

MATÍAS ADOLFO ITALIANO

EL LOCATARIO
HIPERVULNERABLE



Colección
DERECHO

Italiano, Matías Adolfo

El locatario hipervulnerable / Matías Adolfo Italiano; prólogo de Adrián Marcelo Ganino. - 1a ed. - Bahía Blanca: Editorial de la Universidad Nacional del Sur. Ediuns, 2021.

122 p.; 21 x 15 cm.

ISBN 978-987-655-282-0

I. Derecho. 2. Derechos del Consumidor. I. Ganino, Adrián Marcelo, prólog.
II. Título.

CDD 346.0437



Editorial de la Universidad Nacional del Sur
Santiago del Estero 639 | B8000HZK Bahía Blanca | Argentina
www.ediuns.com.ar | ediuns@uns.edu.ar
Facebook: Ediuns | Twitter: EditorialUNS



Libro
Universitario
Argentino

CiN REUN

Red de Editoriales
de Universidades Nacionales
de la Argentina

No se permite la reproducción parcial o total, el alquiler, la transmisión o la transformación de este libro, en cualquier forma o por cualquier medio, sea electrónico o mecánico, mediante fotocopias, digitalización u otros métodos, sin el permiso previo y escrito del editor. Su infracción está penada por las leyes n° 11723 y 25446.

Queda hecho el depósito que establece la ley n.° 11723
Bahía Blanca, Argentina, octubre de 2021.

© 2021. Ediuns.

A Lucía, mi esposa, la persona que me apoya y acompaña incondicionalmente en el cumplimiento de mis sueños.

El locatario hipervulnerable

Prólogo

Tengo el enorme agrado de presentar esta obra jurídica, cuyo autor no solo es un colega sino un gran amigo y luchador de los Derechos de las y los Consumidores. Si bien aprecio todo el trabajo realizado por este excelente compañero considero importante confesar mi preferencia por esta última obra. A continuación explicaré por qué. Si bien sus trabajos doctrinarios se caracterizan por realizar un análisis pormenorizado de los distintos estatutos del consumidor, a esta obra se le suma un planteo totalmente distinto a otros, donde queda expuesta la dedicación en la exhaustiva investigación que se ha realizado. Es notable la sencillez con la que se explican acontecimientos muy complejos que nos permiten a los lectores sin conocimientos específicos del tema, comprender sin mayores dificultades el tópico elegido.

Esta es una obra que pueden apreciar los distintos operadores del derecho, incluso aquellos que desarrollan sus actividades en la función pública. Confío que este libro pasará a ser una obra de consulta en las bibliotecas de muchos abogados y un buen material de estudio en las distintas universidades. Esto se debe a la riqueza tanto en información que se nos brinda, como al análisis de este nuevo vulnerable, que en realidad siempre estuvo presente pero que muy poco se ha hablado o escrito sobre él.

Agradezco el espacio para compartir con los lectores los sentimientos que me generó esta obra y felicitar al escritor por su excelente trabajo.

Adrián Marcelo Ganino.

Índice

- 13** ~ I. Introducción
- 17** ~ II. La “ecuación consumeril” en la relación locativa
- 25** ~ III. Hipervulnerabilidad en la relación locativa
- 33** ~ IV. La figura jurídica del “locador vulnerable” y del “proveedor vulnerable”
- 39** ~ V. Grados de vulnerabilidad en la relación locativa
- 61** ~ VI. Métodos alternativos de resolución de conflictos reglados en la Ley Nacional n.º 27551
- 69** ~ VII. Registro de Locaciones de Inmuebles como instrumento de garantía
- 81** ~ VIII. Anexo legislativo
- 81** ~ Ley Nacional n.º 23091 (Derogada)
- 92** ~ Código Civil y Comercial de la Nación
- 100** ~ Ley Nacional n.º 27551
- 109** ~ Decreto n.º 320/2020
- 114** ~ Resolución General AFIP n.º 4933/2021
- 121** ~ IX. Sobre el autor

I.

Introducción

A pocos meses de comenzar el año 2020 nos vimos envueltos en una pandemia, mientras de los medios de comunicación recibíamos clases de epidemiología, desde el gobierno nacional y los locales se “sacudían” ciertos institutos jurídicos, con la finalidad de amortiguar los efectos negativos de la propagación del COVID-19.

La utilización del término infinitivo “sacudir” no resulta inocente, el Diccionario de la Lengua Española lo define como “mover violentamente algo a una y otra parte”¹; y es exactamente lo que sucedió en el ámbito de la relación locativa, entre otras relaciones reguladas en nuestro ordenamiento legal.

Por un lado, con la sanción del Decreto n.º 320/2020², vinculado a la suspensión de desalojos, prórrogas de los contratos y congelamiento de los alquileres, y sus correspondientes prórrogas^{3,4}. Y por otro, la entrada en vigencia de la Ley Nacional n.º 27551⁵ o conocida como la “nueva ley de alquileres”, que trajo modificaciones sustanciales.

En una primera instancia, en esta obra centraremos a referirnos al derecho a la información en la relación locativa, para luego comenzar con el análisis en una nueva figura jurídica, que hemos dado en llamar el “locatario hipervulnerable”, entendiendo que surge de la normativa

¹ <https://dle.rae.es/sacudir>.

² DECNU-2020-320-APN-PTE.

³ DECNU-2020-766-APN-PTE.

⁴ DECNU-2021-66-APN-PTE

⁵ Sancionada II/06/2020, Publicada Boletín Oficial: 30/06/2020.

vigente en materia locativa, y su aplicación desde un análisis jurisprudencial. Además, nos referiremos al Programa Nacional de Alquiler Social creado por la normativa mencionada, bajo un análisis rector de lo prescripto por el inc. 23 del art. 75 de la Constitución Nacional, al imponer la necesidad de promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por la citada Constitución y por los Tratados Internacionales vigentes sobre derechos humanos.

Asimismo, abordaremos si las personas humanas resultan ser las únicas que pueden ser incluidas dentro de la categoría “locatario hipervulnerable”, o si determinadas personas jurídicas podrían estar alcanzadas.

En esta obra haremos referencia, a un tema novedoso que nos ha traído la pandemia, posibles casos de vulnerabilidad en el actor fuerte de la relación locativa, es decir, en el locador.

Por otra parte, daremos una mirada por los métodos alternativos de resolución de conflictos reglados por la “nueva ley de alquileres”, y la imperiosa necesidad de contar con la operatividad de la norma, frente a las controversias que se presentan en la relación locativa.

Cabe resaltar que a los ya conocidos conflictos, entre ellos, plazos contractuales, garantías, arreglos, entrega de llaves, entre otros; actualmente la conflictividad locativa se ha incrementado, entre otras cuestiones, como consecuencia de los alcances e interpretación del dictado de sendos decretos de necesidad y urgencia emitidos en el marco de la emergencia económica y sanitaria por la propagación del COVID-19. Asimismo, realizaremos una crítica por la omisión en la mención de uno de los métodos que consideramos más propicio para resolver controversias locativas, y formalizaremos una propuesta para subsanarlo.

Analizaremos el instituto del desalojo en el proceso de mediación previa obligatoria, conforme la modificación incorporada por la ley de mención.

En este sentido, adelantando nuestra postura, creemos necesario la puesta en marcha de dependencias locales que brinden información y

asesoramiento a las partes de la relación locativa, y tiendan al cumplimiento de las prerrogativas establecidas en la ley vigente, como acción concreta dentro del marco de las gestiones que debe implementar la autoridad de aplicación.

En esta obra nos limitaremos a analizar la carga legal que impone el art. 16 de la mencionada ley y las responsabilidades que emergen. Además, haremos referencia a su reglamentación, con una crítica a la redacción, proponiendo una mejor técnica legislativa. Por último, nos referiremos al registro como un instrumento de garantía a los locatarios.