



BOLETÍN INFORMATIVO Agosto 2020

Nueva Ley de Alquileres

Se destacan los siguientes cambios como los más relevantes:

- **Domicilio electrónico:** el locador y el locatario podrán constituir un domicilio electrónico (e-mail) en el cual se tendrán por válidas y vinculantes las notificaciones que se cursen en el marco del contrato de locación. Todos los emplazamientos y/o comunicaciones que allí se practiquen serán plenamente eficaces.
- **Resolución anticipada del contrato:** se mantiene el mismo régimen que permite la resolución anticipada luego de transcurridos seis meses de contrato, pero incluyendo un plazo de notificación previa de un mes. Sin embargo, se agrega que, en el caso de las locaciones destinadas a vivienda, no corresponde el pago de indemnización alguna cuando la resolución se notifica con tres meses de anticipación o más –habiendo transcurridos al menos seis meses de contrato–.
- **Plazo mínimo y renovación:** se eleva el plazo mínimo de todos los contratos de locación inmueble, independientemente del destino locativo, de dos a tres años, con las excepciones ya existentes en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la

Nación (embajadas, fines turísticos, guarda de cosas, etc.). Asimismo, en las locaciones destinadas a vivienda, dentro de los tres meses anteriores a la terminación, cualquiera de las partes puede convocar a la otra en forma fehaciente para negociar una prórroga al contrato en un plazo no mayor a quince días. En caso de silencio o negativa del locador, siempre que esté debidamente notificado, el locatario puede terminar el contrato anticipadamente sin penalidad.

- **Indexación:** los contratos de locación, cualquiera sea su destino, estarán exceptuados de lo prohibición de indexar dispuesta en los artículos 7° y 10 de la Ley de Convertibilidad N° 23.928 y sus modificatorias. Sin embargo, en los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, los ajustes al canon locativo ahora deben realizarse únicamente en forma anual y no semestral como se permitía en el pasado. Dichos ajustes deberán sujetarse en partes iguales al IPC (Índice de Precios al Consumidor) y al RIPTE (Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables). El canon locativo debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, lo que implica que no pueden pactarse alquileres escalonados. En este punto la ley se refiere solo a los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional. Por lo tanto, en los contratos de locación



comercial es completamente libre el ajuste que se desee aplicar, puede ser fijado por las partes a su libre criterio, tanto en el porcentaje como en el plazo de ajuste.

- **Garantías:** en las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario deberá proponer al locador al menos dos alternativas, entre las que se encuentran título de propiedad inmueble, seguro de caución, fianza o garantía personal del locatario a través de constancias de ingresos. El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación, salvo que se tratase del supuesto en el que la garantía sea por ingresos, en el cual podrá elevarse dicho valor hasta un máximo de diez veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario. Cabe mencionar que el locador podría optar por no celebrar el contrato cuando las garantías propuestas no lo satisfagan.

- **Cargas y contribuciones del inmueble:** se elimina la facultad de las partes de pactar que las cargas y contribuciones que gravan el inmueble, así como las expensas extraordinarias, queden a cargo del locatario.

- **Reparaciones:** en caso de negativa o silencio del locador a realizar reparaciones urgentes, el locatario puede realizarlas por

sí mismo y a cargo del locador transcurridas veinticuatro horas corridas de la notificación. Si las reparaciones no fuesen urgentes, el locador tiene un plazo de diez días corridos para realizarlas. Acá la norma plantea la necesidad de una adecuada regulación contractual sobre la determinación de la urgencia de las reparaciones. Sugerimos establecer con claridad quién puede determinar la existencia de un supuesto de “urgencia” y la forma o parámetros aplicables a ello.

- **Frustración del uso o goce de la cosa:** Se dispone que si por motivos “no imputables al locatario” éste se viese impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto del contrato, puede pedir la rescisión del mismo, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes. Comentario: La referencia a “motivos no imputables al locatario” en reemplazo a “caso fortuito o fuerza mayor” originalmente prevista genera una norma mucho más amplia comprendiendo así como excepción de cumplimiento las acciones de terceros. Por lo tanto, tal vez sea necesario regular adecuadamente bajo cada contrato de locación diversos supuestos. Por ejemplo: en locaciones de tipo comercial, qué sucedería si se diera un



supuesto de clausura del inmueble por decisión de autoridad competente.

- **Compensación:** La ley introduce como novedad adicional el derecho del locatario a compensar de pleno derecho los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos. Comentario: Esto es otra novedad, introducida bajo el art. 1204 bis del CCyC. Se sugiere de una adecuada regulación contractual a fin de evitar abusos de los locatarios en tanto se le otorga a éste el derecho a compensar gastos y acreencias sin la previa aprobación del locador.

- **Depósito:** en las locaciones habitacionales, se limita el monto del depósito de garantía a un solo mes, equivalente su valor al primer mes de alquiler, independientemente de la cantidad de años pactados como plazo contractual. Asimismo, se incluye la obligación del locador de devolver al locatario el depósito actualizado conforme al valor del último mes de alquiler vigente. El locador deberá hacer efectivo al momento de la restitución de la tenencia del inmueble.

- **Incumplimiento por falta de pago:** En caso de locaciones con destino de vivienda, el locador debe intimar fehacientemente al locatario otorgándole un plazo no menor a

10 días corridos de recibida la notificación, previo a la acción judicial de desalojo.

- **Registro de contrato:** los contratos de locación de inmueble deberán ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho Organismo disponga, bajo pena de las sanciones establecidas en la Ley N° 11.683 de Procedimiento Fiscal (multas). En el supuesto que se inicien acciones judiciales, el juez interviniente debe informar a AFIP la existencia del contrato previo a la notificación de la demanda.

Tener en cuenta que los cambios son aplicables a los nuevos contratos que se celebren luego de la publicación de la norma en el Boletín Oficial. Es decir, aplicables a los contratos que se celebren a partir del 1° de julio de 2020.

SOCIETARIO

Cupo Femenino para Directorios.

La Resolución General IGJ N° 35/2020 fue publicada en el Boletín Oficial el 13 de Agosto pasado.



Esta resolución modifica dos artículos de la Resolución General IGJ N° 34/2020 y dispone la paridad de género en los órganos de administración y fiscalización societaria.

Se establece un cupo femenino obligatorio a cubrir en los órganos de administración y fiscalización de ciertas sociedades comerciales, así como en las asociaciones civiles, las simples asociaciones, las fundaciones y las sociedades del estado. De acuerdo con la misma, al momento de su constitución y con cada designación periódica de autoridades, ciertas entidades tendrán la obligación de procurar que tanto sus órganos de administración como de fiscalización tengan una composición que respete la diversidad de género, debiendo nombrar a la misma cantidad de miembros mujeres y hombres. La norma además prevé que cuando el número de puestos a cubrir sea impar, el órgano debe integrarse con un mínimo un tercio de miembros mujeres.

Las entidades que queda sujetas a la RG 34/2020 son:

- 1) Las asociaciones civiles,
- 2) Las simples asociaciones que soliciten su inscripción en el registro de voluntarios,
- 3) Las sociedades anónimas incluidas en el régimen de fiscalización estatal permanente del artículo 299 de la Ley General de Sociedades (con algunas excepciones),

- 4) Las fundaciones con un consejo de administración de integración temporaria y electiva, y
- 5) Las sociedades del estado.

Además, la RG 34/2020 establece las siguientes obligaciones adicionales:

- 1) Los dictámenes de precalificación para la inscripción de resoluciones en el Registro Público mencionen el cumplimiento o no de estas disposiciones;
- 2) La memoria que acompañe los estados contables de ejercicio contenga una descripción de la política de género aplicada en la sociedad.

La entrada en vigor de esta norma, luego de una extensión, es a los sesenta (60) días contados desde su publicación en el Boletín Oficial. Es decir, el 4 de octubre del 2020.

ART

Pericia medica: tiene efecto vinculante?

La Sala IX de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo señaló¹ que el informe pericial médico es "*un elemento de juicio más*", y la *relación causal y/o concausal de los hechos denunciados y los padecimientos del trabajador "sólo puede ser establecida por el juez, a la luz de las restantes pruebas acompañadas"*.

¹ En la causa "F., J. A. c/Provincia ART S.A. s/Accidente - Ley Especial"



Los camaristas firmantes señalaron que en el caso analizado no se habían acompañado elementos suficientes como para que la Jueza de grado confirme el nexo de causalidad entre la secuela psíquica advertida y los hechos relatados en la demanda.

Además, los jueces observaron que la actora incumplió con los requisitos del art. 65, incisos 4 y 5 de la L.O. Ello, toda vez que efectuó un relato genérico de los hechos que justificarían la procedencia del rubro, sin detallar la dolencia psíquica que padecía: es *“una carga para el trabajador la exacta delimitación del objeto de la pretensión y la debida precisión de los presupuestos de hecho y de derecho que dan sustento al concepto reclamado”*.

La Sala IX decidió revocar la sentencia de primera instancia y rechazó la demanda interpuesta por el trabajador.

De este modo, se destaca que la pericia médica **no tiene efectos vinculantes** sobre el juzgador sino que tiene que ser analizado junto con el resto de la prueba y las constancias del expediente.

Sanciones impuestas por la Superintendencia de Riesgos del Trabajo

1) Multa por no cumplir con la frecuencia mínima de visitas de uno de sus afiliados:

La Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial confirmó² que la ART no cumplió con el art. 11 y el Anexo III de la Resolución SRT N°463/09 en cuanto disponen que la frecuencia mínima de visitas correspondiente para el caso en concreto es de una vez por año.

De las pruebas reunidas en autos, surgían tres constancias de visita efectuadas pero no se encontraba acreditada constancia de visita alguna durante un año.

En cuanto al monto de la sanción (301 MOPRES), los camaristas concluyeron que dentro de una escala que contempla multas de 20 a 2000 MOPRES, 301 MOPRES lucía excesivo: *“si bien la sumariada incurrió en la falta endilgada, no surge de autos que de la conducta reprochada se haya derivado algún perjuicio concreto para los trabajadores que prestaban servicio en el mentado establecimiento”*.

En base a ello, la redujeron a 40 MOPRES.

2) Multa por no denunciar el incumplimiento por parte de uno de sus afiliados:

² En los autos "Superintendencia de Riesgos del Trabajo c/La Segunda Aseguradora de Riesgos del Trabajo S.A. s/Organismos Externos"



La Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial confirmó³ la sanción a la ART por no haber denunciado ante la SRT el incumplimiento incurrido por la falta de presentación de la nómina de trabajadores expuestos a cada uno de los agentes de riesgos.

De las constancias de autos surgía que la demandada detectó incumplimientos por parte del empleador y estos no fueron denunciados a tiempo ante la SRT.

Respecto al quantum de la sanción (301 MOPRES), los camaristas consideraron que el monto de la misma no resultaba razonable y proporcional, sino que era confiscatorio : *"no es materia discutible que cuando existe una evidente desproporción entre la sanción aplicada y la conducta incriminada, el acto administrativo que la aplica se torna ilegítimo"*.

De este modo, redujeron la multa a 80 MOPRES.

IMPUESTOS.

Siempre se puede dar pelea.

Recibir una intimación de pago por impuestos o la notificación de multas por

³ En los autos "Superintendencia de Riesgos del Trabajo c/Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo S.A. s/Organismos Externos"

incumplimiento en nuestras declaraciones, definitivamente no son buenas noticias. Pero muchas veces tendemos a bajar la cabeza demasiado rápido, creyendo que no puede haber equivocaciones en el Estado recaudador.

En primer lugar, cabe tener en cuenta, que las sanciones –multas y/clausura- tienen efecto suspensivo durante el tiempo que las mismas son discutidas. Pero lo que queremos destacar es que conforme sea encuadrado el incumplimiento, la sanción tendrá una distinta graduación.

En el caso en comentario⁴, el contribuyente exhibió -como sustento del traslado de bienes-, un Código de Operación de Traslado (COT), incompleto, colocando un valor figurativo de los bienes transportados en la suma de 1\$ peso. Consecuencia de ello se le aplicó una multa de pesos setenta mil (\$ 70.000), conforme lo dispuesto por el artículo 82 del citado CO.

La defensa fue simple, pero la variación en el monto de la sanción fue realmente significativo: El contribuyente sostuvo que el artículo 82 dispone la sanción solo procede ante la falta total o parcial de la documentación de respaldo exigida para el traslado o transporte de mercaderías, mientras que en nuestro caso se contaba

⁴ LA GANADERA ARENALES S.A. S/ RECURSO DE APELACIÓN-TRIBUNAL FISCAL DE APELACIÓN. SALA I. 20/02/2020.



con toda la documentación –incluso el COT- pero con una declaración falsa o incorrecta (valor de mercaderías en 1\$)

En consecuencia, en el caso resultaba aplicable el artículo 60 C.F. que establece una graduación de sanciones sin relación a la mercadería transportada y que va de un rango de pesos dos mil (\$2.000) y la de pesos noventa mil (\$90.000).

El Tribunal Fiscal acogió la defensa del contribuyente, reduciendo la multa a la suma de Pesos veinticinco mil (\$25.000). Siempre se puede dar pelea.