

“ LA EMERGENCIA Y EL ARBITRAJE ”

AUTOR: ALEJANDRO JAVIER MEDRANO

Córdoba, 03 de Abril de 2020

Atravesamos una situación inédita, inesperada, que hasta los más previsores se ven azotados: el “COVID19”.

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) ha declarado el brote del nuevo Coronavirus-COVID-19 como Pandemia, a tenor de su expansión a nivel global.

Ante el agravamiento de la situación internacional, el Presidente de la Nación mediante Decreto de Necesidad y Urgencia N° 260/2020 de fecha 12 de marzo de 2020, estableció la Emergencia Sanitaria en la Argentina por el plazo de un (1) año, a los efectos de adoptar medidas para contener la propagación del nuevo coronavirus y su impacto.

Que a tenor de la evolución de la situación epidemiológica del CORONAVIRUS-COVID-19 y el avance en nuestro país, con el objetivo de resguardar la salud pública, el Presidente de la Nación mediante Decreto DNU N° 297/2020 de fecha 19 de marzo de 2020, declaró el **Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio** desde el 20 hasta el 31 de marzo inclusive, para todos los habitantes de la Nación, salvo excepciones allí contenidas. Que dichas medidas, han sido prorrogadas hasta el día 12/04/2020 inclusive mediante DNU N° 325/2020.

Que por Ley N° 10.690 la Provincia de Córdoba adhirió a la Emergencia Pública en materia sanitaria declarada por el Estado Nacional, y a las demás normativas que en ese marco se dicten, con las adecuaciones que resulten pertinentes a la situación provincial.

Asimismo, mediante Decreto Provincial N° 235/2020 Córdoba se acopló y extendió las medidas de “*Aislamiento*”, en sus mismos términos y condiciones, en consonancia con la normativa nacional.

El presente no tiene como objetivo analizar ni la pertinencia, menos aún la

Constitucionalidad de la normativa mencionada. Sino, visualizar cómo aún falta mucho por educar legalmente, para la resolución de controversias, por medio del Arbitraje.

En el marco de esta emergencia y profusa normativa que día a día se publica en el Boletín Oficial de la Nación y Provincial, el pasado 29 de Marzo de 2020 fue el turno del Decreto de Necesidad y Urgencia N°320/2020, "Emergencia – Alquileres".

Entre otras disposiciones, en líneas generales se prevé que:

- a. Es de orden público (Art. 14);
- b. Pueden ampliarse los plazos establecidos en el propio Decreto (Art. 13);
- d. Se suspenden los desalojos que estén en etapa de ejecución de sentencia, cuya causal haya sido la falta de pago, y se trate del destino de inmuebles circunscriptos por el propio Decreto (Art. 2);
- e. Esta medida alcanzará también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del decreto (Art. 2);
- f. Hasta el día 30 de septiembre de este año quedan suspendidos los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos (Art. 2)
- g. Se prorrogan, hasta el día 30 de septiembre del corriente año, la vigencia de los contratos de locación de los inmuebles individualizados en el artículo 9°, cuyo vencimiento haya operado desde el 20 de marzo próximo pasado y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores, etc, y para los contratos cuyo vencimiento esté previsto antes del 30 de septiembre de este año (Art. 3)
- h. La parte locataria podrá optar por mantener la fecha del vencimiento pactado por las partes o por prorrogar dicho plazo por un término menor al autorizado en este artículo (Art. 3)
- i. En todos los casos, la extensión del plazo contractual implicará la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora (Art. 3)
- j. Se dispone el "congelamiento" (sic), hasta el 30 de septiembre del año en curso, del precio de las locaciones de los contratos de locación de inmuebles abarcados por la norma al valor del mes de Marzo 2020 (Art. 4)
- k. Las demás prestaciones de pago periódico asumidas convencionalmente por la parte

locataria se regirán conforme lo acordado por las partes (Art. 4).

l. La diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar por el "congelamiento", deberá ser abonada por la parte locataria en, al menos TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente corresponda al mes de octubre del corriente año, y junto con este, etc. (Art. 6)

m. Las deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del decreto y hasta el 30 de septiembre del año en curso, originadas en la falta de pago, en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o en pagos parciales, deberán abonarse en el mismo procedimiento anterior (Art. 7). Solo podrá aplicarse interés compensatorio.

n. Se establece la bancarización para el pago del alquiler (Art. 8)

o. En el artículo 9, se regula que contratos de locación están alcanzados, destacando los siguientes, en lo que a ésta publicación atañe:

1. De inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural.

2. De habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares.

5. De inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de Monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.

6. De inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión.

7. De inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES) conforme lo dispuesto en la Ley N° 24.467 y modificatorias, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.

8. De inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el INSTITUTO NACIONAL DE ASOCIATIVISMO Y ECONOMÍA SOCIAL (INAES).

p. Quedan excluidos de lo dispuesto en el artículo 4° del decreto ("Congelamiento") los contratos de locación cuya parte locadora dependa del canon convenido en el contrato de

locación para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario y conviviente, debiéndose acreditar debidamente tales extremos (Art. 10)

q. Por último, quedan excluidos del decreto los contratos de arrendamiento y aparcería rural contemplados en la Ley No 13.246 con las excepciones previstas en el artículo 9° inciso 4, y los contratos de locación temporarios previstos en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación (Art 11).

Esta batería normativa, que modifica montos, penalidades y plazos de vencimientos de contratos suscritos en el marco de la autonomía de la voluntad, se enmarca, como se dijo, en el contexto de emergencia.

Esa emergencia que puso en jaque a todos los sectores, sin excepción.

Claramente que se apunta a reflotar esa autonomía de la voluntad, la buena fe contractual, y que las partes puedan de alguna manera, con "esfuerzos compartidos", solucionar sus diferendos en relación a cada uno de los puntos arriba mencionados.

Ahora bien, si ello no surte efectos, el Decreto de Necesidad y Urgencia prevé en su artículo 12, que el método de resolución de los conflictos derivados de la aplicación de la nueva regulación, será la Mediación, obligatoria; Invitando a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a establecer la mediación previa y obligatoria, en forma gratuita o a muy bajo costo.

Una Pandemia de límites geográficos "líquidos", cuyas consecuencias de toda índole aún se desconocen, también genera incertidumbre en cuanto a la temporalidad durante la cual estas medidas excepcionales tendrán vigencia. Por lo pronto, en éste asunto, hay dos fechas claras: Septiembre 2020, y la posibilidad de prorrogar por Decreto ese *dies ad quem*.

Por ello, es posible que surjan problemáticas entre locadores y locatarios al respecto, y actualmente por el propio "Aislamiento", no tenemos en la Provincia, ni en la Argentina, un sistema de mediación que esté prestando servicios, y desconocemos como se implementarán los procesos con la gradual "liberación" de actividades.

Bien es sabido que en nuestra Provincia, ya rige la Mediación Prejudicial Obligatoria para ciertas situaciones (Ley 10543), que a la luz de la experiencia, aún está transitando un

proceso de adaptación, entre un *mix* de centros privados, y otros estatales.

Ahora bien, ya lo habíamos dicho en una publicación anterior, cuando celebrábamos que en el 2017 (12/4), la Ley N° 27349, titulada “Apoyo al capital emprendedor”, que entre otras cosas reguló las S.A.S. (Sociedades Anónimas Simplificadas) incluyó una norma expresa – art. 57 -, que si bien no es imperativa, es una “invitación” a que la resolución de conflictos internos de la sociedad, sean resueltas de manera amigable, “... ***pudiendo preverse en el instrumento constitutivo un sistema de resolución de conflictos mediante la intervención de árbitros...***”

Creo personalmente, que el Decreto aludido, bien podría haber permitido que además de la “Mediación obligatoria”, se pueda optar por “Árbitros”, en línea con una tendencia regional, de dotar de eficacia a todos los denominados “Métodos Alternativos de Resolución de Conflictos”, para descongestionar al tan saturado Poder Judicial, e inclusive el propio proceso de mediación, a partir del dictado de la Ley 10543 en Córdoba. Por último, esto se verifica cuando uno revisa qué tipo de contratos están alcanzados.

Ojalá sea una visión errada, pero al reanudarse la actividad judicial, y se reprogramen las audiencias suspendidas, y reacomoden todas las peticiones que quedaron paralizadas desde el cierre de puertas de los Tribunales, Centros de Mediación, etc., éste tema puede fatigar aún mas esa carga.

Son nociones preliminares, que con el correr y profundización de la importancia de éste método de resolución de conflictos, se irán mejorando.

En palabras de Raúl A. Etcheverry (Resolución Alternativa de Conflictos, Hammurabi, Buenos Aires, 2010), Su uso provechoso para resolver conflictos es una cuestión cultural, que implica un esfuerzo de educación legal en ello.

Es allí donde aparecen los especialistas en éstos procedimientos, con una formación conciliadora y una vocación no adversarial.

----- 0 -----