



UNREGISTERED
Colegio de Abogados del Departamento Judicial Dolores.

Belgrano N° 160 - 7100 Dolores (Bs. As) - Tel-Fax: (02245) 441592 / 446343
Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: info@colabdol.com.ar

CIRCULAR N° 2367/15

Dolores, 02 de julio de 2015.-

REF: “ DEUDAS EN DÓLARES, ALQUILERES Y CONSORCIOS, TEMAS SENSIBLES EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL ”

UNREGISTERED
UN CAMBIO QUE ENTRA A REGIR EN POCO MAS DE UN MES

Created by Unregistered Version

Los cambios que se vienen y las posibles problemáticas que algunos especialistas comienzan a vislumbrar

A poco más de un mes de que entre en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial Unificado, y con él un nuevo sistema de normas que hacen tanto a cuestiones de familia como de empresas y negocios, algunas de sus innovaciones siguen generando dudas y confusión. Así lo reconocen al menos abogados y escribanos que durante los últimos meses han debido abocarse de lleno y contra reloj al estudio del nuevo cuerpo normativo.

Pero además de confusiones y dudas, algunos profesionales comienzan a vislumbrar situaciones potencialmente problemáticas en torno a la aplicación de ciertos artículos. Entre esos temas sensibles se encuentran las nuevas normas que regirán a partir de próximo 1º de agosto con respecto a las deudas en dólares, pero también los cambios relacionados con los contratos de alquiler y el funcionamiento de consorcios dada la gran cantidad de familias que afectarán.

En relación a los contratos de alquiler, “el nuevo Código introduce una serie de medidas que en teoría suponen una mayor protección para los inquilinos pero que hay que ver cómo resultan en la práctica”, comenta el doctor Pablo Grillo Ciochini, abogado y profesor de Derecho Procesal en la Universidad Nacional de La Plata.

“El nuevo Código introduce medidas que en teoría suponen una mayor protección para los inquilinos pero hay que ver cómo resultan en la práctica”

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

Entre esas medidas en favor de los inquilinos establece que no se podrá prohibir el ingreso a inmuebles de menores o incapaces, una cláusula que algunas inmobiliarias hoy suelen incluir para cubrirse ante la eventualidad de un desalojo: y tampoco va a poder exigirse el pago de un alquiler anticipado mayor a un mes (hoy se llegan a pedir hasta siete meses).

De acuerdo con el nuevo Código, en el caso de locación para vivienda tampoco va a ser posible pedir depósitos mayores a un mes de alquiler por cada año de contrato, ni cobrar ‘llave’ (ese plus que a veces se exige por alguna ventaja que ofrecen los locales comerciales ya sea por su ubicación estratégica o su antigüedad”).

Por otra parte “el plazo máximo de locación de inmuebles para habitación se ampliará de diez a veinte años, lo que ofrece un mayor margen de previsibilidad; y en caso de los inmuebles con fines comerciales se llevará hasta los 50 años, lo que es muy importante porque alienta a que los locatarios se animen a poner más dinero sobre el inmueble en función de que tendrán mayor margen para recuperar su inversión”, explica el letrado.

DEUDAS

Lo cierto es que la ampliación del plazo de los contratos de alquiler es un tema directamente ligado con las obligaciones en moneda extranjera. Y es que cualquier propietario que alquile un inmueble por cincuenta años va a querer asegurarse la rentabilidad durante todo ese plazo más allá de la inflación que pueda haber. Y los criterios establecidos por el nuevo Código en este aspecto constituyen una de las cuestiones que generan más confusión hasta hoy.

En relación a las deudas “el Código presenta alternativas que quedan abiertas a discusión -reconoce Grillo-. Y es que en su artículo 765 dice que se pueden contraer obligaciones tanto en moneda de curso legal en la República como en moneda extranjera, y que si se uno se endeuda en moneda extranjera puede librarse dando el equivalente en moneda de curso legal. ¿Pero cuál equivalente? Uno podría entender que si devuelve el equivalente al cambio oficial se libera entonces de la obligación. En ese caso, lo que posiblemente ocurra es que todos los contratos vuelvan a incluir una cláusula -común antes de la convertibilidad- para fijar el equivalente del cambio en un mercado extranjero o en bonos”. Al mismo tiempo, “cinco artículos más adelante, en el 772, el nuevo Código dice que el valor de una deuda puede ser expresado en `una moneda sin curso legal que sea usada habitualmente en el tráfico`, lo que podría entenderse como el dólar... O sea, el deudor no estaría obligado a devolver dólares, pero podría tomar como referencia su valor. De nuevo ¿cuál valor? En suma, estos artículos que no supondrían un problema en un mercado único y libre, lo son en uno con opciones paralelas y restricciones cambiarias”, señala el letrado.

CONSORCIOS

En lo que hace a los consorcios, hasta el 31 de julio rige la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, pero con la entrada en vigencia del nuevo Código esta ley se deroga al igual que muchas otras. Y si bien no desaparece la figura del consorcio sino que es incorporada por el nuevo texto normativo, va a haber algunos cambios en torno a su reglamentación. El más significativo es que los consorcios, que hasta hoy son entes regulados por una ley especial, pasan a ser personas jurídicas y por lo tanto “les cabrían reglas similares a las que tienen las empresas”.

Así lo entiende entre otros el doctor Carlos Garobbio, director del Instituto de Derecho Comercial del Colegio de Abogados de La Plata, al señalar que “eso supone que en principio se le aplicarán a los consorcios nuevas reglas de contabilidad y administración. A partir de agosto van a estar obligados a llevar una contabilidad y hacer un balance; o sea, a contratar asesores contables y, en consecuencia, representar mayores gastos para los consorcistas que hasta ahora se las arreglaban con un informe anual”.

Pero además, “en tanto los consorcios pasan a ser personas jurídicas, les sería aplicable la Ley de Quiebras, lo que implica una serie de problemas de solidaridad entre los copropietarios. Si bien este punto es tema de debate, lo cierto es que tal como está planteado en el texto, a partir de agosto un juez podría otorgar un pedido de quiebra y disponer un remate contra el consorcio. ¿Que se remataría? ¿Las zonas comunes? ¿El departamento del encargado? ¿El departamento de alguno de los propietarios? Un juez podría entender que todos los copropietarios son solidariamente responsables y empezar a rematar de a un departamento por vez hasta cubrir la deuda que se reclama. Parece absurdo pero la ley no lo prohíbe, por lo cual en teoría podría ocurrir”, comenta el abogado.

A su entender, “ahí está uno de los grandes problemas que plantea el cambio en lo que hace a los consorcios. Pero lo mismo ocurre con las asociaciones simples (cooperadoras, bibliotecas populares, clubes barriales, centros de jubilados, sociedades de fomento...) que también pasan a ser personas jurídicas, lo que significa que no sólo van a tener que llevar una contabilidad sino que sus miembros directivos tendrían que responder con sus bienes en el caso de una demanda judicial. Les podrían embargar el sueldo o quedar en el Veraz. No digo que eso vaya a ocurrir pero en la medida en que la norma no limita responsabilidades, está abierta la posibilidad de que ocurra. En este sentido creo que los legisladores deberían tomar cartas en el asunto y sacar una ley de fe de erratas”, sostiene Garobbio.

ASOCIACIONES CIVILES

Otra cuestión que podría sorprender a más de uno pasa por el hecho de que el nuevo Código introduce normas para las personas jurídicas en general adoptando principios que ya estaban en la Ley de Sociedades Comerciales y los hace extensivos para todas las personas jurídicas privadas como los son la personalidad jurídica diferenciada de los miembros, la inoponibilidad de la personalidad jurídica cuando es utilizada para violar la ley o el orden público y el deber de conducta de los administradores.

En este marco, “un punto potencialmente problemático es el que hace al alcance de la responsabilidad de los administradores. Y es que incluye una norma que habla expresamente del deber de lealtad y diligencia que deben tener los administradores -aplicable a las personas jurídicas en general y a las asociaciones civiles en particular- que obliga a quienes responden en forma ilimitada y solidaria por cualquier daño causado por `culpa` en el ejercicio de sus funciones sea por acción u omisión”, explica el doctor Carlos Valdez.

Abogado y docente de Derecho Comercial en la Universidad Católica de La Plata, Valdez señala que “si bien ese deber de conducta se hallaba implícito o aplicable por analogía de otras normas, el nuevo Código lo resalta como un llamado de atención. Creo que muchos dirigentes de asociaciones civiles no han tomado debida nota del compromiso que asumen al aceptar ese rol y el nuevo Código ahora se los advierte. Les está diciendo que tienen que comprometerse con su deber de lealtad y diligencia porque eventualmente podrían tener que llegar a responder con su propio patrimonio por los daños que puedan causar por culpa a la institución. Y puede ser una cuestión no solucionable por la imposición de una mayoría en una asamblea que pretenda aprobar su gestión”.

“Es que si bien hoy la responsabilidad de los dirigentes de asociaciones se extingue cuando la asamblea de socios les aprueba la gestión, el nuevo Código introduce una norma por la cual si una porción minoritaria de los socios que representa al menos el 10% del total vota en contra, puede ser iniciada por estos una acción de responsabilidad por mal desempeño, aun cuando la gestión se hubiera aprobado por mayoría”; advierte Valdez.

N. de la R.: Información extraída del Diario El Día, del día domingo 28 de junio de 2015.-

Dr. Alberto O. Belén.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version