectoria que traía esa ley fue arrojada a la basura, así como la experiencia que su implementación y aplicación había generado, siendo reemplazada por una colección de textos sueltos, ahora a su vez reemplazados por una ley de tipo draconiano, que implica una severa intervención del Estado en el ámbito de las relaciones locativas entre privados.

No auguramos un futuro brillante a las modificaciones que se han introducido en materia de locación, pues la realidad enseña que el voluntarismo estatal suele producir consecuencias inversas a las buscadas, cuando las decisiones tomadas no son sensatas, sino ideológicas y cuando la realidad no se corresponde con ellas.

Muchas veces el legislador argentino, al igual que los jueces, han querido borrar las fronteras entre seguridad social y derecho civil, pretendiendo no advertir que ambas se caracterizan por perfiles bien diferentes.

En un par de votos de nuestra autoría habíamos dicho que “el territorio de la respuesta judicial no coincide ni se superpone con el de la seguridad social, conservando cada una su propio ámbito de vigencia y no debiendo ser confundidas, ya que las dos se guían por principios y reglas diferentes. La situación de vulnerabilidad que aduce la actora, prácticamente como único pie de apoyo de su pretensión de resistir el desalojo y quedarse en un inmueble usurpado, puede generar su atención dentro del ámbito de la seguridad social, pero carece de los presupuestos para su contención judicial, menos aún, por conducto de la vía del amparo, pensada para contemplar situaciones radicalmente diferentes a la de autos, donde no existe ni por asomo ilegalidad o arbitrariedad en el actuar de su contraria”.

Agregamos allí que “cuando los jueces confunden los ámbitos y terminan dando respuestas jurisdiccionales fundadas no en el derecho sino en la seguridad social, salen de su órbita para ingresar peligrosamente dentro de las potestades de la Administración, la que cuenta con mejores medios para resolver este tipo de cuestiones. O, cuando se trata de particulares, se corre el riesgo de que el juez, en aras de hacer seguridad social termine haciendo beneficencia con dinero ajeno”¹.

¹ CACC Trelew, Sala A, 29/9/15, “Pérez Terrone, María Luján c. Astra, María Claudia y/o ocupantes y/o intrusos s/Desalojo”, c. 326/15, S.D.E. n° 3 de 2015, en sist. Eureka, voto del doctor Marcelo López Mesa, con cita de la interlocutoria de la misma Sala del 27/11/09, *in re* “Cari, E. E. s/Acción de amparo”, exppte. 000710/2009, CANE.

En similar sentido se manifiesta el libro que prologamos en su primer párrafo, al decir que: "El tema de la locación, especialmente de viviendas, constituye una parte entrañable y trascendente de la historia de nuestra Nación. Ello porque es uno de los más sensibles a los cambios sociales y económicos. En las posiciones sobre el tema se dejan traslucir las diferentes ideologías sobre la extensión del derecho de propiedad y la posibilidad o no de que el Estado intervenga en materia locativa, limitando con mayor o menor intensidad la autonomía privada. Por otra parte, también se exterioriza el tema de los límites del derecho civil y su impotencia para resolver el problema habitacional y actualizar el derecho de los habitantes de nuestro país de acceder a una vivienda digna, conforme lo proclama el art. 14 *bis* de nuestra Constitución. Es que no se puede esperar que el derecho civil resuelva cuestiones que hacen a la seguridad social y a la responsabilidad del Estado".

Estamos completamente de acuerdo con ese lúcido párrafo liminar del libro, donde luce a pleno la fina inteligencia y clara comprensión del doctor Moeremans. Verdaderamente no se puede, no es conveniente, confundir seguridad social con derecho civil, dada la existencia de diferencias esenciales caracterizantes entre ambas disciplinas las que, en consecuencia, no pueden ser amalgamadas, cual si se tratara de trozos de plastilina de colores diversos.

Y así como coincidimos con ese párrafo brillante volcado en la alborada de la obra, hemos encontrado en ella valores suficientes que justifican su impresión y difusión, así como este prólogo.

Porque es necesario decirlo, no mucho de lo publicado últimamente hacía falta; muchas veces el deseo de protagonismo, el ego desbordado o la falta de medida de un autor, son las únicas causas que explican la publicación de algunos libros. Hay obras, demasiadas últimamente, que luego de leerlas generan la pregunta ¿qué necesidad había de publicar esto?

No ocurre ello con el que aquí prologamos, sino que por el contrario es un libro que viene a llenar una necesidad y un vacío: el de un estudio serio sobre un tema sobre el que no existían obras de buena factura, en especial actualizadas, a la nueva legislación, recientemente sancionada.

El doctor Moeremans analiza a lo largo de su aporte los diferentes aspectos del contrato de locación, desarrollando ideas certeras, precisas, fundándolas debidamente; además, sus desarrollos no constituyen meras teorizaciones, sino que se enderezan a la aplicación práctica, permitiendo un adecuado conocimiento de una materia oscurecida hasta aquí por la falta de textos actualizados y recomendables.

La suya es una obra cuya aparición debe saludarse con beneplácito, porque estamos de acuerdo o no con el texto vigente de la ley 27.551 y con el previo DNU 320/20, debe conocerse acabadamente su texto y alcances para poder aplicarlos a la realidad o sugerir modificaciones a las normas vigentes y esta obra permite seguir de cerca tal normativa y sus implicancias no solo contractuales, sino impositivas, consumeriles, jurisprudenciales, etcétera.

En suma, es una obra recomendable, desde todo punto de vista, que no dudamos será bien recibida por los operadores jurídicos, a quienes prestará una valiosa ayuda.

Ac. MARCELO LÓPEZ MESA

AGOSTO DE 2020