

## ALGUNOS PROBLEMAS PROCESALES DE LA LEY 18880 (LOCACIONES URBANAS)

ADOLFO ALVARADO VELLOSO

### *Introducción*

A un año y medio de comenzar la vigencia de la ley 18880, siguen suscitándose problemas de índole procesal que han merecido diferente tratamiento jurisprudencial en el país y, especialmente, en nuestra Provincia, a raíz de las diversas bases interpretativas adoptadas por los distintos tribunales de alzada de Santa Fe y Rosario.

Haciendo una compulsua minuciosa de dicha jurisprudencia, nos ha parecido oportuno replantear doctrinariamente algunos temas procedimentales de la ley, que ya tuviéramos oportunidad de criticar en sendas conferencias pronunciadas en el Instituto de Locaciones Urbanas del Colegio de Abogados y en el Colegio de Procuradores, ambos de la ciudad de Rosario.

Obviamente, no será ésta una exposición detallada de todos los aspectos procesales de la ley 18880, sino de aquéllos que resultan más importantes a nuestro criterio y que han encontrado soluciones contradictorias en la ya abundante doctrina que ha tratado el tema <sup>1</sup>.

---

1 Ver: FASSI, Santiago Carlos y FASSI, Héctor Pedro, "El juicio de desalojo", Ed. Orbir, Rosario, 1969; GRIFFI, Omar y LUPPI, Isabel, "Manual de la nueva ley de alquileres 18880", Ed. Grilú, Bs. As., 1971; PRAT, Ana María y ZAGO, Jorge Alberto, "El actual régimen de alquileres —Leyes 18880 y 18901", Ed. Astrea, Bs. As., 1971; ROCCA, Ival y GRIFFI, Omar, "Cuestiones de alquileres -

# I

## 1. *Aplicación de la ley 18880 a los juicios pendientes a la fecha de su vigencia.*

El art. 44 de la ley 18880<sup>2</sup>, al igual que sus similares en los ordenamientos emergenciales que precedieron al vigente, vuelve a presentar al intérprete una innecesaria complicación hermenéutica, al establecer la aplicación oficiosa de la nueva ley a los procesos que se encontraban en trámite a la época de su promulgación.

Y decimos que presenta una innecesaria complicación, pues al haber variado el número de requisitos de procedencia del desahucio en casi todas las causales previstas en la ley, aparecen —en el diario quehacer tribunalicio— un sinnúmero de situaciones que no obtienen fácil solución, la cual, en muchos casos, no resulta equitativa ni justa.

El valor “justicia” —a cuya realización debe aspirar el juez como única e insoslayable meta en su labor de juzgar— se encuentra comprometido desde ya por las distintas interpretaciones que, de la norma glosada, han efectuado diversos auto-

---

500 Fallos de Cámara aplicando la ley 18880”, Ed. Centro Argentino de Derecho Inmobiliario y Propiedad Horizontal, Bs. As., oct. 1971; ROCCA, Ival, “Nueva ley de alquileres 18880”, Ed. Bias, Bs. As., 1971; SUAREZ, Raúl Horacio, “Nuevo régimen de locaciones urbanas - Ley 18880”, Ed. Orbir, Rosario, 1971; PRAT, Ana María, “Normas procesales contenidas en la ley 18880”, en “R.A.D.P.”, 1971, N° 2, p. 238; LITTLE, James Albert, “Algunas consideraciones sobre la ley 18880”, en “Doctrina Jurídica”, año II, N° 23 (7-5-71), p. 1; FASSI, Santiago Carlos, “La fijación de alquileres en las locaciones prorrogadas por la ley 18880”, en “E.D.”, bol. N° 2615 T. 35), p. 1; ACOSTA, José V., “Régimen procesal de la ley 18880”, en “Temis”, año XII, N° 219, p. 1; ROCCA, Ival, “Precio del alquiler en la ley 18880”, en “Temis”, año XII, N° 222 y 223, págs. 1, etc.

2 Art. 44 de la ley 18880: (*Aplicación de oficio. Desistimiento de juicios*): “La presente ley deberá aplicarse de oficio en los juicios que no tuvieren sentencia firme a la fecha de entrar en vigencia. Los juicios fundados en causales que esta ley no prevé o cuando habiéndolas previsto, hubiere modificado los requisitos exigidos para su procedencia, podrán ser desistidos por los interesados sin perjuicio de su derecho a iniciarlos nuevamente si correspondiere. Las costas del juicio desistido se impondrán en el orden causado. La presente ley no se aplicará a las causas que a la fecha de su entrada en vigencia, hubieren concluido con sentencia firme”.

res que postulan la aplicación lisa y llana de la nueva ley a cualquier supuesto justiciable ya presentado en caso concreto, sosteniendo —en líneas generales— el mismo pensamiento que la Corte Suprema de Justicia de la Nación respecto de la viabilidad de la aplicación de un nuevo ordenamiento en materia de emergencia<sup>3</sup>.

Ha dicho la Corte<sup>4</sup> que “los derechos que acuerdan las leyes de emergencia son de orden público (y que, por lo tanto) no se convalidan y pueden ser modificados por la legislación sobreviniente, sin agravio constitucional, en tanto no haya recaído en el pleito sentencia definitiva”.

Con todo el respeto debido al más alto tribunal del país, cuya autoridad interpretativa resulta moralmente obligatoria para los jueces inferiores, nos permitimos disentir con su argumento recién transcrito, entendiendo que, aun dentro del ordenamiento emergencial en materia locativa, de orden público, existen derechos de los particulares que se hallan definitivamente adquiridos bajo la vigencia de la ley 16739 y que, en modo alguno, pueden ser vulnerados mediante la aplicación de la ley 18880 a las causas en las que aquéllas nacieron a la vida jurídica.

El “quid” de la interpretación que propiciamos entronca con el derogado art. 4044 del Código Civil<sup>5</sup>, donde se establecía que la nueva ley *debe* ser aplicada a hechos anteriores cuando sólo privan a los particulares de derechos que sean meros derechos en expectativa, pero no a derechos anteriores cuando destruya o cambie derechos adquiridos.

No se nos escapa que toda la dificultad que presenta la materia se encuentra en la determinación de las pautas que permitan distinguir entre derecho adquirido y simple expectativa<sup>6</sup>, términos que, común y respectivamente, se entienden

---

3 V. LEIVA VARELA, E. D. 35-833.

4 V. “FALLOS”, T. 253, p. 169.

5 El art. 3 del Código Civil, reformado por ley 17771, aclara que las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario, y que la retroactividad establecida por la ley, en ningún caso podrá afectar derechos amparados por garantías constitucionales.

6 Distinción que continúa siendo válida después de la promulgación

como “la ventaja que figura incorporada al patrimonio” y “la posibilidad de obtener una ventaja aún no realizada”.

Esta idea fundamental en el campo del derecho privado, ha sido precisada —desde un punto de vista práctico— por Baudry-Lacantinnerie y Houques-Fourcade<sup>7</sup> en la siguiente forma: “Bajo el nombre de “derechos”, la ley nos reconoce aptitudes, nos abre facultades, las cuales nos deja —generalmente— libres de usar o no; mientras nosotros no hayamos utilizado una de estas aptitudes, tenemos el derecho —si se quiere— pero solamente en el sentido de que somos aptos para adquirirlo, según ciertos modos determinados. Pero este derecho no lo adquirimos, sino cuando nuestra aptitud, en el hecho, se ha manifestado por el acto necesario para su utilización. El ejercicio de la facultad legal, que en cierto modo se ha materializado en ese acto, traducido exteriormente por él, es constitutivo del derecho adquirido. En otras palabras: para que exista el derecho adquirido en el sentido que nos ocupa, no basta tener un derecho: *es necesario que haya sido ejercido*”.

En sustitución de esta distinción, Planiol<sup>8</sup> propuso la siguiente fórmula: “la ley es retroactiva cuando ella actúa sobre el pasado, sea para apreciar las condiciones de legalidad de un acto, sea para modificar o suprimir los *efectos de un derecho ya realizado*; fuera de esto, no hay retroactividad, y la ley no puede modificar los efectos futuros de hechos o de actos anteriores sin ser retroactiva”.

En otras palabras: “es necesario distinguir entre *efectos ya producidos* y *efectos futuros*. La ley es retroactiva si actúa sobre los primeros; no lo es si actúa sobre los segundos”<sup>9</sup>.

Consecuentes con lo expresado, sostenemos que, bajo la vigencia de la ley 16739, pudo existir algún supuesto productor de efectos jurídicos que, por ello, no pueden ser vulnerados mediante la indiscriminada aplicación de la ley 18880 a todos los procesos en trámite; antes bien, habrá que investigar en

---

de la ley 17771, no obstante la terminología diferente que emplea su art. 3.

<sup>7</sup> Citados por SALVAT, “*Tratado ...*”, T. 1, p. 184 y ss.

<sup>8</sup> Cf. id., p. 187.

<sup>9</sup> Similarmente, v. ROVERE, Roberto, “*Derechos adquiridos*”, en Enciclopedia Jurídica Omeba, T. 8, p. 283 y sus citas.

cada caso si existe o no un derecho adquirido (o un derecho que se haya incorporado al patrimonio del particular, con lo cual queda sin afectar el derecho amparado por garantía constitucional, según reza la terminología del actual art. 3 del Código Civil), a fin de determinar —repetimos que en cada caso concreto— si corresponde juzgar en supuesto justiciable a la luz de la ley 18880 o a la de algún ordenamiento anterior en materia locativa<sup>10</sup>.

2. El mismo art. 44 de la ley que glosamos, establece que “Los juicios fundados en causales que esta ley no prevé o cuando habiéndolas previsto, hubiere modificado los requisitos exigidos para su procedencia, podrán ser desistidos por los interesados sin perjuicio de su derecho de iniciarlos nuevamente si correspondiere”.

2.1. *Quién puede desistir*: El párrafo transcrito precedentemente, repetitivo del que contempla el art. 52 de la ley 16739, vuelve a contener su mismo error conceptual, al establecer que pueden desistir del juicio “los interesados”. Ello permitió entonces, al igual que ahora, que el demandado por desalojo, ya en trance de desahucio, intentara —argucia procesal al fin— imponer a su contrario el desistimiento del juicio o, como lo hemos visto en innumerables causas, que manifestara “su desecho de no continuar litigando”.

Obvio es destacar la manifiesta improcedencia de esta pretensión, habida cuenta de que el desistimiento, como medio anormal de extinción del proceso, es de carácter unilateral y depende, pura y exclusivamente, de la voluntad del actor, única parte que legalmente puede desistir de su pretensión o del proceso, dentro de su puro derecho de acción.

2.2. *Costas*: Aunque parezca ocioso hacerlo notar, el desistimiento —sin costas— del proceso, conforme la autorización legal conferida al actor en el art. 44 (“... Las costas del juicio desistido se impondrán en el orden causado”), se encuentra condicionado por la circunstancia que la misma ley apunta:

---

10 En tal sentido, ver nuestro voto como Vocal de la Cámara de Paz Letrada de Rosario, S. 2da., in re “Basilico c/Calzado “La Explosión””: Acuerdo N° 123, de fecha 23-10-70.

es menester que hayan variado los requisitos exigidos para la procedencia del desahucio o que la causal invocada para afirmar la pretensión desalojista haya desaparecido del nuevo ordenamiento.

En caso de no concurrir alguno de estos supuestos (por ejemplo, en la hipótesis de existir una demanda fundada en la causal de transferencia prohibida, supóngase que el actor, por su total falta de prueba, sabe —aún antes de la sentencia— que perderá irremediabilmente el pleito), entendemos que el demandante carece de derecho para desistir con la consiguiente eximición de costas.

Claro resulta que el desistimiento —como medio procesal de extinguir el juicio— podrá ser propuesto siempre antes de obtener el interesado una sentencia definitiva, pero también parece claro que, en caso de no haber variado la causal desalojista, el que afirma su voluntad de desistir deberá cargar con las costas devengadas en el proceso, en razón de retomar vigencia la norma contenida en el art. 299 del CPC <sup>11</sup>.

2.3. *Procedimiento*: Aunque la ley nada diga al respecto, el desistimiento del proceso (no el de la pretensión) requiere ser sustanciado con audiencia de la contraparte, quien podrá oponerse al mismo:

a) Si el desistimiento se produce respecto de un proceso en el que se ventila una causal cuyos requisitos no han variado: bastará la oposición (el demandado puede tener interés legítimo en continuar litigando para obtener un pronunciamiento con fuerza ejecutoria), para que el pleito deba continuar hacia su modo normal de extinción (la sentencia);

b) En el mismo supuesto anterior, la oposición puede referirse exclusivamente a la imposición de costas: el juez, después de determinar si no ha desaparecido la causal del pretendido desalojo o si no han variado los requisitos de su procedencia, debe resolver en el sentido de tener por extinguido

---

11 El art. 73 del CPC de la Nación, establece igual criterio de imposición de costas, dejando a salvo el supuesto de que el desistimiento se debiera exclusivamente a cambios de legislación o jurisprudencia.

el proceso (por virtud del desistimiento) e imponer las costas al actor, conforme lo anotado supra;

c) Si el desistimiento del proceso se vincula con una causal desaparecida o que ha sufrido variación, no habrá oposición válida del demandado y el juez deberá tener por extinguido el proceso e imponer las costas por el orden causado.

3. *Sentencia firme*: Como el último párrafo del art. 44 de la ley 18880 establece que “no se aplicará a las causas que a la fecha de entrada en vigencia hubieran concluido con sentencia firme”, presenta interés de rigurosa actualidad determinar qué es “sentencia firme”, toda vez que dicha ley no se aplica a las causas que, a la fecha de su entrada en vigencia, hubiesen concluido en aquélla.

Dispares opiniones doctrinarias y jurisprudenciales han habido sobre el tema, coincidiendo algunas de ellas en que existe sentencia firme no sólo cuando media una sentencia —de cualquier instancia— consentida, sino también cuando existe pronunciamiento de alguna instancia de grado y aún no se ha notificado a las partes.

Disentimos radicalmente con este criterio; a nuestro juicio, “sentencia firme” es aquélla contra la cual no cabe la posibilidad de deducir recurso ordinario alguno o cuando, interpuesto un recurso extraordinario, el mismo ha sido desestimado en juicio de admisibilidad o de fundabilidad.

El tema se vincula íntimamente con el concepto que se tenga de la “instancia”, ya que la posición que se adopte frente a este vocablo, llevará a sostener distintas soluciones respecto del problema que nos ocupa, que aún no ha hallado pacífica solución doctrinaria<sup>12</sup>.

“Si bien la instancia comienza siempre con la demanda (en sentido lato), para algunos autores termina con el llamamiento de autos<sup>13</sup>; para otros, con el pronunciamiento de la senten-

---

<sup>12</sup> En anterior oportunidad nos hemos ocupado del tema, glosando novedoso caso de caducidad de instancia operada luego de dictarse un pronunciamiento superior que revocaba la sentencia inferior y antes de ser notificada a las partes. Ver A.E.R.A., “Efectos de la caducidad operada en segunda instancia”, en “Juris”, Bol. del 21-10-69 y “Temis”, (Corrientes), Nº 193, p. 2, de donde extraemos parte del presente comentario.

cia<sup>14</sup>; y finalmente, para otros más, con la notificación de aquélla<sup>15</sup>.

En la Provincia de Santa Fe, la solución parece fácil de inferir de la doctrina consagrada en el art. 236 del CPC: siendo menester que la sentencia se encuentre notificada para no caer por perención, es obvio que, legalmente, la "instancia" finaliza recién con la notificación de la sentencia y no con su pronunciamiento (mucho menos con el "llamamiento de autos").

Esta doctrina se compadece, por otra parte, con la realidad que presenta la experiencia jurídica: una sentencia de segunda instancia no adquiere fuerza de cosa juzgada hasta tanto haya vencido el plazo para deducir contra ella recursos extraordinarios o, interpuestos éstos, hasta que hayan sido desestimados en juicio de admisibilidad o fundabilidad.

Consecuentes con lo expuesto, creemos que no debe entenderse por "sentencia firme" aquel pronunciamiento —de cualquier instancia ordinaria— que no ha llegado a conocimiento de las partes por medio idóneo de notificación, sino tan sólo la decisión contra la cual ya no cabe recurso —ordinario o extraordinario— alguno.

## II

Tomando como base expositiva la interpretación dada supra al art. 44 de la ley, analizaremos seguidamente algunos temas de ella que se vinculan estrechamente con sus aspectos

13 Cfr. PONZ, Manuel A., "Perención o caducidad de la instancia", en "Revista del Colegio de Abogados de La Plata", Año II (1960), Nº 4, T. II, p. 218.

14 Cfr. COUTURE, Eduardo, "Fundamentos ...", 3ª Ed., 1958, p. 169 y ss.; similarmente, J.T.S.F., T. 14, p. 125; Id., CPC de Chile, art. 153.

15 Cfr. PODETTI, "Tratado de los actos procesales", p. 337; IBÁÑEZ FROCHAM, Manuel, "Tratado de los recursos en el proceso civil", 2ª Ed., p. 108; PALACIO, Lino E., "Manual de Derecho Procesal Civil", Bs. As., 1965, T. 2, p. 283 y "La caducidad de la instancia en el supuesto de sentencia pendiente de notificación", en J.A. 1956, III-255; Cám. Nac. de Paz, S. II, jun. 2, 1967, E.D., T. 2, p. 571; Cám. Nac. en pleno, jun. 9 - 1955, L.L., 79-51; Cám. Nac. Ap., disidencia del Dr. Gabrielli, mar. 23-1956, J.A., 1956-III-556; ALSINA, Hugo, "Tratado ...", T. II, p. 571; Cám. Nac. Paz, S. II, jun. 2-1967, E.D., 19-613, Nº 87; RILLO CANALE, I. Oscar, "Interrupción, suspensión y purga de la caducidad de la instancia", p. 15 y ss., etc.

procesales. Al comenzar la lectura de la ley, nos encontramos con un primer problema, que pasamos a glosar.

3. *Art. 3, inc. i) (Vencimiento del plazo locativo)*<sup>16</sup>. Eliminados definitivamente estos contratos del régimen de prórroga<sup>17</sup>, deben ser juzgados —en lo futuro— de acuerdo con la normativa propia del Código Civil.

Significa ello que, intentado el desalojo de una finca ocupada por virtud de un contrato que encuadra en los supuestos de este inciso, el desahucio será irremediable y no habrá posibilidad, para el inquilino, de mantenerse en su ocupación mediante una retasa en el precio locativo<sup>18</sup>.

Pero si el juicio de desalojo se inició bajo la vigencia del ordenamiento anterior (por la causal del vencimiento del plazo locativo), se presentan soluciones diferentes para los posibles supuestos siguientes:

a) Iniciado el juicio de desalojo, el demandado se opuso a la pretensión contraria, debatiendo si el contrato de locación fundamento de la demanda, encuadraba o no en las hipótesis de este inciso. En otras palabras, el demandado ejerció su derecho de contradicción mediante una oposición —activa o pasiva— y no se acogió al beneficio de retasa, “allanándose” a pagar un nuevo alquiler.

---

16 *Art. 3, inc. i)*: “Quedan excluidas del régimen de la presente ley: ... las locaciones de vivienda celebradas a partir del 1º de marzo de 1957, con personas que no sean locatarias anteriores ni continuadoras de éstas según el art. 15 y las de unidades habilitadas a partir del 1º de enero de 1954”.

17 V. también, ley 17368 del 27-8-67.

18 Recuerde el lector que el art. 3, inc. j) de la ley 16739, establecía que “Quedan excluidos de la prórroga dispuesta por el art. 2º: ... Los contratos celebrados a partir del 1º de marzo de 1957, siempre que no hubiesen sido suscriptos por inquilinos de fecha anterior o fueran los derecho-habientes de esos inquilinos enunciados en el art. 6º, inc. a), y los contratos de unidades nuevas o habilitadas a partir del 1º de enero de 1954 al 28 de febrero de 1957. En estos casos, si el inquilino se allanare a pagar el alquiler que se pactare o se fijare judicialmente, el contrato quedará prorrogado por el plazo fijado en el art. 1507 del Código Civil. El locatario podrá hacer uso sucesivo del derecho que por este inciso se le otorga de modo que las sucesivas prórogas no excedan del 31 de diciembre de 1970. El allanamiento podrá hacerse únicamente al contestar la demanda, y la sentencia deberá fijar el nuevo alquiler, en la forma que se establece en el inc. 1). Las costas serán soportadas en el orden causado ...”.

Parece obvio que, de prosperar la pretensión del actor, el litigio debe ser juzgado conforme a la ley 18880 y terminará indefectiblemente en el desalojo, toda vez que no existe derecho adquirido alguno en cabeza del inquilino.

b) Iniciado el juicio por desalojo, el demandado se opuso a la demanda (al igual que en la hipótesis anterior) pero se “allanó” subsidiariamente, para el caso de prosperar la acción de desahucio: la solución que corresponde dar es la misma ya sustentada para el supuesto anterior, toda vez que el “allanamiento” subsidiario es —tan sólo— un mero acogimiento a un beneficio que autorizaba la ley 16739, y que se hallaba sujeto a una condición suspensiva (que se produjera la declaración judicial estableciendo que el contrato fundamento de la demanda se encontraba comprendido en el inc. j) del art. 3º de la ley recién mencionada). Y, como todo acto jurídico sujeto a condición suspensiva, el derecho no nace en tanto la condición no se cumple, existiendo, por tanto, una mera expectativa que debe ser juzgada a la luz de la ley 18880.

c) Iniciado el proceso de desalojo, el demandado se “allanó”, pura y simplemente, acogiéndose al beneficio de retasa<sup>19</sup>.

Este acogimiento, cuya naturaleza jurídica ha sido buscada por distinguidos tratadistas en la figura del contrato (para algunos pocos autores se trataba de un “contrato de adhesión”,

---

19 Hemos entrecomillado siempre el vocablo “allanamiento”, pues la ley 16739 denominaba erróneamente a esta figura —que se presentaba también en su art. 3º, inc. l)— ya que el allanamiento, como instituto procesal, es un medio unilateral de extinguir el proceso mediante el reconocimiento del derecho invocado por el actor y de la sumisión incondicionada a su pretensión. La ley derogada, en rigor de verdad, contenía un beneficio excepcional que podía ser ejercido por el inquilino con sólo manifestar su voluntad de abonar un mayor precio locativo, con lo cual —ministerio legis— su contrato, excluido del régimen de prórroga, se incluía nuevamente en él por el plazo que correspondiera de acuerdo con lo estatuido en el art. 1507 del Código Civil.

Como jurisprudencialmente se aceptó en forma unánime por los tribunales de la Provincia que tal allanamiento —debe leerse “acogimiento al beneficio de retasa”— podía efectuarse legítimamente en subsidio de una tenaz contradicción, resulta evidente que el reconocimiento y la sumisión que habíamos mencionado para caracterizar el instituto, no existían, con lo cual, va de suyo, no había allanamiento en términos procesales puros.

con olvido de que este tipo de contratación también supone el concierto de dos voluntades: la del que propone el contrato y la del que se adhiere a él) —explicando así la prórroga locativa autorizada en la ley 16739, sin recordar que, a los fines de dicha prórroga, poco interesaba la voluntad del locador o del propietario— es un verdadero derecho potestativo o derecho de poder jurídico<sup>20</sup> que, como tal, se consume en el acto mismo de su ejercicio.

A base de ello, habida cuenta que el propietario o locador, aun contra su voluntad, debía “sufrir” la prórroga locativa —en la hipótesis planteada: allanamiento puro y simple a pagar un nuevo alquiler para permanecer en la locación por el plazo del art. 1507 del Código Civil— entendemos que la mera expresión de voluntad del inquilino de acogerse al beneficio de retasa, configura un verdadero derecho adquirido para él y que, como tal, debe ser juzgado —en la actualidad— a la luz del ordenamiento anterior.

Va de suyo que, dentro de esta tesitura, creemos que la prórroga así operada vence recién cuando haya transcurrido el plazo correspondiente del art. 1507 del Código Civil<sup>21</sup>, y que las partes tienen legítimo derecho a pretender —y el juez el deber de establecer— la estimación judicial de un nuevo canon locativo.

4.1. *Pago de la retroactividad en cuotas*: Importante es destacar que, en caso de determinarse el nuevo alquiler en sede judicial, el inquilino no tendrá derecho a pretender pagar la

---

20 “Aquéllos que consisten en la potestad de determinar una modificación en sentido lato —nacimiento, modificación o extinción de derechos subjetivos— en la situación jurídica de *otro sujeto*, mediante un *acto unilateral* sin que, no obstante, surjan para aquel sujeto obligaciones correspondientes al derecho potestativo; se puede decir, en efecto, que la posición de otro, es la de *deber sufrir* la potestad del titular del derecho potestativo, en el sentido de *no poder sustraerse a ella*; de donde resulta que la voluntad del sometido es indiferente para que se produzca el efecto jurídico”; Cfr. MESSINEO, “Manual de Derecho Civil y Comercial”, T. II, p. 27, 5.

21 Supóngase un proceso de desalojo incoado en noviembre de 1970, bajo la vigencia de la ley 16739, en el que el inquilino se “allanó” en el mes de diciembre del mismo año: el derecho adquirido es incontrovertible y, a nuestro juicio, el plazo quedó prorrogado (en el supuesto de tratarse de vivienda) hasta el mes de junio de 1972.

retroactividad operada en un número de cuotas (v. ley 16739) porque la ley 18880 cercenó esa posibilidad; y, nótese bien, no somos inconsecuentes con nuestra interpretación anterior, ya que una cosa es el derecho de prorrogar la locación mediante el pago de un nuevo alquiler (derecho adquirido) y otra bien distinta, por cierto, el derecho de abonar las diferencias impagas en cuotas (mera expectativa, a menos que ya haya sido establecida por sentencia judicial firme).

Por otra parte, existe razón congruente con la expuesta; después de la promulgación de la ley 18880, ha desaparecido el motivo determinante del legislador, quien al permitir el pago en cuotas, evitaba al inquilino la tremenda disyuntiva de aceptar su caos patrimonial (mediante un único pago de la retroactividad, que bien podía llegar a montos elevadísimos) o de perder su techo si se lo compelia a abonar la diferencia en plazo breve. Con la nueva redacción de la ley de prórroga, el inquilino que encuadraba en los supuestos del art. 3º inc. j) de la ley 16739, ya es directamente desalojable, razón por la cual no se presenta la disyuntiva antes referida.

4.2. *Procedencia del desalojo encontrándose pendiente el plazo para abonar la retroactividad en cuotas:* Puede ocurrir que, hallándose pendiente el pago de algunas cuotas correspondientes a la retroactividad del reajuste judicial<sup>22</sup> haya vencido el plazo de prórroga acordado por virtud de la ley 16739. El inquilino, directamente desalojable por la exclusión consagrada en este artículo que glosamos, no puede oponerse legítimamente al desahucio —como ya ha ocurrido en varias oportunidades— pretendiendo permanecer en la locación hasta tanto finalice el pago de la retroactividad adeudada.

Parece obvio y ocioso destacar que siendo cosas completamente diferentes, ninguna influencia podrá tener en el desalojo el derecho acordado judicial y oportunamente, razón por la cual el desalojo incoado bajo la vigencia de la ley 18880 prosperará inexorablemente, sin perjuicio de la acreencia que quedará a favor del locador por los alquileres atrasados y que

---

22 Supóngase una locación prorrogada por 18 meses, respecto de la cual se acordó al inquilino la facultad de abonar la diferencia por reajuste en 20 cuotas o —como ha existido algún caso en la ciudad de Rosario— en plazo aún mayor.

podrá percibir por la vía ejecutiva (art. 442, inc. 2º) CPC; art. 523, inc. 6º) del CPC de la Nación.

4.3. *Atraso en el pago de cuotas correspondientes a la retroactividad*: Puede ocurrir que, en caso de haberse otorgado judicialmente al inquilino la franquicia de abonar la diferencia por reajuste en un elevado número de cuotas, éste no las pague en el plazo convenido.

Ello autorizaría —según una corriente doctrinaria que no compartimos— al desalojo del inquilino moroso por falta de pago de “períodos suplementarios” de alquiler, ahora que la ley 18880 ha derogado la norma que estamos glosando.

Dicha corriente sostiene que resulta aplicable al caso la norma del art. 1204 del Código Civil, por existir un pacto comisorio implícito en todo convenio de locación.

Hemos adelantado que no compartimos la doctrina apuntada por considerarla errónea dentro de la economía general de la ley 16739, que continúa rigiendo los casos como el tratado, pues aceptamos nuevamente en la especie la teoría del derecho adquirido, entendiendo que si se otorgó judicialmente la franquicia al inquilino, la vigencia de la ley 18880 no puede alterar los efectos ya producidos por aplicación de la ley anterior (v. supra, 1).

Queda en claro, así, que el propietario no puede pretender legítimamente el desahucio del inquilino por la falta de puntual pago de las cuotas de retroactividad, y que sólo tiene derecho a percibir las por la vía ejecutiva incoada a base de las cuotas vencidas, sin perjuicio de la posterior ampliación de la sentencia de remate por las nuevas cuotas que hayan vencido con posterioridad a ella (art. 479, CPC; art. 541, CPC de la Nación).

5. *Art. 3º, inc. j) (Inquilino pudiente)* Ver infra, nuestro comentario al art. 43.

6. *Art. 4. (Estado locatario y establecimientos educacionales adscriptos).*

a. *Determinación judicial del alquiler*:

a.1. *Procedimiento*: El derecho que confiere el tercer párrafo de este artículo al locador del Estado o de una de las personas enumeradas en la norma, no se encuentra regulado procesalmente, por cuya razón debe estarse —dentro de la

propia ley, por cuanto es la única tramitación análoga que puede aplicarse al caso sin desvirtuar sus propósitos— al procedimiento dispuesto en el art. 12, para una pretensión de corte similar a la glosada: la de reajuste del alquiler en proporción a los ingresos del locatario.

En este caso, establece claramente la ley que —si fuera de competencia de la Justicia Nacional— la cuestión deberá tramitar por la vía del juicio sumario, legislado en los arts. 486 y ss. del CPC de la Nación, agregando que en las restantes jurisdicciones, se aplicará el procedimiento equivalente.

Tal procedimiento, en la Provincia de Santa Fe, es el del *juicio sumarísimo*, de naturaleza declarativa, cuya tramitación será válida para los procesos que se incoen contra algunas de las personas que puedan someterse a la jurisdicción ordinaria provincial, con la salvedad de que, en el único caso de ser *la Provincia* la parte demandada (no así las otras personas enumeradas en la norma) rige para *todas las partes intervinientes* la triplicación de los plazos procesales (art. 41 de la Ley Complementaria de Presupuesto).

Sin perjuicio de lo expuesto es menester recordar el derecho de opción por una vía procedimental más amplia, que confiere al actor el art. 388 CPC; de donde resulta que éste puede variar legítimamente la tramitación antes apuntada.

a.2. *Competencia*: Salvo cuando la demanda se entabla contra el Estado Nacional, entes descentralizados de la administración pública nacional, o empresas del Estado Nacional (para todos los cuales es competente la Justicia Federal) o la Provincia, un ente descentralizado de ella, o una empresa provincial (que en la Justicia Ordinaria pueden demandar o ser demandados sólo ante los tribunales de primera instancia en lo civil y comercial, cualquiera fuere el monto o cuantía del juicio, ver art. 71 de la LOT, t. o. 1966), no aparece claramente —en la organización judicial santafesina— cuál es el tribunal competente cuando la demanda se incoa contra un municipio o contra un establecimiento educacional privado adscripto a la enseñanza oficial, toda vez que el CPC de la Provincia (ley 5531/62) establece la competencia judicial en razón del valor, conforme al monto demandado o, como en los casos de procesos por desalajo, de acuerdo con el importe de una mesada de alquiler.

El caso que nos ocupa —determinación judicial del monto del precio locativo— ofrece la particularidad de no encuadrar en ninguno de los supuestos del art. 3 del CPC<sup>23</sup>; por ello, y siendo menester adoptar una pauta estable que contemple el problema y evite futuros conflictos (ante la ausencia de competencia exclusiva en materia locativa), creemos que la genérica autorización que confiere a los jueces el art. 693 del CPC<sup>24</sup>, permite que éstos puedan establecer su competencia (Justicia en lo Civil y Comercial, Justicia de Paz Letrada, Justicia de Paz Departamental) mediante la determinación del importe de la diferencia entre el alquiler peticionado y el que se encuentra vigente y se pretende modificar, computándose los doce meses para los cuales regirá la respectiva resolución judicial (ver parágrafo 4° del art. 4).

De esta forma, si el monto hallado luego de efectuar la simple operación aritmética propuesta, es superior a los \$ 700.—, será competente la Justicia en lo Civil y Comercial; si es menor de \$ 300.—, lo será la Justicia de Paz Departamental (salvo en las ciudades de Rosario y Santa Fe, donde la competencia de éste fuero es absorbida por la Justicia de Paz Le-

---

23 *Art. 3 del CPC*: “La competencia por valor se determinará de acuerdo con las normas siguientes:

a) Por el monto de la demanda, incluidos los intereses o frutos y los gastos hasta el momento de presentarla. En caso de acumulación, la competencia estará dada por la suma de las demandas calculadas en la misma forma;

b) Por el importe de la obligación total si se demandare una cuota, una parte o sólo los intereses;

c) Por el alquiler de un mes en los juicios de desalojo y en los de resolución del contrato de locación. Si no hubiere alquiler pactado en dinero se tomará como renta anual el diez por ciento del avalúo fiscal del inmueble o de su parte proporcional. De no ser posible, se determinará prudencialmente por el juez. Iguales normas se adoptarán cuando el desalojo se funde en cualquier otra causa;

d) Por el total del activo a dividirse, en las causas de división. En cuanto las ampliaciones de la demanda o de la reconvencción, en su caso, sumadas al monto originario, excedieren la competencia del juez, se remitirá el proceso al tribunal que corresponda. Las reducciones posteriores a la traba de la litis no alteran la competencia”.

24 *Art. 693 del CPC*: “En caso de silencio u oscuridad de este Código, los jueces arbitrarán la tramitación que deba observarse de acuerdo con el espíritu que lo inspira y con los principios que rigen en materia procesal”.

trada); y si la cifra se encuentra entre los \$ 300.— y los \$ 700.—, la Justicia de Paz Letrada (en las ciudades en las que existe); claro está que, con estas pautas, será preciso que el actor fije con toda precisión el monto de su pretensión, circunstancia ésta que permitirá —también— medir su agravio si la resolución que recae en el proceso es adverso a su interés (ver art. 348 CPC).

Hemos recalcado en especial lo precedentemente apuntado —aunque parezca pueril y ocioso— pues en la práctica habitual no se cumple tal requisito, ya que hay innumerables procesos pendientes por fijación de mayor precio locativo que se han incoado con un simple y escueto “pedido de aumento de alquiler” sin concretar cuantitativamente la pretensión deducida.

#### 7. Art. 8. (*Plazos convencionales o judiciales*).

Establece este artículo que, “cuando al tiempo de entrar en vigencia esta ley, aún rigiera un plazo establecido por convenio de partes o decisión judicial, continuará el alquiler convenido o fijado hasta su vencimiento” y que “cumplido dicho término, y si no fuere uno de los supuestos del art. 3, el alquiler podrá ser actualizado anualmente”.

El tiempo del verbo “poder” que utiliza la norma (“podrá”) indica claramente que el reajuste no es automático y que, en consecuencia, es necesario —en caso de contrato de plazo vencido e incluido en el régimen de prórroga— que el locador exija el aumento que la misma norma posibilita.

Sin embargo, ella —al igual que en el supuesto comentado del art. 4— no aclara el trámite a seguir por el locador para lograr el pago del aumento pretendido. Esto parece razonable dentro de la economía general de la ley, pues de la misma se infiere que la fijación del nuevo precio locativo será extrajudicial, mediante la realización de la simple operación aritmética que propone este mismo artículo en su último párrafo, al establecer una base exactamente determinada para hallar el nuevo alquiler.

En efecto: para realizar el reajuste se parte del precio que, establecido por convenio de partes o por decisión judicial, rigiera durante el plazo locativo vencido; dicho precio es considerado “valor básico” y debe multiplicarse por el cociente que la misma norma determina claramente (es el resultado de dividir el

índice de costo de vida al 30 de junio del año en el que debe efectuarse la actualización por el índice del costo de vida al 30 de junio del año en que vencieron los plazos antes referidos) con exclusión absoluta de las pautas que demarca el artículo 5 de la ley<sup>25</sup>.

Pero si, no obstante lo expuesto, el locatario no se aviniera a abonar el reajuste, creemos que sólo bastará que el locador intime dicho pago en forma fehaciente para que el locatario quede en mora y sea susceptible de ser demandado por la causal desalojista autorizada en el art. 18 de la ley, quedando incólume su derecho de pagar por consignación si pretende —con visos de legitimidad— continuar abonando un alquiler inferior al pretendido por el locador. En su defecto, le queda abierta la posibilidad de solicitar la reducción del precio, por la vía prevista en el art. 9, que luego analizaremos.

Va de suyo, entonces, que no se requiere realizar trámite judicial alguno para obtener el reajuste. Pero, si magüer ello, el locador lo exigiera judicialmente<sup>26</sup>, frente al silencio de la norma respecto del procedimiento a seguir, parece conveniente adoptar —como ya lo propiciáramos en otra ocasión— el trámite previsto en el art. 12 que, en nuestra Provincia, reiteramos es el del *juicio sumarísimo* (arts. 413 y ss. CPC).

#### 8. Art. 9. (*Gastos de explotación y mantenimiento*).

En razón de que este artículo establece que si hubiere divergencia entre las partes respecto del reajuste automático y semes-

---

25 Ponemos un ejemplo para aclarar debidamente cuál es la operación que debe realizarse para lograr la actualización. Supongamos: a) la existencia de un contrato vencido el 30 de diciembre de 1971 y que el precio que regía el mismo era de \$ 10.000.—; b) que el índice del costo de la vida, al 30 de junio de 1971 (año del vencimiento del referido contrato) es del orden del 25 %; c) que el mismo índice, al 30 de junio de 1972 (para el cual debe efectuarse la actualización) es del 50 %.

Pues bien: se divide 50 por 25 y la operación arroja un cociente de 2, el cual se multiplica por \$ 10.000.—, dando un resultado de \$ 20.000.—, que será el nuevo precio locativo.

26 La hipótesis puede llegar a presentarse con frecuencia si el Poder Ejecutivo Nacional no proporciona —a través de sus organismos competentes—, los diferentes índices del costo de vida o si, proporcionándolos, presenta diferentes índices del costo de vida a través de diversos voceros, como desgraciadamente ha ocurrido con demasiada frecuencia en los últimos tiempos.

tral para cubrir gastos de explotación y mantenimiento, debe aplicarse el procedimiento previsto en el art. 11, nos remitimos a lo allí expuesto. (V. infra, N° 9).

9. *Art. 11. (Prueba del alquiler inicial).*

A. Consecuente con lo dispuesto en el art. 10, se establece en el primer párrafo del art. 11 que "Si no existiere prueba documental sobre la fecha y precio del alquiler inicial o el contrato hubiese impuesto al locatario prestaciones accesorias a las condiciones contractuales originarias o se hubiesen modificado por acuerdo de partes, el juez lo determinará provisoriamente, en actuación sumaria y sin forma de juicio, previo traslado por cinco días a la otra parte".

a. *Supuestos de la norma:*

a.1. *No existe prueba documental sobre la fecha y precio del alquiler inicial:* se supone la inexistencia de contrato escrito o su ausencia actual y la falta de recibos que acrediten el precio abonado en el inicio de la locación.

a.2. En el mismo *contrato originario se impusieron al locatario prestaciones accesorias* a cumplir con posterioridad, que lograron variar el precio primitivo.

a.3. Después de la celebración del contrato originario, locador y locatario convinieron *modificar el monto del alquiler.*

En los tres casos señalados, tiene fundamental importancia la determinación exacta del alquiler inicial, pues el mismo será la base de partida para la aplicación del valor básico establecido en el art. 6.

b. *Trámite a seguir:*

Para lograr lo precedentemente expuesto la ley faculta al juez para que determine *provisoriamente* el alquiler inicial:

b.1. *En actuación sumaria:* la correcta interpretación del vocablo "sumario" que utiliza la ley, no debe relacionarse con el trámite del "juicio sumario" (al que remite la ley en su art. 12, por ej.), que es radicalmente diferente en los diversos ordenamientos procedimentales vigentes, sino que debe referirse con el concepto óntico de "sumariedad", que indica algo breve, sucinto, que prescinde de las formalidades propias de los procesos declarativos que otorgan plena posibilidad de defensa.

Por ello es que la propia norma comentada dispone que la actuación debe ser:

b.2. *sin forma de juicio*: es decir, sin guardar formalidad alguna en la tramitación del pedido, salvo:

b.3. *el previo traslado a la otra parte*, por el término de cinco días.

En puridad de verdad, este traslado otorga a la actuación "forma de juicio", toda vez que —procesalmente— debe ser corrido con entrega de copias y notificado por cédula. No puede concebirse de otra manera, para dar cierto viso de seriedad a la audiencia de la otra parte interesada aun cuando la resolución que recaiga en el asunto sea provisoria (v. supra) y, consecuentemente, no cause estado.

Claro está que, por tal motivo, el juez podrá resolver sólo a base de las indagaciones que pueda efectuar entre las mismas partes interesadas, sin que resulte factible —así lo dispone la ley— la existencia de un período probatorio y de alegaciones posteriores.

Obviando los inconvenientes prácticos que ocasiona al juzgador este "juicio sin forma de juicio" —pues carece de elementos fácticos suficientes para evaluar en su decisión— algunos jueces en el país han adoptado el simple procedimiento de constituirse en la finca locada e indagar a convivientes y vecinos a fin de encontrar argumentos que posibiliten el dictado de una resolución estableciendo —lo más cercanamente posible a la realidad— el precio original de la locación.

No es necesario remarcar que tal actividad judicial —que podrá ser desempeñada con éxito sólo en aquellos lugares en los que el número de asuntos justiciables no exceda la posibilidad material y humana del propio juez—, enmarca una cierta forma de juicio que puede ser suplida por la que adoptan otros jueces que exigen sólo una petición y el correspondiente traslado a la otra parte interesada.

### c. *Nuestra opinión*:

Ya hemos tenido oportunidad de sostener con anterioridad en conferencias explicativas de la ley 18880, que no parece razonable colocar al juez deseoso de administrar una correcta y auténtica justicia, en la tremenda disyuntiva de tener que resolver el asunto con absoluta discrecionalidad (y, por ende, con

posibilidades de ser arbitrario) o de tener que emitir una solución que pueda no conformarlo en cuanto a su justicia.

Por ello, no nos parece desacertado aceptar que, magüer las limitaciones que la propia norma impone al juzgador, éste puede —luego de conferir el traslado por cinco días— permitir una brevísima etapa de producción de pruebas (que pueden haber sido ofrecidas en los escritos primitivos), que posibilite a las partes el arrimarle elementos de juicio que determinen efectivamente la convicción que imprescindiblemente deberá tener al momento de resolver. Nada se pierde con ello y, antes que lesionar la rigidez normativa de la ley, se permite una mejor audiencia y una más correcta decisión, con lo cual —obvio es destacarlo— se gana en certeza y se evita el replanteo judicial del problema.

B. El segundo párrafo de este art. 11 dispone que “la resolución no será recurrible, sin perjuicio del derecho del locador o del inquilino de promover la cuestión en caso de disconformidad, por el trámite de los incidentes”.

a. *Irrecurribilidad de la resolución:*

Claramente impone la ley que la actuación sumaria y “sin forma de juicio” que emplea la norma para determinar el monto del alquiler inicial, finaliza en la propia instancia en que fuera incoada, con la resolución judicial que lo establece.

Contra tal pronunciamiento no cabe recurso alguno (“... la resolución *no será recurrible* ...”), es decir que no sólo resultan improcedentes las impugnaciones que atacan la injusticia de la decisión judicial, sino que también lo son aquéllas que atacan la ilegitimidad del acto (por ej., recurso de nulidad y sus similares).

b. *Proceso posterior:*

No obstante lo expuesto precedentemente, resulta que la resolución carece de ejecutoria por cuanto la misma ley otorga al locador y al locatario el derecho de promover la cuestión —en caso de disconformidad con el pronunciamiento que ha determinado el monto del alquiler inicial— por el trámite de los incidentes.

Remite la ley, así, a las normas procesales propias de cada jurisdicción, con nuevo olvido de la circunstancia relativa a

los diferentes ordenamientos que rigen en el país. Parece obvio que el legislador ha tomado en cuenta el trámite —para derivarlo a él— que detallan los arts. 175 y ss. del CPC de la Nación. Pero es del caso destacar que, en nuestra Provincia, por ejemplo, donde no impera dicho Código, los incidentes tramitan por la vía del juicio sumarísimo (art. 387, 2º, c) el que, a su turno, es radicalmente diferente del proceso homónimo legislado en el Código de la Nación.

En nuestro caso, es indudable que la certeza jurídica podrá encontrarse con mayor justeza, por cuanto el juicio sumarísimo es un típico proceso declarativo, de conocimiento, que permite una relativamente adecuada y completa defensa de las partes. Ello no obsta a que consignemos que, en lo meramente formal, ambos procesos son similares.

Conviene acotar ahora que se presenta un interrogante dentro de la economía del CPC de Santa Fe, pues el juicio sumarísimo posee trámites diversos: el pleno (con traslado de la demanda por diez días) y el incidental (con traslado por tres días), entre los que existen sustanciales diferencias de procedimiento.

Como debemos optar por uno de ellos, a fin de determinar el trámite del proceso que estamos tratando, teniendo en cuenta que el procedimiento elegido por el legislador en este art. 11 es el incidental del CPC de la Nación y que éste se encuentra en una zona intermedia ubicada entre nuestros dos “juicios sumarísimos”, pensamos que no puede constreñirse a las partes —en un proceso revisorio de otro— con plazos angustiosos que puedan enervar el derecho de defensa.

Cierto es que, si nos atenemos al texto expreso de la ley, será otra la solución a dar a la cuestión planteada; pero no es menos cierto que nuestro sumarísimo abreviado ofrece menores garantías de defensa que el juicio sumario del CPC de la Nación y que, en suma, difiere en muy poco de la “actuación sumaria” que hemos tratado precedentemente.

Por ello insistimos en que debe adoptarse el trámite del juicio sumarísimo pleno pues en él encuentran las partes la posibilidad probatoria y recursiva que no hallaron en la actuación sumaria antes referida; y tal circunstancia permite pronunciar una resolución que podrá adquirir ejecutoria.

Esto, que parece muy claro en la ley, no ha sido entendido pacíficamente por la jurisprudencia al interpretar el vocablo.

*c. Plazo para incoar el proceso revisorio posterior:*

Otro problema fácil de presentarse y que la ley no prevé es el referido a la época o plazo dentro del cual debe iniciarse el juicio posterior para lograr que se revea judicialmente la decisión provisoria que menciona este art. 11.

Si imaginamos los supuestos que pueden ocurrir en la práctica diaria, descubriremos que, en rigor de verdad, este proceso tiene una especie de plazo de caducidad para ser incoado.

c.1. Pongamos por ejemplo una decisión judicial mediante la cual se ha establecido que el alquiler originario poseía un monto más elevado que el sostenido por el locatario. (Similar caso puede presentarse respecto de la "acción" de reducción, cuando el juez ha decidido mantener en cabeza del inquilino la obligación de soportar los gastos de explotación y mantenimiento).

Si el locatario deja transcurrir dos períodos locativos desde que se dictó la decisión provisoria en la "actuación sumaria" sin abonar el precio allí determinado, deberá enfrentarse a la pretensión desalojista del locador, basada en la causal del art. 18. Parece evidente, entonces, que esta acción revisoria debe ser intentada antes de dejar transcurrir los períodos recién mencionados.

c.2. Distinto es el caso si el disconforme es el locador: él debe percibir ya el canon locativo al mes siguiente de haberse resuelto la "actuación sumaria".

Si lo acepta incondicionalmente, resulta claro que pierde su derecho a pretender una revisión del pronunciamiento aludido; en tanto que, si se niega a recibirlo, corre el riesgo de enfrentar un proceso de pago por consignación de alquileres, donde es opinable si puede o no discutir la legitimidad del objeto de la consignación, cuando ha tenido la oportunidad de incoar un proceso especialmente dedicado a ello.

C. El tercer párrafo del art. 11 establece que "mientras no recaiga decisión definitiva, será considerado alquiler inicial el fijado provisionalmente; al quedar firme aquélla se efectuarán los reajustes correspondientes".

a. Por "*decisión definitiva*" se ha entendido no sólo:

a.1. La sentencia que no se halla sujeta a recurso ordinario ni extraordinario alguno, sino también:

a.2. La sentencia contra la cual se denegó, en juicio de admisibilidad, un recurso extraordinario y, por fin:

a.3. La sentencia de segunda instancia ordinaria, con total prescindencia de las posteriores instancias extraordinarias.

Dejando asentado que en nuestro concepto son exactas las dos primeras de las posiciones mencionadas (que en definitiva, se reducen a una) acotamos que mientras no exista decisión definitiva, el alquiler que continúa abonando el locatario durante toda la tramitación del proceso es el que fue fijado provisionalmente en la actuación sumaria explicada supra (A), sin perjuicio de que, terminado el proceso, se efectúen los ajustes correspondientes entre locador y locatario; si el beneficiario de la diferencia en el precio abonado es este último, parece claro que podrá compensar con futuros alquileres o exigir su devolución al locador.

D. Pero "si la suma definitivamente establecida fuese mayor" (o sea, el beneficiario del reajuste es el locador) establece el último párrafo de esta norma la obligación, para el inquilino, de abonarla dentro de los treinta días (deben computarse en forma corrida, por ser plazo de obligación civil y no procesal) contados desde que quedó firme la resolución judicial.

E. *Acción ejecutiva y de desalojo:*

En defecto de pago, el locador puede pretender legítimamente<sup>27</sup> el desalojo del inquilino a base de la causal autorizada en el art. 18 de la ley —pretensión que no puede intentarse en el mismo proceso— y el cobro, por la vía del juicio ejecutivo, de la suma definitivamente adeudada<sup>28</sup>.

---

27 La ley utiliza incorrectamente la voz "*acción*", cuyo moderno concepto la ha desvinculado por completo del derecho material, pudiendo así intentarse la acción aun sin derecho.

28 Es ocioso destacar que el legislador no precisaba conferir fuerza de título ejecutivo al crédito proveniente de alquileres, pues el mismo ya gozaba de tal calidad en los diferentes regímenes procesales del país. V., entre otros, art. 523 CPC de la Nación y art. 442 - CPC de Santa Fe.

10. Art. 12. (*Reajuste del alquiler en proporción a los ingresos*).

A. La primera implicancia procesal que aparece en esta norma se encuentra en el tercer párrafo, que establece un procedimiento sumamente claro y sencillo para que el locatario pueda lograr el reajuste del precio locativo hasta la proporción —respecto de los ingresos totales del grupo conviviente— que la misma ley demarca.

En primer término existe una *actividad extrajudicial* que debe desarrollar el locatario, quien confecciona, por escrito y en dos ejemplares, una declaración jurada en la que individualiza a cada uno de los integrantes del grupo conviviente, detallando —respecto de cada uno— el monto y el origen de los ingresos que perciben por cualquier concepto.

Una vez confeccionados los ejemplares de dicha declaración, deben ser firmados por el inquilino y, a nuestro juicio, por la totalidad de los convivientes mencionados en ella, toda vez que —como luego se verá— el error consignado en la declaración puede ocasionar el desahucio de todos los ocupantes (ver art. 12, 4º párrafo, último párrafo).

Entregado al locador el original de los ejemplares mencionados deberá suscribir la copia —luego de indicar la fecha de su recepción— y devolverla al locatario a fin de que sirva a éste de constancia del recibo y de que comience a correr el plazo de treinta días que comentaremos seguidamente.

B. Detallando los supuestos de la actividad que puede desplegar el locador frente a la entrega de la declaración jurada del locatario, la norma faculta a éste para recurrir a la justicia<sup>29</sup> si aquél se negó a reajustar los alquileres<sup>30</sup> o si dejó vencer el plazo de treinta días<sup>31</sup> contados desde la entrega de la declaración jurada sin que haya aceptado el reajuste pretendido.

La demanda que instaure a base de lo expuesto, debe ser

---

29 Respecto de la competencia: V. supra, 7.

30 Obviamente la ley no detalla la hipótesis contraria —el locador reajusta los arriendos— pues en tal caso no existe conflicto alguno que deba ser resuelto jurisdiccionalmente.

31 Corridos, computados en la forma establecida en el art. 25 del Código Civil.

integrada — así lo dispone la propia norma — con la copia de la declaración jurada presentada al locador, conformada por éste.

Indudablemente, atendiendo la posibilidad que la ley otorga al locador de obtener un rápido (y, tal vez, inesperado) desahucio, si se comprueba la reticencia del locatario (V. infra, D.-), creemos que serán contados (por no decir ninguno) los casos en que las partes autocompongan sus intereses en conflicto y que, de consiguiente, el reajuste pretendido por el locatario derivará normalmente a la vía judicial.

C. a. Ya dentro de ella, y para que la acción incoada resulte útil al locatario, debe éste afrontar el peso de la carga probatoria de la exactitud de los ingresos consignados en la declaración jurada pues, en su defecto, habrá de soportar el efecto propio del incumplimiento de tal carga.

b. Dicho efecto, no será otro que la desestimación de su pretensión — o sea, el rechazo de la demanda incoada para lograr el reajuste del alquiler en proporción a los ingresos — sin que la resolución que en tal sentido se dicte conlleve la orden de desahucio que la misma norma autoriza, pues ésta resulta procedente, sólo en tanto *exista y se haya probado debidamente* alguno de los supuestos que pasamos a tratar.

Queda en claro, entonces, que de no presentarse alguno de ellos, no procede el desalojo, aun cuando el locatario no logre acreditar la exactitud de los ingresos denunciados en la declaración jurada.

D. a. La comprobación en ella de la omisión<sup>32</sup>, reticencia<sup>33</sup> o falsedad<sup>34</sup> de uno solo de los datos consignados<sup>35</sup> importa una grave sanción para el locatario: su desalojo<sup>36</sup>, que se sustancia y resuelve en el mismo juicio.

---

32 *Omisión*: "Abstención de hacer o decir algo necesario o conveniente en la ejecución de una cosa".

33 *Reticencia*: "Efecto de no decir sino en parte o de dar a entender claramente, y de ordinario, con malicia, que se oculta o se calla algo que debiera o pudiera decirse".

34 *Falsedad*: "Falta de verdad, autenticidad o conformidad entre las palabras, las ideas y las cosas".

35 Nótese que no se trata del incumplimiento de la carga probatoria de la exactitud de los datos de la declaración jurada.

36 Es ésta una nueva causal de desahucio que autoriza expresamente — y como novedad — la ley 18880 y que implica o reporta — para el

b. Parece claro, dentro de la economía procedimental prevista en la ley que, demostrada alguna de las causales que justifican el desahucio, el locador podrá solicitar que se sancione la falta del locatario, quien —por elemental respeto de su derecho de contradicción— podrá controvertir tal pretensión, que deberá ser resuelta dentro del mismo proceso y, obviamente, por el mismo juez que entendía en ella.

E. Hemos analizado, hasta aquí, las hipótesis que pueden presentarse si el locador recibe —y otorga recibo— de la declaración jurada de su locatario.

Resta agregar que si aquél se niega a aceptar la entrega de dicha declaración, la situación que se opera es —prácticamente— la misma que hemos reseñado en caso de existir negativa a efectuar el reajuste pretendido por el locatario. Nos remitimos, en consecuencia, a lo apuntado supra, (B), (C), y (D).

F. Nos remitimos, en cuanto al trámite de este proceso, a lo expuesto al glosar el art. 4 de esta ley (V. supra, 6.-).

11. *Art. 13. (Alquiler a pagar durante la sustanciación del juicio. Oportunidad del nuevo reajuste).*

a. Conforme lo dispone el primer párrafo de este artículo, durante el curso del proceso aludido en el artículo anterior, pesa sobre el locatario la obligación de abonar —y sobre el locador de recibir— un alquiler cuyo monto establece la ley provisoriamente, (como se encuentra en discusión el correspondiente a la aplicación de la escala del art. 5), en una cifra igual a la que pretende abonar el locatario mediante la iniciación de la correspondiente demanda de reajuste (debe alcanzar, como tope máximo, el 25 % del total de los ingresos del grupo conviviente en la finca locada).

El pago de dicho alquiler, disminuido hasta la posibilidad económica del inquilino, se efectúa y se recibe sin perjuicio del derecho del locador de percibir las diferencias adeudadas

---

abogado del locatario— una enorme responsabilidad, pues el proceso puede derivar en un inesperado e insospechado desalojo; el curial actuante tendrá, por ello, que extremar su celo profesional, asegurándose —antes de promover la correspondiente demanda— de que su cliente no ha incurrido en omisión o reticencia, a fin de evitarle los inconvenientes derivados de su acreditación.

en el supuesto de no prosperar la demanda de reajuste entablada por el locatario.

En caso de no cumplir voluntariamente el deudor con esta prestación a su cargo, el locador puede percibir su acreencia, compulsivamente, por la vía del juicio ejecutivo (V. comentario al art. 11, E.-). Sin embargo consideramos conveniente interpretar la ley en el sentido de que la misma, a través de su art. 11 —analogicamente aplicable al caso— otorga al locatario un plazo de treinta días para abonar las diferencias por reajuste, transcurridos los cuales recién será viable el juicio ejecutivo correspondiente o el de desalojo fundado en la causal del art. 18.

El cobro de tales alquileres debe entenderse, también, sin perjuicio del desalojo que puede lograr el locador en el mismo proceso, cuya pretensión será procedente en caso de omisión, reticencia o falsedad (todos supuestos de desahucio, (ver art. 12) del inquilino al confeccionar su declaración jurada (no en la hipótesis ya planteada de falta de prueba de la exactitud de los datos consignados en la misma).

b. El segundo párrafo de este art. 13 establece el trámite de juicio sumario para requerir judicialmente el reajuste del alquiler.

Recalcamos que dicha forma procedimental se aplica exclusivamente en las jurisdicciones donde rige el CPC de la Nación; en la Provincia de Santa Fe, aplicando por analogía lo dispuesto en el último apartado del art. 12, el procedimiento a adoptar es el del *juicio sumarísimo* (V. comentario al art. 4).

La misma norma ajusta la fecha desde la cual ha de regir el nuevo precio locativo a la reiterada jurisprudencia dominante sobre el tema, que lo hace correr “desde la fecha de la notificación de la demanda”.

En puridad de verdad, tal jurisprudencia no ha hecho sino sentar como principio un efecto propio de la demanda: colocar en mora al deudor (art. 509 del Código Civil), razón por la cual parece que hubiera sido preferible hacer correr el nuevo alquiler desde el momento de producirse la mora del deudor, ya que ésta puede existir aún con anterioridad a la promoción (y notificación) del proceso.

12. *Art. 16. (Indemnización por ocupación ilegítima).*

Este artículo, al disponer que “la ocupación ilegítima mantenida a título de supuesto beneficiario de los derechos acordados en el art. 15, hará pasible, a quien incurra en ella, de una indemnización a favor del locador por los daños y perjuicios que le produzca la ocupación ilegal”, a más de ser innecesariamente repetitivo de normas específicas del Código Civil referidas al derecho resarcitorio de quien ha sufrido un daño en su patrimonio, provocado por una actividad que le resulta ininmputable, remarca la existencia de una “vexata quaestio” que aún permanece insoluble en nuestra Provincia, respecto de la competencia material del juez que ha de conocer en el proceso resarcitorio.

Sabido es que tal tipo de pretensión puede deducirse con éxito contra cedente y cesionario (usamos los vocablos con sentido lato).

Pero ocurre que, por virtud de lo dispuesto en el art. 541 del CPC<sup>37</sup>, la competencia material para conocer del proceso deducido contra el cesionario —que ninguna relación contractual mantiene con el locador— corresponde al Tribunal Colegiado de Juicio oral (de instancia única en cuanto a los hechos debatidos), en tanto que el proceso incoado contra el cedente a base del incumplimiento de la relación contractual, pertenece a la competencia material de los Jueces en lo Civil y Comercial.

En la hipótesis de que un damnificado incoe demanda contra cedente y cesionario, la evidente conexidad entre ambas pretensiones requiere la acumulación de los procesos (ver art. 340, inc. 2°, CPC), de donde resulta que no existe en la Provincia tribunal alguno con competencia material suficiente para conocer en ambas cuestiones.

Esta laguna de la ley no ha sido llenada aún por la jurisprudencia de nuestros tribunales (ni siquiera en casos similares, donde se demandaba por divorcio y se reconvenía por nulidad de matrimonio); por esta razón propusimos al “Primer Congreso del Foro de la Provincia de Santa Fe” (abril de

---

37 *Art. 541 del CPC*: “Las disposiciones que seguidamente se establecen, se aplicarán a los procesos de divorcio, filiación, alimentos, responsabilidad por hechos ilícitos, acciones posesorias y de despojo”.

1971) una solución de "lege ferenda" que ha sido recepcionada recientemente en el "Anteproyecto de Ley Orgánica del Poder Judicial", que nos pertenece en colaboración con los Doctores Roberto A. Büsser, Guillermo S. Casiello, Miguel A. De Feo y Norberto J. Iturralde<sup>38</sup>.

13. *Art. 18. (Desalojo por falta de pago).*

A. La reforma introducida en el art. 21 de la ley 16739 a través del art. 18 de la ley 18880 muestra diversos aspectos procesales que resultan importante destacar, ya que la causal desalojista que comentamos es la que mayor número de problemas presenta en la actualidad, como consecuencia de la aplicación oficiosa de esta última ley a los procesos que se hallaban en trámite a la fecha de su promulgación; y ello, ya que serán muy escasos —por no decir ninguno— los juicios que serán desistidos por sus actores, en uso de la facultad que les confiere el art. 44 de la ley (V. *Supra*, N° 2). En efecto: sucede que los requisitos exigidos para la procedencia del desalojo fundado en esta causal han sufrido modificación en el nuevo régimen legal, pero ello sin detrimento alguno de los derechos del locador, a quien la ley 18880 beneficia notablemente.

Nos ocuparemos, en primer término, de los problemas procesales que origina la aplicación de la ley a los juicios en trámite, y continuaremos luego con el tratamiento de su aplicación a los juicios futuros.

a. *Juicios en trámite, iniciados bajo la ley anterior:*

Los diversos supuestos que pueden presentarse son los siguientes:

a.1. Iniciado el proceso de desalojo bajo la vigencia de la ley anterior, el demandado depositó —dentro del plazo para contestar la demanda, y aún bajo la vigencia de la ley 16739— lo "reclamado"<sup>39</sup> con un incremento del 35 % —sujeto a rea-

---

38 *Art. 53 L. O. P. J.:* "... En caso de existir conexidad entre procesos donde se discuten asuntos de responsabilidad civil de origen contractual y extracontractual, es competente el Tribunal Colegiado ...".

39 La Cám. Paz Letrada Rosario, S. II, en autos: "Spirandelli, Juan c/ Oscar Bárbaro s/Desalojo, con fecha diciembre 11 de 1968 interpretó que el depósito es válido solamente en el caso de que el inquilino abone lo "adeudado" y no lo "reclamado", diferencia sustancial

juste— para responder a intereses y costas; el proceso —luego de efectuarse los correspondientes reajustes (V. infra) quedó definitivamente concluido, por lo que no cae bajo el régimen de la ley 18880. Es el único supuesto que no presenta problema alguno al intérprete.

a. 2. El demandado dejó vencer el plazo para contestar la demanda —mediando o no oposición al progreso de la pretensión del actor— sin efectuar el depósito de la suma adeudada en concepto de alquileres y, ante la nueva redacción que —respecto de esta causal— contiene el art. 18 de la ley 18880, pretende, bajo su vigencia, dar en pago lo adeudado con más el 50 % para responder a intereses y costas<sup>40</sup> sosteniendo que, por tratarse de un cambio legislativo que le veda la posibilidad de paralizar el lanzamiento mediante el pago de la planilla respectiva, cumple en “allanarse” en la primera oportunidad procesal, pretendiendo la extinción del proceso<sup>41</sup>.

Por supuesto que esta pretensión debe ser totalmente desestimada por el juez actuante en la hipótesis planteada. Volvemos a recordar que la posibilidad de paralizar el lanzamiento (art. 21 de la ley 16739) era una mera expectativa para el inquilino en trance de ser desahuciado, por cuya razón —no tratándose de un derecho adquirido, v. supra N° 1— al haber sido excluida del nuevo régimen emergencial, el pago posterior al vencimiento del plazo para contestar la demanda es extemporáneo y debe ser rechazado.

a. 3. El demandado no depositó y, transcurridas las diversas etapas procesales, obtuvo una sentencia de desahucio contraria a su interés, que le negó la posibilidad de paralizar el lanzamiento (por ej., por haber hecho uso anteriormente de dicho derecho).

El caso se subsume en el recién mencionado y, obvio es

---

que permite al propietario percibir la totalidad de sus arriendos, a la fecha de la dación en pago, toda vez que, desde la iniciación de la demanda hasta el depósito, puede transcurrir con exceso uno o más períodos locativos.

40 La hipótesis apuntada ya se ha presentado en considerable número de asuntos en Rosario. V., de Cám. Paz Lct. Ros., S. II, in re: “Ferullo O. c/García E.” auto N° 52 del 19-4-71.

41 Este argumento ha sido usado, inclusive, encontrándose pendiente de notificación una sentencia dictada en segunda instancia.

destacarlo, no procederá, ya en la alzada, su pretensión de obtener una modificación del pronunciamiento inferior (aun cuando le hubiera correspondido efectivamente conforme a la ley anterior) en razón de haber sido vedada por la ley 18880 la posibilidad de paralizar el lanzamiento.

a. 4. El demandado no depositó temporáneamente la suma adeudada en concepto de alquileres más el incremento para responder a intereses y costas pero, luego de sufrir las etapas del proceso, obtiene una sentencia de desahucio que le concede expresamente el derecho de paralizar el lanzamiento (por supuesto, el caso refiere un pronunciamiento dictado antes del 31-12-70 y el proceso continúa tramitando en la alzada después de comenzar la vigencia de la ley 18880).

La hipótesis aquí planteada se resuelve en forma diversa, según hayan sido las contingencias procesales habidas durante la tramitación de la causa en segunda instancia:

I. Abierta por apelación deducida por el demandado contra la sentencia inferior consentida por el locador:

a. 4. 1. *Conclusión por sentencia*: Transcurridas las etapas procesales correspondientes en la alzada, la causa llega al estado de dictar sentencia definitiva. En el caso, si el tribunal ad-quem encuentra que la demanda es viable, debe confirmar la sentencia, pero, nótese bien, revocará oficiosamente la parte resolutive de la misma que contenía la orden de practicar la planilla de liquidación correspondiente a alquileres, intereses y costas, a fin de posibilitar la paralización del lanzamiento (art. 21, ley 16739), en razón de haber sido vedada dicha posibilidad en el ordenamiento vigente <sup>42</sup>.

Se infiere de lo expuesto que el desahucio procederá irremediabilmente.

a. 4. 2. *Deserción del recurso*: El demandado, conferido el respectivo traslado, no expresa agravios: el tribunal, haciendo efectivo el apercibimiento legal (art. 364, CPC; art. 266, CPC de la Nación), debe tener por operada la deserción del recurso, con lo cual la sentencia inferior adquiere ejecutoria, sin que

---

42 Esta es la solución adoptada por la Cám. Paz Let. Ros., S. II, en autos: "Suc. Dzurick c/Meléndez", de fecha marzo 24 de 1971.

pueda ser modificada oficiosamente por carecer de competencia para ello el respectivo tribunal, por elemental aplicación del principio de congruencia a la forma de dictar la sentencia de segunda instancia.

Resultará así que, por virtud de un efecto propio del derecho procesal, el inquilino demandado podrá paralizar el lanzamiento, haciendo uso del derecho que le confería el art. 21 de la ley 16739, pues al haber quedado firme y con fuerza de cosa juzgada el fallo inferior, el inquilino posee un derecho ya incorporado a su patrimonio que no puede ser modificado por el nuevo ordenamiento vigente (V. supra N° 1).

a. 4. 3. *Desistimiento del recurso*: Si el demandado apelante desiste del recurso, su actividad conducirá, indefectiblemente, a la solución presentada, en el caso anterior, por las mismas razones que las allí apuntadas.

Se infiere de ello que —hecha la ley, hecha la trampa— el inquilino en trance de ser desahuciado, debe desistir de su apelación o —en su caso— no expresar agravios contra el pronunciamiento inferior, a fin de lograr hacer efectiva la posibilidad de paralizar el lanzamiento (que aquél le acordara) y que, de llegar la causa al pronunciamiento de la sentencia definitiva, no sería factible realizar (V. supra, caso a.4.1).

II. La segunda instancia ha sido abierta por apelación del locador actor contra la sentencia que concedía al inquilino demandado la posibilidad de paralizar el lanzamiento (puede incluirse en esta hipótesis el caso de la sentencia apelada por las dos partes litigantes): siempre que el actor apelante cumpla con la carga de expresar agravios luego de notificársele el traslado respectivo (de no ser así, habría que aplicar la solución apuntada supra, I. a. 4. 2), parece que la causa deberá llegar indefectiblemente a sentencia de grado, con lo cual la decisión deberá ser la referida supra en I. a.4.1.

B. *Aplicación de la ley 18880 a los juicios iniciados bajo su vigencia*:

Establece la ley que el juicio de desalojo queda concluido si dentro del plazo para contestar la demanda el inquilino abona la suma adeudada, depositándose el 50 % de ella para responder a intereses y costas, sujetos éstos a la liquidación judicial;

pero no detalla con claridad (al igual que la ley 16739) cuál es el procedimiento a seguir en caso de que el inquilino haga uso de esta franquicia.

Ello ha determinado la adopción —por los jueces— de diferentes modos de tramitar la causa después de haberse efectuado el respectivo depósito por el inquilino: en algunos tribunales, contra la presentación del mismo, se pronuncia resolución dando por concluido el proceso; en otros, se ordena practicar la correspondiente planilla de liquidación: si resulta cubierta con el monto del aludido depósito, recién se decreta la conclusión del proceso.

Aunque la diferencia parezca mínima y sin importancia a primera vista, a poco que se adviertan las implicancias que la adopción de uno u otro procedimiento traen aparejadas, se concluirá en que es necesario elucidar cuál es el trámite correcto que debe aplicarse judicialmente.

Si, como es habitual en gran número de tribunales del país, ante la dación en pago efectuada por el inquilino, se dicta resolución teniendo por *concluido el juicio*, será imposible continuarlo luego, en caso de resultar insuficiente el depósito del 50 % de la suma adeudada, sujeto a reajuste por propia disposición legal. Con ello, ocioso es destacarlo, se agrava el derecho del locador, ya que para percibir la diferencia resultante por encima del depósito, deberá incoar otra demanda con ese fin.

Por otra parte, es común también que el tribunal emita la correspondiente resolución —sin trámite alguno— sólo ante el depósito del inquilino, circunstancia ésta que también acarrea problemas en el caso de haber gozado el depositante de una oportunidad similar anterior.

Por ello, creemos necesario que los jueces adopten un procedimiento que permita la audiencia del locador actor en todos los casos en que exista depósito por el inquilino y que no pronuncien resolución decretando la conclusión del proceso de desalojo sin antes haber ordenado la confección de la correspondiente planilla de liquidación, a fin de determinar —luego de su aprobación— si el depósito sujeto a reajuste alcanza a cubrir los intereses y costas adeudados.

En el supuesto de que así ocurra, será obvio que corresponderá decretar —recién— la conclusión del proceso; pero, en

caso contrario, será menester intimar al inquilino para que, en un plazo prudencial (no hay ley que lo determine expresamente, por lo que dentro de la Provincia de Santa Fe, sería aplicable el art. 89, 1er. apart. del CPC), proceda a depositar la diferencia que arroje la planilla, bajo apercibimiento de continuar la tramitación del proceso del desalojo <sup>43</sup>.

C. *Número de veces que puede hacerse valer la franquicia de paralizar el proceso:*

La norma, que innova respecto de la franquicia que concedía al inquilino la ley 16739, al vedarle la posibilidad de pretender la conclusión del proceso abonando lo adeudado —dentro del plazo para contestar— tantas veces como fuese demandado <sup>44</sup>, no presenta mayores dificultades en su interpretación, ya que su redacción —suficientemente clara— no permitirá la existencia de duda alguna respecto de los futuros procesos de desalojo.

Sin embargo, apuntamos un serio problema —que la ley no soluciona— y que ha encontrado las más dispares opiniones y corrientes jurisprudenciales: debe computarse como “una vez”, el uso —por el inquilino— de la franquicia acordada en la ley bajo regímenes emergenciales anteriores? En otras palabras: el locatario, que, por ejemplo, hallándose vigente la ley 16739, paralizó un lanzamiento en trance de ser efectuado, mediante el pago de la planilla adeudada, ¿puede ahora volver a hacer uso del beneficio de la conclusión del proceso o, por lo contrario, no se tendrá en cuenta la actividad anterior del locatario?

Por esta última tesitura interpretativa, se pronuncia una autorizada doctrina que, no obstante la indudable autoridad de sus sostenedores, no compartimos por considerarla injusta, con-

---

43 Pensamos que la efectivización del apercibimiento no podrá ser otra cosa que el pronunciamiento de la sentencia de desahucio, pues el caso planteado supone una demanda a la cual, —virtualmente— no ha contradicho el demandado, quien se ha concretado a acogerse al beneficio excepcional de concluir el juicio.

44 Esta fue la pacífica interpretación jurisprudencial del tercer apart. del art. 21 de la ley 16739; ver, entre otras muchas resoluciones CPL Ros., S. II, “Rodríguez, Andrés c/ Molina, Alberto”, de fecha diciembre 28 de 1970.

traría a la intención del legislador y, por qué no decirlo, convalidadora de una situación inmoral.

En efecto: siendo el destino normal de todo contrato su puntual cumplimiento, el régimen emergencial en materia locativa ha otorgado —desde antaño— al inquilino moroso, un beneficio de excepción que puede usar para no perder su techo, pero en modo alguno ha constituido en su favor un “bill” de inmunidad que le permita atrasarse en cada período legislativo en sus pagos de alquileres, sin que se reconozca la contrapartida para paliar los efectos de su incumplimiento.

No parece, pues, razonable ni equitativo sostener que dicho beneficio nace y se extingue con cada una de las leyes que, en ya larga cadena, integran el ordenamiento de emergencia. Por lo contrario, creemos que las leyes anteriores deben computarse “acumulativamente” a la vigente, y que, en su consecuencia, el locatario que ya incurrió una vez en la causal de falta de pago, bajo la vigencia de otra ley, no goza de la franquicia que le concede la 18880.

#### 14. Art. 21. (*Desalojo por transferencia indebida*).

En esta norma, de clara redacción, se han subsumido los arts. 39-43 de la ley 16739, estableciéndose —en general— un régimen similar al contenido en ella.

Sin embargo cabe acotar que uno de los problemas que, respecto de esta causal, presenta la nueva ley en su aplicación a los juicios en trámite, es la supresión lisa y llana del instituto de la “caducidad de la acción” que contemplaba el art. 59 de la ley 16739, el cual permitía al inquilino (o su cesionario) demandado por desalojo, enervar la pretensión del locador, acreditando que el proceso se había iniciado después de transcurridos seis meses a partir del momento en que aquél tomara conocimiento de la transgresión.

La cuestión, entonces, radica en lo siguiente: en un juicio de desalojo incoado por la causal prevista en el art. 39 de la ley 16739, la parte demandada invocó y probó acabadamente el hecho fundante de la caducidad alegada y pretende ahora, ya vigente la ley 18880, que el juez, juzgando el caso a base de lo dispuesto en el 2do. párrafo del art. 21 que comentamos, declare la caducidad de la acción (léase “de la pretensión”).

No obstante existir una corriente de opinión que entiende viable el argumento expuesto creemos que, por no existir un derecho adquirido (V. nuestro comentario al art. 44), corresponde aplicar lisa y llanamente la ley 18880 que, al suprimir el instituto referido, ha venido a operar, en casos como el expuesto, a manera de un "jus superveniens", que deberá ser tomado en cuenta por el juzgador.

Concretando: como en la ley 18880 ha desaparecido esta valla —que era infranqueable— al desalojo por la causal de transferencia prohibida, se trata, entonces, de un derecho sobreviniente que convalida la pretensión del locador; mejor dicho, hace que ésta sea nuevamente legítima y que, de ser suficientemente probada, concluirá en la declaración de procedencia del desahucio, sin que sea menester, tan siquiera, entrar a considerar la existencia de la caducidad alegada y probada en el juicio en trámite.

Esta idea es, en nuestro entender, la que más se compecece con los principios de economía y celeridad, que informan el proceso moderno; en efecto: suponiendo —por vía de hipótesis— que el juez actuante, compartiendo la tesis contraria a la aquí mantenida, interpretara que cabe estimar la caducidad aun bajo la vigencia de la ley 18880, resulta que su pronunciamiento no devendría —a la luz de ésta— en autoridad de cosa juzgada material, por la simple razón de haber cambiado en la legislación vigente el presupuesto básico de la procedencia de la pretensión desalojista (el locador, ante el nuevo ordenamiento, que no permite su convalidación de la transferencia, podría incoar otra vez, y legítimamente, su demanda de desahucio).

Si esto, que tan simple parece para aquéllos que no se esfuerzan por encontrarle cinco patas a un gato, es exacto, ¿cuál es la ventaja de rechazar ahora una demanda presentada en época anterior, que puede repetirse nuevamente con probabilidad de éxito?

Por ello, entendemos que el problema que plantea la aplicación de la norma glosada a los juicios en trámite, debe resolverse de acuerdo con el contenido de la nueva ley y que, de consiguiente, no podrá declararse ninguna "caducidad de acción" (a base de lo normado en la ley 16739), siendo —por tanto— irrelevante si la misma se produjo o no oportunamente.

15. *Art. 23. (Requisitos de la demanda para la recuperación de la vivienda para habitarla el propietario).*

A. De acuerdo con lo establecido en el primer párrafo de este artículo, el propietario que, logrando encuadrar su pretensión en las exigencias establecidas en el art. 22 de la ley <sup>45</sup>, desee obtener el desalojo de su inquilino, tiene la carga de manifestar en la demanda si opta o no por compensar al locatario.

El respeto al derecho de defensa exige, para posibilitar un adecuado encuadre jurídico y fáctico de la pretensión expuesta en la demanda, que esta opción se realice en ella y no en escrito posterior al de responde. Ello surge claro, por otra parte, de las posibilidades que otorga al locatario el art. 29 de la ley que, prácticamente, obliga a éste a allanarse a la demanda a fin de lograr los beneficios consagrados en la norma. Sin embargo, se ha aceptado jurisprudencialmente que el ofrecimiento puede efectuarse con posterioridad a la demanda (y, respecto de juicios en trámite, aún en segunda instancia) siempre que se otorgue audiencia al inquilino.

B. Ninguna duda ofrece la norma en su segundo párrafo respecto de cuál será el monto de la compensación, ya que al establecerlo en una suma equivalente a doce veces el valor básico determinado según el art. 6, adopta un sistema absolutamente objetivo que permite a las partes conocer por anticipado el valor de la indemnización.

Esta nueva solución legal ofrecerá mejores resultados que la que adoptara la ley 16739 (presentaba pautas orientadoras y subjetivas para el juez), ya que no será gravosa para los interesados (se elimina por ej., el habitualmente elevado costo de

---

45 *Art. 22 de la 18880*: "El propietario o copropietario de uno o varios inmuebles, podrá demandar la restitución de uno de ellos para alojamiento propio, de un ascendiente o descendiente o para ampliación de su alojamiento actual, cuando resultare insuficiente para sus necesidades actuales, siempre que concurrieren las siguientes condiciones:

a) Ser titular del dominio, él o su causante, con anterioridad al 31 de diciembre de 1968;

b) No tener ni haber tenido el propietario, los beneficiarios de la desocupación o sus respectivos cónyuges, otro inmueble propio adecuado a sus necesidades, disponible en los tres años anteriores a la presentación de la demanda".

las pericias) y el proceso podrá desarrollarse con mayor celeridad.

Sin embargo, la incidencia de la norma comentada sobre los procesos en trámite, trae aparejadas complicaciones interpretativas que es menester elucidar.

a. Si un proceso anterior seguido por la causal prevista en el art. 27 de la ley 16739, en el cual el propietario se exceptuó en la posibilidad que le brindaba su art. 29, inc. c, ofreciendo abonar al inquilino una cantidad de dinero que lo compensara por el desahucio que enfrentaba, terminó definitivamente en sentencia que adquirió fuerza de cosa juzgada, debe ser necesariamente respetada aun cuando sus efectos hayan de cumplirse después de haber entrado a regir la ley 18880. Así lo establece claramente su art. 44 último párrafo (V. nuestro comentario).

b. Si en el mismo supuesto anterior aún no se ha dictado sentencia con fuerza de cosa juzgada y el actor —ante la nueva legislación— no desiste del proceso (hipótesis improbable, ya que la ley 18880 exige menos requisitos para la procedencia de la pretensión del actor y lo favorece notablemente con los montos indemnizatorios que debe abonar), será menester resolver el litigio conforme las pautas de la ley 18880, de acuerdo a lo dispuesto en su art. 44, estableciendo el monto de la compensación en una suma equivalente a doce veces el valor básico determinado según el art. 6.

Claro está que para así resolverlo, será necesario tener en cuenta lo dispuesto en el art. 29 de la ley respecto de las diferentes actitudes que pudiera haber adoptado el inquilino durante la tramitación del juicio (V. nuestro comentario).

*c. Plazo para desalojar:*

El último párrafo del art. 23 establece un plazo de 90 días para hacer efectivo el desalojo. Dicho plazo no tiene naturaleza procesal sino eminentemente civil<sup>46</sup> por cuya razón se computa en la forma establecida en el art. 24 y siguientes del Código

---

46 Cfr. CPL Ros., S. II, in re: "Ríos, Isauro c/ Roque Santamaría", de fecha octubre 25 de 1968.

Civil sin excluir los días inhábiles (tal como, para los plazos procesales, lo preceptúa el art. 71 del CPC).

16. *Art. 24. (Obligación de ocupar la unidad desalojada).*

Este artículo, innovando notablemente sobre su similar de la ley 16739 (art. 30)<sup>47</sup> no permite —al propietario— la posibilidad de eximirse de la obligación impuesta de ocupar en forma efectiva la vivienda recuperada, en el caso de existir “causa debidamente justificada”. Note el lector que esta frase ha sido eliminada de la redacción actual de la norma vigente.

Y esta circunstancia agrava, evidentemente, el derecho del propietario legítimamente impedido de cumplir con la obligación de ocupar la vivienda recuperada en razón de que el art. 30 establece una sanción que deberá soportar en caso de incumplimiento, consistente en una indemnización que tendrá que abonar al locatario desahuciado. Supóngase, por ejemplo, que se presente un caso —como ya ha ocurrido en la ciudad de Rosario— en el que el propietario recuperante, al intentar ocupar la finca recuperada, descubre que se encuentra absolutamente inhabitable (filtraciones en los techos, humedad en las paredes, pisos levantados, etc.) y que, para colocarla en condiciones de normal habitabilidad, debe sufrir una erogación que puede alcanzar montos insospechadamente elevados, razón por la cual resulta antieconómico hacer frente a los gastos que insumirán las reparaciones.

Esta hipótesis ha quedado sin solución en la ley 18880; por ello, siendo absolutamente imposible que no se presenten casos similares al expuesto precedentemente y que, por elementales razones de equidad deben ser contemplados por el juez a fin de que éste establezca la imposibilidad de cumplir la obligación

---

47 *Art. 30 de la ley 16739*: “Si las personas para quienes se otorgó el desalojo no fueran a vivir a la finca desalojada dentro de los noventa días de entregada la misma o no la ocuparan durante un término no menor de tres años en forma continua e ininterrumpida, salvo causa debidamente justificada, el propietario se hará pasible de una multa de hasta un millón de pesos y de las demás acciones que pudieran corresponder a los interesados para reclamar la indemnización por los daños ocasionados, independientemente de sus derechos a exigir la devolución de la vivienda en cuestión. Todo ello, sin perjuicio de los derechos adquiridos en ese interin por los terceros contratantes de buena fe.

La multa tendrá el destino fijado en el artículo 15”.

legal, creemos que existe un medio procesal idóneo para hacer factible ello: la acción meramente declarativa (art. 1º CPC; art. 322 CPC de la Nación), mediante cuya promoción por el propietario, le permitirá lograr, precisamente, la declaración de certeza pretendida, que servirá para repeler cualquier eventual demanda resarcitoria deducida por el locatario desahuciado.

17. *Art. 26. (Compensación y requisitos de la demanda en el desalojo para construir).*

En la aplicación del último párrafo de esta norma a los juicios en trámite, se presentan las mismas dificultades expuestas en el párrafo B, de nuestro comentario al art. 23, al que nos remitimos para evitar repeticiones.

18. *Art. 35. (Requisitos para la admisibilidad del recurso de apelación).*

Esta novedosa norma en el régimen emergencial, que crea un requisito más de los que ya imponen las leyes procedimentales para la admisibilidad del recurso de apelación<sup>48</sup> no admite duda alguna del intérprete, atento la claridad de su redacción; sin embargo, se ha planteado ya el problema que refiere al ámbito de aplicación de este nuevo requisito: sostiene una corriente, que rige sólo para los procesos de desalojo que tramitan por causal contemplada específicamente en la ley 18880; en tanto que otra entiende que —al menos dentro de la Provincia de Santa Fe— tiene vigencia para todos los procesos de desahucio que presupongan una relación locativa entre las partes.

A partir de nuestro voto en autos "Actis de Facciano c/Albarracín"<sup>49</sup> hemos tomado partido frente a la dualidad interpretativa señalada, partiendo de la base de que la ley provincial N° 6658 del 3 de marzo de 1971 estableció: "la aplicación en todo el territorio de la Provincia de las normas procesales contenidas en el texto de la Ley Nacional N° 18880" (V. art. 1º), suspendiendo, mientras dure su vigencia, la aplicación

---

48 En nuestro ordenamiento legal, resulta comprensivo —también— del recurso de nulidad, según surge de la interpretación literal del art. 361 del CPC.

49 V., Cám. Paz Let., Ros., S. II, 3-12-71, en "Juris", 39-241.

de las disposiciones procesales provinciales “en cuanto se oponen al contenido de aquéllas”.

A nuestro juicio, resulta indudable que —frente a la añeja, reiterada y pacífica jurisprudencia de la Suprema Corte Nacional (en cuanto ha declarado hasta el cansancio la validez y constitucionalidad de las leyes nacionales que contienen normas de procedimiento que aseguran la efectiva vigencia en todo el país de la norma de fondo) —parece obvio concluir que la ley provincial 6658 no ha sido promulgada para satisfacer meros pruritos formales localistas (nótese que era absolutamente innecesaria ante la clara jurisprudencia de la Corte Nacional sino, más bien, para permitir un trato procesal igualitario a todos los justiciables en idéntico trance de desahucio.

Es por ello que, tal como ya lo hemos sostenido jurisprudencialmente, resulta evidente que el legislador provincial —dentro de la esfera propia de sus atribuciones— ha promulgado la ya mencionada ley 6658 con el fin de aplicar las normas respectivas de la ley 18880 a *todos los procesos de desalojo* fundados en relación locativa (se excluyen, obviamente, aquéllos que encuentran su fundamento en un comodato, en la intrusión del demandado, etc.), ampliándose así el campo de su aplicación en la atinente al régimen específicamente procedimental que contiene, a todas las relaciones locativas, se encuentren o no dentro del ámbito de la ley 18880 (ver sus arts. 1° y 3).

Tal interpretación, a más de compadecerse con el principio de igualdad procesal —que sirve también para exigir que todos los pleitos que posean objeto similar reciban idéntico tratamiento judicial— guarda relación con una adecuada hermenéutica, y permite una clara y unívoca interpretación, toda vez que brinda cánones que no requieren, en la aplicación de la norma, un absurdo y detallado casuismo que lleva, inexorablemente, a la incongruencia jurisdiccional.

Para ejemplo, basta citar fallos de un mismo tribunal que, por un lado, permiten la recusación sin expresión de causa en asuntos en los que el demandado ha afirmado la no existencia de una relación locativa o la no inclusión de ésta en el régimen de prórroga emergencial, en tanto que, por otra parte, y para idéntico asunto, sostienen la inaplicabilidad de la norma procedimental local que autoriza la concesión del recurso de ape-

lación con efecto devolutivo y prestación de fianza por el actor (ver art. 523 CPC, contrario a lo dispuesto en el primer apartado del art. 35 de la ley 18880: “la sentencia definitiva recaída en juicio de desalojo será apelable en efecto suspensivo”).

Por lo demás, conviene destacar que, del simple análisis gramatical de las normas establecidas en la ley 6658 surge —ociosa comodidad legislativa— una remisión lisa y llana (léase “adopción plena”) a las normas de la ley 18880, en cuyos arts. 4, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 21, 23, 26, 27, 29, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38 y 39, entre otros, no advertimos una clara especificación del reducido ámbito de aplicación que establece el art. 1° de dicha ley.

En otras palabras: tal como se encuentran redactadas las normas premencionadas, resultan susceptible de ser aplicadas en cualquier proceso de los allí referidos; de ahí que sosten-gamos que en los juicios de desahucio fundados en relación locativa —dentro o fuera del ámbito de la ley 18880— no procede la recusación sin expresión de causa, la concesión del recurso de apelación con efecto devolutivo o sin el justificativo del pago de los arriendos adeudados, etc.

Esta es, para finalizar, la inteligencia legal que, a nuestro juicio, logra adecuarse plenamente a la “ratio legis” de cada una de las normas citadas, mediante las cuales el legislador ha querido evitar el uso de institutos procesales en forma tal que originen un verdadero abuso, institucionalizando mediante él la chicanesca argucia procedimental; y, al mismo tiempo, permitir una adecuada defensa del locatario en asunto tan importante como es el vinculado al mantenimiento de su techo en esta época de crisis habitacional.

#### 19. Art. 38. (*Recusación sin causa*).

Al establecer este artículo que “en los juicios sobre locación de inmuebles no es admisible la recusación sin causa”, varía el régimen emergencial sobre lo que disponía el art. 66 de la ley 16739 (“queda suprimida la recusación sin causa en los juicios de desalojo”) ampliando y restringiendo, al mismo tiempo, el alcance de la norma. Se amplía, por cuanto no se circunscribe al ámbito del juicio de desalojo, sino que también

abarca cualquier relación litigiosa a base de una locación de inmueble; se restringe, toda vez que deja de lado aquellos procesos de desahucio que no versan sobre relación locativa.

Reiteramos aquí lo que expusieramos al comentar el art. 35 relacionándolo con nuestra ley provincial N° 6658. Sobre la misma base interpretativa, entendemos que en todos los procesos que encuentran su origen en una locación de inmuebles, cualquiera sea la ley que la rija, ha quedado suprimido en nuestra Provincia el instituto de la recusación sin expresión de causa (tanto para el actor como para el demandado) y que, por ello, han dejado de regir los arts. 9-15 del CPC, de donde deviene improcedente la elevación de los autos al Superior ante la recusación denegada (trámite previsto en el art. 15 del CPC) <sup>50</sup>.

20. *Art. 43. (Inquilinos declarados pudientes bajo el régimen de la ley 16739).*

Este artículo se relaciona íntimamente con la aplicación de la ley a procesos sentenciados bajo el régimen emergencial anterior que hayan adquirido ejecutoria con fecha posterior al 31-12-68, y con el art. 3, inc. j) de la propia ley 18880, al establecer que los inquilinos pudientes "... quedan sometidos a su régimen "sin que sea necesaria la promoción de un nuevo juicio a ese fin".

Resulta así que en estos procesos es factible petitionar —y acordar— el lanzamiento del locatario en el mismo expediente en el cual fuera declarado pudiente, sin necesidad de promover uno nuevo por la misma causal desalojista ni, a nuestro criterio, por la de vencimiento del plazo locativo prorrogado por virtud de la pudencia <sup>51</sup>.

Esto parece muy claro; si judicialmente se determinó la

---

50 Así lo hemos sostenido jurisprudencialmente en autos: "Giustina c/Lovay s/Desalojo", V. Cám. Ap. Civil y Com., S. III, Ros., N° 60. 28 de marzo de 1972.

51 Nótese que la norma presupone, tácitamente, que el inquilino pudiente se "allanó" —aún en forma subsidiaria— al beneficio de retasa (ver art. 3, inc. l de la ley 16739) pues no resulta lógica ni razonable su existencia en la ley con miras a la hipótesis contraria, ya que en tal supuesto el proceso hubiera terminado en el lanzamiento del locatario".

pudiencia del locatario y, al mismo tiempo, por virtud del acogimiento de éste al beneficio de retasa, prorrogó el plazo locativo en la forma establecida en el art. 1507 del Código Civil, de manera tal que se conoce con exactitud la fecha de vencimiento, se compadece con los principios de economía y de celeridad que resulte factible acordar el lanzamiento en forma directa dentro del mismo expediente.

De esta forma, podemos sintetizar los siguientes supuestos fácticos, a base de un pleito incoado bajo la ley anterior:

a. El demandado no se allanó; o sea, discutió lisa y llanamente la pudiencia que le afirmara el actor y no hubo acogimiento —ni siquiera subsidiario— al beneficio de retasa. Obvio es destacar que si el juez encuentra acreditada la pudiencia del inquilino, el desalojo procederá irremediamente por aplicación de la ley vigente.

b. El demandado ejerció activamente su derecho de contradicción, pero se acogió subsidiariamente al beneficio de retasa. Si al momento de entrar en vigencia la ley 18880 aún no se había dictado la sentencia definitiva (nótese que puede existir la de primera instancia y encontrarse pendiente el pronunciamiento de la instancia de grado definitivo), nos encontramos con la misma solución que en el caso anteriormente reseñado, pues en la especie no habrá derecho adquirido alguno para el locatario sino una expectativa sujeta a condición suspensiva que no ha ingresado aún en forma absoluta en su patrimonio.

c. El demandado se “allanó” subsidiariamente al beneficio de retasa, pero se dictó sentencia definitiva otorgándosele y se encuentra pendiente el proceso por reajuste del valor locativo. En tal caso continúa el trámite de dicho proceso hasta su terminación normal, sin perjuicio de que vencido el plazo de la prórroga otorgada judicialmente, pueda el actor pedir el lanzamiento conforme lo expuesto supra, y de que continúe el trámite del proceso de fijación de nuevo valor locativo, pues éste es un derecho que ya tiene el locador: percibir los alquileres actualizados por virtud de la ocupación que ha mantenido el demandado al acogerse al beneficio mencionado.

d. El demandado se “allanó incondicionalmente” a la de-

manda mediante el respectivo acogimiento al beneficio de re-tasa: procede la fijación del nuevo valor locativo y la prórroga respectiva <sup>52</sup>.

Por último, cabe destacar que el inquilino declarado pu-biente bajo el régimen de la actual ley carece de las posibilida-des de prórroga antes acotadas, pues ha desaparecido en ella el beneficio que acordaba la ley 16739 en su art. 3, inc. 1°.

---

<sup>52</sup> Sobre los efectos y características de este "allanamiento", V. nues-tro comentario al art. 44, supra, 1.



## LOCACIONES URBANAS

Sobre la base de una conferencia relacionada con los aspectos procesales de la ley 18.880, que pronunció el doctor Adolfo Alvarado Velloso, se desarrolló un interesante debate en la sala "Profesor Rafael Bielsa" del Colegio de Abogados, calle Balcarce 1651. Se trata de la tercera reunión de mesa redonda organizada por el Instituto de Locaciones

Urbanas del Colegio de Abogados, con el auspicio del Colegio de Procuradores y la Asociación de Martilleros. En el transcurso de la reunión se analizaron distintos aspectos del mencionado instrumento legal, evaluando el disertante numerosas preguntas que le fueron formuladas por profesionales y estudiantes.

los socios que hayan cumplido 50 años en la institución.  
Lacap. tm 9/2/70.p6

## Harán un curso de actualización en Derecho Procesal

Con el auspicio del Departamento de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Rosario, que dirige el doctor Adolfo Alvarado Velloso, y el Centro de Estudios Procesales de nuestra ciudad, se llevará a efecto durante la segunda quincena del actual, en dependencias de esa casa de altos estudios, un curso sobre "actualización en Derecho Procesal Civil para graduados".

El curso será teórico práctico y se dictará en diez clases, pudiendo inscribirse los abogados con no más de tres años de antigüedad en el título al 1º de julio último.

La inscripción podrá concretarse en el citado departamento, Córdoba 2020, primer piso, de lunes a viernes, hasta el 24 del actual.

## COLEGIO DE ABOGADOS

**Ley 18.188. Implicancias procesales y arancelarias.** Por iniciativa del Centro de Estudios Procesales de Rosario y auspicio del Colegio, se efectuará el próximo viernes a las 11.30, en la sala Profesor Rafael Bielsa (Balcarce Nº 1651, 3er. piso), una reunión de mesa redonda para tratar el siguiente tema: "Implicancias procesales y arancelarias de la ley 18.188". Serán invitados especialmente los colegios de escribanos, contadores, martilleros, magistrados, asociación de martilleros, profesores de derecho procesal en las facultades de Rosario. Actuará como relator el profesor doctor Adolfo Alvarado Velloso.

**Guías judiciales y administrativas.** Los abogados que aún no han recibido la guía forense y administrativa editada por el Colegio pueden retirarla directamente en la secretaría de la entidad. A su vez, se hace saber que se encuentra a la venta la guía judicial y administrativa de la República publicada por la

Federación Argentina de Colegios de Abogados.

**Lista para nombramientos de oficio.** A partir de la fecha, se iniciará en esta sección la publicación de la nómina de abogados que se utilizará para designaciones, por sorteo, Cámara de Apelaciones en lo civil y comercial, juzgado en lo civil y comercial, 1ª nominación y del trabajo. 1ª nominación: doctores Benjamín Andaf, Celso Silvio Ansaldi, Frida Matilde P. de Armas, Mabel Clyde Barreras, Emilio Ricardo Benegas, Gerardo Cansino Arrue, Alfredo Coronato, Juan Luis Hourcade, Eduardo Angel Mac Donald, Nelly Mansilla, José Marucci, Víctor Martín, María Broide Maskivker, Santiago Mazzini, Pedro Antonio Milanoli, Jorge Moreno Benasdon, Juan Carlos Moro, Quintín Munuce, César Augusto Pagnacco, León Wolff Prilick, Marjone Rizzo, Eduardo Rojas Mollna, Alberto Alfredo Rólie, Roberto Rosua, Arturo Sala, Jorge Alberto Sbarbo y Francisco Luis Sconfienza.