



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

**Título: DISTRIBUCIÓN DE JUSTICIA PREVENTIVA**

**Subtítulo: Descentralización judicial y extrajudicial de conflictos contractuales**

**Autor: Juan Manuel Nuñez**

**juan\_m\_n@hotmail.es**

**Comisión de trabajo Nro. 6 Organización judicial: reformas y acceso a la justicia.**

**Pertenencia Institucional: Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales UNLP.**



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

**Introducción:**

El Estado se manifiesta como un monopolio de la fuerza en forma legítima.

A través de la instrumentación operada por la Carta Magna del Sistema Judicial argentino, los ciudadanos delegan el ejercicio de la acción al estado; esto es, la capacidad de ejercer y hacer valer un derecho por la fuerza.

Ante una disputa, en virtud de la delegación operada que le reserva el ejercicio legítimo de la coacción al Estado, va a ser el Poder Judicial quien imponga el resultado de la controversia que considere justo ante el vencido.

Ahora bien, el ejercicio efectivo de la coacción estatal desde que es requerida, se encuentra dilatado considerablemente en el tiempo, de modo tal que termina reviviendo, en quién la requiere, la frase que expresó Séneca un siglo antes de Cristo, “Nada se parece tanto a la injusticia como la justicia tardía”.

Por lo expuesto, a través del presente trabajo, se propone analizar el acceso a la justicia desde una visión preventiva, como lograr ver a la justicia como una distribución sin coacción por parte del estado, para lograr que el darle a cada uno lo que le corresponda sea previo y preventivo, sin la necesidad de tener que recurrir a un estado que ejecute, embargue y obligue a cumplir con lo que corresponda.

**Desarrollo:**

Como cuestión liminar, debemos señalar que la responsabilidad, como eje de actuación en la atribución de consecuencias disvaliosas ante las conductas antijurídicas de los sujetos en material civil y comercial, antes de la reforma del Código Civil y Comercial de la Nación, giraba sobre su *función reparadora*.



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

La responsabilidad cumplía una *función preventiva*, pero como disuasión. Y es que el saber que, ante la posibilidad de perder un juicio, se debían afrontar las erogaciones relativas a la reparación del daño ocasionado junto con las costas del proceso judicial impuesta al perdedor, funcionaba como disuasión ante la persona incumplidora.

Al respecto, innova el Código Civil y Comercial de la Nación al introducir, expresamente en la legislación, la *función preventiva* separada de la disuasión.

En los fundamentos del anteproyecto del mencionado código, Lorenzetti introduce la función preventiva de la responsabilidad, consagrando el deber de prevención de una persona con los siguientes alcances: 1) en cuanto depende de ella, se encuentre dentro de su esfera de control, 2) se adopten las diligencias conforme a lo que haría una persona que obrara de buena fe, disponiendo medidas razonables para evitar el daño o disminuir su magnitud o de no agravarlo, si ya se ha producido; 3) se reconoce el derecho al reembolso del valor de los gastos en que ha ocurrido siguiendo las reglas del enriquecimiento sin causa.<sup>1</sup>

Es así que, ante una omisión del deber de prevención, se da lugar a una acción judicial preventiva, cuyos supuestos son: a) autoría, la cual puede consistir en un hecho o una omisión de quien tiene a su cargo un deber de prevención del daño; b) la antijuricidad; c) causalidad, debiendo el daño ser previsible de acuerdo con el régimen causal; d) no se exige la concurrencia de ningún factor de atribución; e) la

---

<sup>1</sup>Anteproyecto de código civil unificado con el código de comercio 2012. 1ª ed. Buenos Aires: Código, 2012. Pág. 767 y 768.



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

legitimación recae sobre quien acredite un interés razonable en la prevención del derecho amenazado.<sup>2</sup>

Lorenzetti finaliza los fundamentos dando los siguientes criterios para la sentencia de finalidad preventiva: a) se distingue entre la tutela definitiva que surge de un proceso autónomo cuya finalidad es únicamente la prevención, de aquellos en que es provisoria; b) en ambos supuestos, la sentencia puede establecer obligaciones de dar, hacer o no hacer; c) el contenido y extensión de estas obligaciones debe estar guiado por: la necesidad de evitar el daño con la menos restricción de derechos posible; la utilización del medio más idóneo; la búsqueda de la eficacia en la obtención de la finalidad; d) el juez puede disponer esas medidas a pedido de parte o de oficio.<sup>3</sup>

La incorporación de la prevención en la responsabilidad también se aprecia en las relaciones contractuales, en las cuales con el artículo 1032 se incorpora un instituto del derecho anglosajón al regular la tutela preventiva.

Este nuevo instituto, el cual algunos ya lo consideraban presente en el Código Civil, en el artículo 572 regulaba que el estado de insolvencia no permitía a la parte beneficiarse del plazo, no había una suspensión de la prestación, sino de la modalidad. El artículo 753 regulaba el supuesto en que el deudor se presentaba en concurso, podía exigírsele el pago anticipado, lo que podía hacer devengar luego la excepción de cumplimiento. El artículo 1419, específicamente en el contrato de compraventa, autorizaba a la parte a no entregar la cosa si la otra caía en insolvencia.

También encontrábamos complementos a la normativa civil en la ley de concursos y quiebras, se apreciaba en el artículo 20 de la ley 24.522 que el deudor

---

<sup>2</sup>Anteproyecto de código civil unificado con el código de comercio 2012. 1ª ed. Buenos Aires: Código, 2012. Pág. 767 y 768.

<sup>3</sup>Anteproyecto de código civil unificado con el código de comercio 2012. 1ª ed. Buenos Aires: Código, 2012. Pág. 767 y 768.



## XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE SOCIOLOGÍA JURÍDICA Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016

podía continuar con el cumplimiento de los contratos en curso de ejecución, cuando hubiere prestaciones recíprocas pendientes.<sup>4</sup>

Otro antecedente más directo, ya que se encuentra aplicable en nuestro país para compraventa internacional de mercadería, es la Convención de la Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías, de 1980, receptada por el ordenamiento jurídico argentino por la Ley 22.765.

Esta convención se encuentra influenciada por el derecho anglosajón, en el cual el tratamiento de la responsabilidad es distinto al derecho continental europeo en el cual se inspiraba en mayor parte el Código Civil de Vélez.

En nuestro sistema jurídico anterior a la reforma, se analiza la responsabilidad del deudor en el incumplimiento de las obligaciones, centrándose en la existencia de un hecho ilícito. En cambio, en el derecho anglosajón la responsabilidad no se analiza desde la conducta del deudor, sino desde la satisfacción del interés del acreedor, por lo que predomina la responsabilidad objetiva a fin de que el deudor debe garantizar la satisfacción del interés.<sup>5</sup>

El Artículo 1032 del CCyC, al igual que la convención, prevé la posibilidad de suspender el cumplimiento contractual, en caso de sufrir una grave amenaza de daño por que la contraparte ha sufrido un menoscabo significativo en su aptitud para cumplir, o en su solvencia, sin necesidad de intervención judicial.

El instituto se diferencia de la rescisión, resolución o revocación, ya que no extingue el contrato ni requiere, en un principio, interpelación. A diferencia de la suspensión del cumplimiento, no es necesario ejercerla judicialmente.

---

<sup>4</sup> Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado, Dirigido por Alberto J. BUERES, 1ª ed., Buenos Aires, Hammurabi, 2014.

<sup>5</sup> Lorenzetti, Ricardo Luis, Tratado de los contratos Tomo I, 2da edición actualizada, Rubinzal-Culzoni, 2004. Pág. 446 y 447



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

Lo que el ordenamiento nos está autorizando es un ejercicio extrajudicial de dilación del cumplimiento debido, sin necesidad de recurrir a la justicia a fin de efectuarla; convierte una conducta que en el ordenamiento anterior para la generalidad de los contratos resultaba en incumplimiento, en una conducta lícita.

Quedará en el tiempo observar cómo se logrará aplicar y si la inercia de las costumbres arraigadas por el ordenamiento anterior no termina incluyendo requisitos no legislados para su ejercicio.

Legislativamente sin dudas se amplió la función preventiva del derecho que puede ejercer una persona sin requerimiento judicial, lo que resta observar es si el acceso al sistema judicial también se extendió.

Respecto al Poder Judicial, en la provincia de Buenos Aires, la justicia de primera instancia existe a nivel provincial, dividiéndola en Departamentos judiciales con juzgados y tribunales en la ciudad cabecera.

A nivel municipal se regula una justicia de faltas municipales, la cual es regulada por el Decreto Ley 8.751, T.O. por Decreto N° 8526/86 y modificado por las Leyes 10.269 y 11.723.

Esta justicia de faltas es independiente del poder judicial y dependiente del poder ejecutivo municipal quien designa a su titular con acuerdo del Consejo Deliberante. En materia de defensa del consumidor la ley 24.240 designa como autoridades de aplicación a los gobiernos provinciales, quienes efectúan el control y vigilancia sobre el cumplimiento de dicha ley respecto a los hechos cometidos en su jurisdicción y que afecten exclusivamente el comercio local, siendo los encargados de juzgar las presuntas infracciones.

Los gobiernos provinciales se encuentran autorizados a delegar sus atribuciones en los gobiernos municipales, exceptuando de la delegación el



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

juzgamiento, el cual solo es delegable en el caso de exhibición de precios (Artículo 64 Ley 24.240).

Por medio de la Ley 13.133, la provincia de Buenos Aires delego en los municipios, por medio de sus artículos 79, 80 y 81, el ejercicio de las funciones emergentes de la ley provincial y nacional de defensa del consumidor.

Son los municipios los encargados de aplicar los procedimientos y sanciones previstas en materia de defensa del consumidor, quedando en la provincia la función judicial y la tramitación de los procedimientos en los municipios donde no exista un organismo municipal que trate la materia.

Los municipios serán quienes implementen el funcionamiento de los organismos o estructuras administrativas que ejecutarán las funciones emergentes de las leyes de defensa del consumidor.

En cumplimiento de estas delegaciones el municipio de La Plata creó la Dirección Operativa de Defensa del Consumidor la cual funciona dentro de la Subsecretaría de Servicios Públicos y Relaciones de Consumo, en el cual el particular sin necesidad de patrocinio letrado asiste a los mismos en búsqueda de asesoramiento gratuito y solución a los problemas que le aquejan como consumidor.

La solución que brinda esta Dirección, la cual también se encuentra en el organigrama de la municipalidad como Juzgado de Defensa del Consumidor Nro. 2, a cargo de un juez de faltas, es el dictado de un acto administrativo y como tal puede ser recurrido en el fuero contencioso administrativo, ante la impugnación de este acto administrativo sancionador se posibilita la suspensión del mencionado acto.

En dicha instancia son parte el municipio y el empresario o comerciante. No interviene el consumidor, ya que se discute la legitimidad de un acto administrativo sancionador.



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

Lo que ocurre a falta de un acuerdo conciliador es una bifurcación de acciones, por un lado, tramitará la sanción, en la cual no intervendrá el consumidor, y por el otro lado se le permite al consumidor la acción judicial a fin de solicitar el incumplimiento o los daños de la relación de consumo.

En cuanto al inicio de la intervención de estos organismos dependerá del arribo del consumidor a la oficina de defensa del consumidor, por lo cual va a depender del conocimiento que tenga él sobre la potencial vulneración de sus derechos.

También depende del consumidor los conocimientos que tenga sobre sus derechos a fin de tomar decisiones al momento de celebrar la contratación.

Esta oficina de defensa del consumidor se sitúa en el centro del casco urbano fundacional, el partido de La Plata cuenta aproximadamente con seiscientos cincuenta mil habitantes. El casco urbano nuclea aproximadamente doscientos mil dividiéndose la demás población en las 18 delegaciones que componen el partido.

Esta dispersión demográfica demuestra que la mayoría de la población que compone el partido de la plata tiene que recurrir al casco urbano fundacional, a fin de tramitar las problemáticas que le surjan en materia de consumo, cuando las demás delegaciones si bien individualmente no superan la cantidad concentrada de población en el casco fundacional en conjunto la duplican.

Otras de las funciones que se observa que comienzan a asomarse como solución alternativa de conflictos en el ámbito municipal son las oficinas de defensa del inquilino. Esta temática tiene su mayor complejidad. No tratamos solo de una relación donde una persona desea adquirir un producto el cual en algunos casos será esencial y en otros supuestos la adquisición será de bienes suntuarios; en el supuesto del inquilino estamos ante una de las principales necesidades de las personas, el acceso a la vivienda.





**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

Al momento de contratar, el futuro locatario no solo tiene una necesidad, se encuentra ante la dicotomía de tener o no techo donde vivir. Se encuentra en medio de la puja del mercado, entre la cantidad de personas que demandan vivienda y cantidad de viviendas en oferta.

Lo que se puede observar de estas contrataciones es que las inmobiliarias suelen estar en una posición superior con respecto al contratante, ya que la oferta de viviendas es inferior a la cantidad de demanda. Suelen pedir montos excesivos en concepto de depósito, cobrar valores infundados, y no cumplir con las obligaciones particulares que recaen sobre el locador. Ante filtraciones, humedad o termo tanques rotos los arreglos suelen demorarse, o cobrarse al inquilino.

También depende de la ciudad la característica que presentará la locación de inmuebles, no es lo mismo quien alquila en la ciudad de Ensenada, donde suelen ser alquileres de trabajadores de empresas e industrias, que en la ciudad de La Plata donde el alquiler es de estudiantes, empleados y también presenta una gran extensión de producción agropecuaria y población rural la cual es completamente distinta a la locación de vivienda urbana, o de la ciudad de Mar del Plata, donde se dan supuestos de alquiler a estudiantes durante el periodo universitario y luego se pretende recuperar el inmueble alquilado para destinarlo a una locación temporaria durante el periodo vacacional a fin de alquilar a turistas.

El ordenamiento jurídico argentino trató de distintas maneras de encontrar una solución al problema del alquiler, primero intervino directamente en el mercado suspendiendo los desalojos, lo que ocasionaba un congelamiento del precio de los alquileres y prórroga indefinida de los plazos locativos<sup>6</sup>. Esta decisión no podía ocasionar otra consecuencia que no sea un daño en el mercado inmobiliario. Suspender los desalojos, congelando el canon locativo, el cual se licuaba por la inflación,

---

<sup>6</sup> Leyes 12.847, 12.991, 12.998, 14.438, 14.442 y 14.775



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

repercutió en un desinterés en la inversión inmobiliaria lo que terminaba a largo plazo achicando la oferta locativa a largo plazo cuando la cantidad de población aumentaba.

Esto concluyo con la sanción de la Ley 21.342 el cual en su artículo 6 dispuso la garantía de la libertad contractual por parte del Estado, y el ejercicio regular de los derechos de los contratantes en las locaciones iniciadas o que se inicien a partir del 1ro de enero de 1974.

Tomar el tratamiento de los alquileres desde una visión unitaria, tratando a nivel nacional problemas netamente locales, es un error de base, ocasiona una solución superficial pero no de fondo. Lo que tiene que velar el ordenamiento jurídico es la igualdad entre las partes y en caso de un desequilibrio entre ellas nivelarlo.

La nivelación de la igualdad entre las posiciones contractuales no puede ser abstracta, sino que se requiere contextualizar el contrato y las condiciones de las partes con el lugar y tiempo en que se celebra.

Necesariamente esta regulación tiene que observar las distintas particularidades de las zonas de alquiler y una regulación nacional no la va a poder abarcar.

En otro orden de ideas, no solo la regulación legislativa influye, sino que también la posibilidad de acceso a un organismo a fin de evacuar los conflictos que se susciten entre las partes.

Hasta que no se le permita tanto al locatario como al locador un acceso inmediato a la solución de conflictos contractuales próximos a ellos, el sistema judicial siempre llegará tarde y tenderá únicamente a reparar el daño ocasionado y no a prevenirlo.



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

Las creaciones de las oficinas en el ámbito municipal funcionan a fin de alcanzar a las personas a un derecho subjetivo vulnerado y guiarlos en una negociación a fin de arribar a una solución al conflicto que presentan.

La oficina Municipal de Inquilinos y Consorcionistas que funcionaba en la ciudad de La Plata hasta el mes de diciembre del 2015, había sido creada por la Ordenanza Nro. 10859 del año 2011, tenía como principales objetivos prestar asesoramiento legal a los inquilinos y consorcistas en la relación locativa con el propietario y la inmobiliaria. Ofrecía una instancia de conciliación voluntaria para problemas suscitados entre inquilinos, propietarios, consorcistas, administradores e inmobiliarias. Recibía los reclamos que podían formular cualquiera de las partes contratantes derivadas de los contratos de locación o de los consorcios de propiedad horizontal.

Esta oficina se conformaba por representantes del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de La Plata, de la Asociación Platense de Inquilinos y de entidades que nucleen consorcistas y era coordinada por un representante del Municipio designado por el Departamento Ejecutivo.

Se creaba un registro voluntario de inquilinos, propietarios y administradores que debía ser actualizado anualmente. Y el presupuesto que demandaba su actividad era solventado por medio del presupuesto municipal.

La particularidad de proyección en el tiempo de estos contratos, sumándole los problemas que pudieran surgir del mismo los cuales repercuten directamente la vida cotidiana del inquilino o del locador que posee el alquiler como uno o el único de sus ingresos mensuales, lo que requiere que ante una complicación la misma debe ser resuelta con la mayor celeridad posible.



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

Por ejemplo, supongamos un inmueble con una falla estructural que ocasiona humedad y turba el uso y goce de parte del inmueble. En este supuesto si exigimos el cumplimiento judicialmente puede demorar un año en el mejor de los casos o dos, sea el plazo que sea nos encontramos con la mitad del plazo mínimo de alquiler o con su total cumplimiento.

También se puede pedir el incumplimiento, pero los gastos de mudanza y una nueva contratación son inmediatos, en tanto que la reparación de ese daño va a ser mediata en el tiempo.

En ambos supuestos el sistema judicial nos va a reparar el daño, pero llegara tarde para prevenirlo o evitarlo.

Así como se creó una oficina municipal para atender las cuestiones de consumo, ya que en la estructura judicial clásica los montos que se reclamaban judicialmente superaban el monto del reclamo, y los plazos de los procedimientos administrativos son más cortos frente a los plazos del proceso judiciales, los alquileres que son exceptuados de la regulación de consumo, también deberían tener una posibilidad alternativa a la judicial.

Llegamos a un momento donde algunos de los problemas de la sociedad requieren opciones alternativas de solución de conflictos.

En la provincia de Buenos Aires, por medio de la Ley 13.951, se introdujo la mediación judicial obligatoria como método alternativo de resolución de conflictos.

Esta mediación es llevada a cabo por abogados de la matrícula los cuales, previa acreditación por mediación de una capacitación y pago de una matrícula diferenciada, son sorteados para entender en las causas judiciales como requisito previo e imprescindible a la radicación de una demanda civil o comercial.



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

La particularidad de los mediadores es que los mismos deben tener su oficina dentro del casco urbano fundacional de la ciudad.

Esta constante de ubicar los centros de acceso en el centro del casco urbano termina implicando que la mayoría de la población del partido no encuentra organismos próximos a sus viviendas y lugares de trabajo.

Respecto a las oficinas de defensa de consumidor y de inquilinos, apartados del Poder Judicial, presentan algunos problemas, el fundamental es estructural. Ante el acto administrativo sancionador de defensa del consumidor el comercio sancionado puede impugnarlo, al impugnarlo judicialmente consigue la suspensión de la sanción, lo que hacen algunos comerciantes en la actualidad es presentar la acción impugnativa, conseguir la medida cautelar que suspenda su aplicación y no dar traslado de la misma, dejar el juicio detenido, logrando de esta manera que la sanción aplicada se desvirtúe o dilatarla en el tiempo.

Otro problema que presentan es que no todos los municipios poseen una oficina o juzgado que trate dicha temática. Para los ciudadanos que habitan en estos municipios existe una defensa del consumidor provincial a fin de intervenir en dichos casos, el cual funciona en la ciudad de La Plata, pero lejos de la ciudad donde habitan.

Pero sacando de lado estos problemas, las oficinas de atención presentan una virtud incomparable respecto al sistema judicial, tienen un efecto inmediato, nos da la posibilidad de acercamiento de las partes, mediando una persona ajena a ellas en sus conflictos, lo que permite por lo menos en algunos casos arribar a una conciliación a fin de evitar un futuro juicio, el que terminaría repercutiendo en mayores costos para ambas partes.



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

Pero para que funcionen bien estas oficinas es fundamental una educación que les permita a todos los ciudadanos el conocimiento de la existencia de estos organismos y de sus derechos y obligaciones.

Por ello por mas organismos que se creen a fin de acceder a ejercer los derechos de los ciudadanos, también va a ser importante ubicar como uno de los problemas liminares la falta de educación jurídica; con solo presumir el conocimiento del derecho no logramos que se conozca en la realidad. Hace falta una educación completa del ciudadano.

Uno de los fines de la educación primaria y secundaria es darle herramientas al educando para la vida en sociedad, pero no se educa en los derechos mínimos que va a tener que ejercer en su vida cotidiana.

No se niega que la educación ciudadana en materia constitucional sea importante, pero la falta de educación en materia de contrataciones, las cuales están presentes en gran parte de los aspectos de la vida, es igual de importante.

Para lograr observar cambios, y estructurar una justicia preventiva será necesario diseñar y organizar una integración horizontal y vertical de todas las instituciones, desde los ciclos básicos de educación primaria hasta los ciclos de grado y posgrado universitarios, desde las organizaciones no gubernamentales hasta el Poder Judicial de las Provincias, Nación y organismos municipales. Asimismo, será necesario instrumentar la aplicación de soluciones alternativas de conflictos junto con soluciones de pluralismo jurídico que permitan el acceso irrestricto a la justicia y solución rápida previa a que se entable un conflicto judicial.

Las oficinas municipales son importantes, pero terminan siendo espacios voluntarios o sancionadores sujetos a revisión judicial, además de funcionar alejadas de los barrios que componen el partido donde funcionan.



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

Una vez que se pasa por esas instancias, antes de iniciar una demanda se va a tener que recurrir a una mediación obligatoria previa, en la cual intervienen los mediadores.

La posibilidad de acercar estos espacios alternativos de solución de conflictos primero va a demandar una necesidad de descentralización en materia organizacional; esto permitirá que las poblaciones no deban trasladarse de sus localidades a fin de encontrar un espacio donde tratar sus conflictos, creando centros de solución alternativa de conflictos en las delegaciones municipales a fin de acercar estos organismos a la población.

También se requiere que se forme al ciudadano desde los niveles primarios y secundarios en el conocimiento de los derechos que van a regir sus relaciones diarias, especialmente en materia de consumo y de alquileres.

En cuanto al acceso de medios de solución de conflicto también se va a requerir una descentralización en materia legislativa. Cada ciudad y barrio presenta sus particularidades, y una única regulación a nivel nacional puede implicar dejar de lado estas particularidades.

Por un lado, descentralizar el Poder Judicial, rompiendo con el esquema de juzgados o tribunales, brindando una opción previa de mediación temática u otorgando competencia a la justicia de faltas en materia especial y ubicándolas en cada una de las delegaciones municipales y no solo en un único espacio geográfico.

Por otro lado, en lugar de crear descentralizaciones en materia de justicia de falta, se puede recurrir a la creación de direcciones u oficinas municipales que aplique una conciliación que sirva como mediación obligatoria, y con la misma idea expuesta anteriormente a fin de que se descentralicen en las delegaciones municipales,





**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

componiendo estas oficinas de representantes de las asociaciones y entidades representativas locales de las partes contractuales junto a los funcionarios municipales.

En materia de alquileres para lograrlo, previamente será necesario hacer una regulación específica, igual que se realizó con las relaciones de consumo, requiriendo una ley nacional que regule las conductas mínimas y generales que sean debidas en las tratativas contractuales, durante la contratación y que prevea una delegación de la aplicación y reglamentación específicas de las mismas a las provincias y luego en los municipios.

El problema de ello es que si logramos tener organismos municipales administrativos las sanciones que apliquen puedan ser impugnadas en una instancia posterior y una de las partes no va a poder intervenir. Pero con ello se conseguiría un antecedente que sirve como indicio de su conducta incumplidora y con el cumplimiento de la mediación previa obligatoria.

En cambio, sí recurrimos a una oficina municipal la participación en ella es voluntaria. Quedando también a voluntad de ambas partes si firman un acuerdo de arbitraje o una conciliación que permita su posterior ejecución ante un potencial incumplimiento.

Por eso creo que replicar la creación de Oficinas municipales, que funcionen en las delegaciones, coordinadas entre los Municipios, los colegios públicos y las asociaciones, en cada ciudad y localidad puede contribuir a una mayor celeridad en la solución de los conflictos de los ciudadanos en las contrataciones diarias, otorgándole además competencia como mediadores previos obligatorios.

Esta estructura permitirá primero un acercamiento entre las partes y en caso de que no exista acuerdo entre ellas quedará directamente la posibilidad del ejercicio de la acción judicial.





**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

De esta manera también se facilita, al igual que debería funcionar hoy en día en defensa del consumidor, ante la denuncia formulada pueda intervenir un funcionario público que asista y de fe de lo constatado en el lugar de manera inmediata, gratuita y segura para las partes.

Junto a ello, a fin de lograr mayor celeridad en los procesos judiciales se vuelve imperiosa la creación de un fuero especial, igual al propuesto en el año 2014 para el fuero de consumo, específico en materia de alquiler; coordinado con el organismo municipal que permita que la denuncia radicada en él, junto a la prueba acompañada o producida en dicho trámite, pueda continuar en dicho fuero ante una falta de conciliación previa. Esto a fin de que no ocurra la separación que se da hoy en día en defensa del consumidor, donde la sanción corre por un carril y la acción judicial tramita por otra vía.

**Conclusiones:**

- 1) La modificación introducida por medio del Código Civil y Comercial introduce legislativamente la función preventiva de la responsabilidad.
- 2) En los últimos tiempos se ha extendido los medios alternativos de solución de conflictos, a fin de conseguir una mayor inmediación en el tratamiento de los mismos.
- 3) La falta de educación en los derechos personales de incidencia contractual, limita el desarrollo de la persona en su actividad diaria.
- 4) La carencia de juzgados especializados en materias contractuales, que permitan una intervención rápida y eficaz, fomenta la responsabilidad en función reparadora y no preventiva.
- 5) La estructura actual de defensa de consumidor como juzgado administrativo, hace que las faltas sancionadas por los mismos, se anulen con una medida cautelar, desvirtuando su eficacia en una de sus fases.



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

- 6) Se torna necesario, en cada ciudad y localidad un mayor análisis según la particularidad de los alquileres, y según ellos crear organismos municipales que traten de manera rápida y eficaz los conflictos que surjan en materia de locación de inmuebles.
- 7) Ampliar en los Municipios organismos que intervengan en materia vecinal de forma rápida y eficaz, con una función mediadora a fin de acercar a las partes ante un problema.
- 8) La existencia del reconocimiento de acciones preventivas otorga mayor celeridad en la solución de los conflictos diarios y previenen la producción de daños.
- 9) La incorporación de la responsabilidad en función preventiva implicará un cambio en las costumbres arraigadas en el ordenamiento jurídico argentino.
- 10) Se requiere que una política local a fin de tratar los problemas vecinales, la cual requiere una descentralización territorial de los organismos que traten la problemática a fin de acercarse a los vecinos.
- 11) Se requiere una descentralización legislativa respecto a la materia de alquiler, al igual que fue realizada en materia de consumo.

**Bibliografía**

Calvo Costa, Carlos A., Código Civil y Comercial de la Nación, concordado, comentado y comparado con los códigos civil de Vélez Sarfield y de comercio, 1ª edición, 1ra reimpresión, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2015. Tomo II

Engels, Federico, Contribución al Problema de la Vivienda, Moscú, Editorial Progreso, 1980

Garrido, Roque F.; Jorge A. Zago; Lidia M. R. Garrido Cordobera, Contratos Civiles y Comerciales, 1ª edición, Buenos Aires, Hammurabi, 2014

Garrido Cordobera, Lidia, Incidencias del Código Civil y Comercial Contratos en General, 1ª edición, Buenos Aires Hammurabi, 2015



**XVII CONGRESO NACIONAL y VII LATINOAMERICANO DE  
SOCIOLOGÍA JURÍDICA  
Tucumán, Argentina – 5, 6 y 7 de octubre de 2016**

Leiva Fernández, Luis, Ensayos de Derecho Civil y Técnica Legislativa. 1ª ed., Buenos Aires, La Ley, 2007

Lorenzetti, Ricardo Luis, Tratado de los contratos Tomo I, 2da edición actualizada, Rubinzal-Culzoni, 2004.

Anteproyecto de código civil unificado con el código de comercio 2012. 1ª ed. Buenos Aires: Código, 2012. Pág. 767 y 768.

Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado, Dirigido por Alberto J. BUERES, 1ª ed., Buenos Aires, Hammurabi, 2014.