



BOLETÍN INFORMATIVO Septiembre 2020

Real Estate

Índice de ajuste para contratos de locación, prórroga de la suspensión de desalojo y congelamiento de alquileres.

A través de la Comunicación “A” 7096 del 27 de agosto de 2020, el BCRA aprobó el índice para contratos de locación (ICL) el cual deberá ser utilizado como método de cálculo del ajuste anual para los contratos de locación de inmuebles con destino habitacional que sean firmados a partir del 1 de julio de 2020.

A partir del día 17 de cada mes y hasta el 16 del mes siguiente, el ICL se calculará sobre las variaciones, con igual ponderación, del índice de precios al consumidor con cobertura nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) y de la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPE) publicada por la Secretaría de Seguridad Social.

El ICL tendrá carácter diario y estará disponible en la página web del BCRA y posibilitará el cálculo del ajuste cualquiera sea el día de inicio del contrato de locación.

Asimismo, el 25 de Septiembre pasado el Poder Ejecutivo Nacional prorrogó mediante el Decreto 766/2020 los plazos establecidos por el decreto 320/20. De este modo y entre otras:

- 1) Se suspenden los desalojos hasta el 31 de Enero del 2021;
- 2) Se prorroga hasta el 31 de Enero del 2021 el plazo de vigencia de los contratos de locación mencionados en el art. 9 del Decreto 320/2020.
- 3) Se prorroga hasta el 31 de Enero del 2021 el congelamiento del precio de los alquileres de los contratos de locación mencionados en el art. 9 del Decreto 320/2020. Durante la vigencia de esta medida se deberá abonar el precio de la locación correspondiente al mes de marzo del 2020.

Aseguradoras de Riesgos del Trabajo

¿Cuándo procede la responsabilidad objetiva regulada en el Código Civil y Comercial de la Nación?

El Juez de Primera Instancia hizo¹ lugar al reclamo de la actora en base a la ley

¹ "N., M. R. c/Transportes KRG S.A. y otros s/Accidente - Ley especial



especial pero rechazó el planteo contra la empresa con fundamento en el Derecho Común (art. 1109 y 1113 del antiguo Código Civil de la Nación), por considerar que no se demostraron presupuestos de responsabilidad.

La actora apeló la sentencia y sostuvo que las tareas fueron desarrolladas en el marco de actividades riesgosas, por lo que resultaban aplicables las disposiciones pertinentes del derecho común.

El accidente se produjo al retirar el trabajador un arco de hierro trepado al vehículo. Fue en ese momento cuando sufrió un resbalón y se golpeó.

Para los jueces de la Sala X de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo no se evidenció una conexión directa entre el evento intempestivo y la posible inobservancia de los deberes de prevención del ente gestor.

Los jueces destacaron que para la procedencia de la responsabilidad objetiva regulada en el Código Civil, el damnificado debe acreditar:

a) La intervención activa de la cosa riesgosa o viciosa, o que el daño provenga del riesgo de la actividad desplegada,

b) El daño resarcible y

c) La relación de causalidad puramente material entre el riesgo de la cosa y el daño.

Los jueces advirtieron que las pruebas reunidas en el expediente no resultaban concluyentes. Principalmente, los testigos manifestaron que no presenciaron el accidente y coincidieron en cuanto a que la descarga de mercadería la realizaba personal especializado y no el trabajador reclamante.

De este modo, rechazaron la apelación confirmando lo decidido por el juez de Primera Instancia.

Seguros – Responsabilidad Civil

Cobertura del Seguro – Interpretación a la luz de la Buena Fe.

La Corte Suprema de la Justicia de la Nación rechazó² el recurso de queja contra la sentencia que hizo extensiva la condena a la compañía aseguradora por un seguro de responsabilidad civil ilimitada.

La póliza no se había emitido por la aseguradora pero el productor de seguro

² Corte Suprema de Justicia de la Nación: Tuelo Caso José Luis y otro c/ Latoyar S.A. y otros. 3 de septiembre de 2020.



había firmado la constancia de cobertura con el membrete de ella.

El Procurador en su Dictamen (al que la Corte se remite) resaltó que este hecho señala que la póliza se encontraba en curso de emisión sin que conste aclaración relativa a que se encontraba sujeta a evaluación y los derechos y obligaciones recíprocos del asegurador y el asegurado, comienzan desde que se celebra la convención (art. 4 de la Ley 17.418).

Asimismo, se resolvió que la constancia expedida por el productor de seguros, invocando el nombre comercial de la aseguradora, debe ser interpretada a la luz del principio de buena fe que debe regir las conductas de las partes, pudiendo haber generado la apariencia de que la emisión de la póliza era una formalidad que se concretaría.

Laboral.

Ruptura del vínculo laboral por mutuo acuerdo – Escribano.

El art. 241 de la ley de Contrato de Trabajo (LCT) regula la extinción del vínculo laboral por voluntad concurrente de las partes. Indica que el acto deberá formalizarse mediante escritura pública o ante la autoridad judicial o administrativa

del trabajo y que será nulo y sin valor el acto que se celebre sin la presencia personal del trabajador y los requisitos consignados precedentemente.

La Corte Suprema de la Justicia de la Nación resolvió dejar sin efecto la sentencia que admitió el reclamo por despido promovido por el trabajador con posterioridad a la extinción del contrato por mutuo acuerdo en los términos del artículo mencionado.

Los jueces de la Cámara habían declarado la invalidez del acuerdo al no contar con intervención de autoridad judicial o administrativa.

Los jueces de la Corte, en cambio, dejaron en claro que no es exigible la homologación administrativa o judicial de la extinción del contrato por mutuo acuerdo celebrado ante escribano público.

En efecto, la LCT solo establece dicha exigencia para los acuerdos transaccionales, conciliatorios o liberatorios previstos en el art. 15 de la misma.

En disidencia fueron los votos del Dr. Rosenkrantz y el Dr. Rosatti que rechazaron la admisión del recurso por no cumplirse con aspectos de forma. En su opinión, el recurso de queja no cumplía con los requisitos formales que exige el art.



4° del reglamento aprobado por la acordada 4/2007.

Prohibición de despedir y suspender empleados – Nueva prórroga.

El 24 de septiembre, se publicó en el Boletín Oficial el Decreto de Necesidad y Urgencia 761/2020, mediante el cual se ordenó prorrogar por 60 días la prohibición de despedir sin justa causa y de disponer despidos y suspensiones por las causales de falta o disminución de trabajo y fuerza mayor. El Decreto mantiene como excepción de la prohibición a las suspensiones efectuadas en los términos del artículo 223 bis de la Ley de Contrato de Trabajo.

Al igual que sus antecesores el presente Decreto establece la prohibición de:

- 1) Despidos sin causa.
- 2) Despidos invocando causales de fuerza mayor o falta o disminución de trabajo.
- 3) Suspensiones por las causales de fuerza mayor o falta o disminución de trabajo.

El período de prohibición abarca 60 días a partir del 29 de septiembre de 2020.

Quedan exceptuadas de esta prohibición las siguientes circunstancias:

-Suspensiones efectuadas en los términos del artículo 223 bis de la Ley de Contrato de Trabajo.

-Contrataciones efectuadas luego de la entrada en vigencia del presente decreto (circunstancia que ya había sido contemplada en el Decreto N°624/20).

-Las contrataciones efectuadas en el sector público nacional tales como (a) Administración Nacional y los Organismos Descentralizados; b) Empresas y Sociedades del Estado que abarca a las Empresas del Estado, las Sociedades del Estado, las Sociedades Anónimas con Participación Estatal Mayoritaria, las Sociedades de Economía Mixta y todas aquellas otras organizaciones empresariales donde el Estado nacional tenga participación mayoritaria en el capital o en la formación de las decisiones societarias; c) Cualquier organización estatal no empresarial, con autarquía financiera, personalidad jurídica y patrimonio propio, donde el Estado nacional tenga el control mayoritario del patrimonio o de la formación de las decisiones; d) Fondos Fiduciarios integrados total o mayoritariamente con bienes y/o fondos del Estado nacional y e) Organizaciones privadas a las que se hayan acordado subsidios o aportes y a las



instituciones o fondos cuya administración, guarda o conservación está a cargo del Estado nacional a través de sus Jurisdicciones o Entidades.