

## **EL CONTRATO DE LOCACIÓN DE COSAS (URBANA Y RURAL), EN EL PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN DE 2011**

*Domingo Antonio Viale*

### **I. BREVE CRONOLOGÍA HISTÓRICA**

- 1871 - C.Civil - Pocos artículos dedicados al arrendamiento rural, ninguno a la aparcería.
- 1921 - Ley 11.170 - Comienza la intervención del Estado en la locación rural.  
- Primera que separa la locación urbana de la rural.
- 1932 - Ley 11.627 - Mejora la anterior
- 1948 - Ley 13.246 - Arrendamientos y aparcerías rurales (vigente con numerosas reformas, siendo las últimas, las introducidas por las leyes 21.452 y 22.298)
- 1921 - Ley 11.156 - Reforma en materia de Locación urbana
- 1984 - Ley 23.091 - Locación urbana

En ambas, locación urbana y rural, el C.C. vigente es legislación supletoria.

### **II. CONTRATOS DE CONSUMO**

En los Fundamentos del Proyecto se dice que en el Código vigente y leyes complementarias hay normas que varían según el destino: vivienda, comercio, *agrario*, turismo, diplomático; y que estas reglas básicas se mantienen en el Proyecto, pero si es celebrado por consumidores, se aplican las reglas del contrato de consumo (Tít. III, Libro 3).

La Ley 24.240 (1993), en su art. 1 excluía (o parecía excluir), la locación de inmuebles urbanos (regida por ley 23.091), y rurales (por ley 13.246).

La reforma de la Ley 26.361 (2008), amplía la protección, comprendiendo "la utilización de bienes", inmuebles nuevos o usados, en forma gratuita u onerosa, como destinatario final, que provenga de un proveedor (profesional), no exigiéndose ya destino de vivienda; pudiendo ser también un derecho (tiempo compartido).

El Proyecto, en su Libro 3, Tít. III, legisla los contratos de consumo, conteniendo solo los principios generales de protección del consumidor, sin reproducir las reglas de la legislación de consumidores. No deroga la Ley 24.240.

Hoy, aún sin la sanción del Proyecto, es posible la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor en forma complementaria a las leyes 23.091 y 13.246, si el locador es "proveedor" y el locatario es "consumidor".

Por lo tanto, quedan excluidos los contratos de locación urbana y rural cuando:

- a-) El locador no es proveedor, y el locatario no es consumidor;
- b-) El destino sea comercial o de producción.

En consecuencia, el ámbito de aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor en materia de locación de inmuebles se reduce notablemente.

Quedarían incluidos, p. ej.:

- a-) Un contrato de locación urbana, en el que el locador sea una empresa dedicada a la locación de inmuebles, y el locatario lo destine a vivienda personal y de su grupo familiar.
- b-) Un contrato de locación rural, en el que el arrendatario o aparcerero tomador destine el producido de la explotación al consumo personal y de su grupo familiar.

Como puede advertirse, esta hipótesis es bastante poco probable en la realidad de nuestro país, ya que la enorme mayoría de los arrendatarios o aparceros tomadores directamente comercializan los frutos cosechados; y en algunos casos no los venden, pero los someten a un proceso industrial, y luego introducen en el mercado el producto elaborado.

### **III. ARTICULADO DEL PROYECTO.**

Sigue el de Proyecto de 1998, casi al pie de la letra.

Agrega 10 artículos o partes de ellos, a saber:

- 1188 – Suprime el 2do párr. del art. 1122, del Proyecto 1998, que establecía que si el plazo es superior a 5 años, el contrato debía ser registrado para ser oponible.
- 1191 – Se agrega - Facultad del representante
- 1196 – " " - Prohíbe requerir al locatario de vivienda pagos anticipados, garantías mayores a un mes, o llave.
- 1199 – " " - Incisos "c" y "d" – Excepciones al plazo mínimo.
- 1203 – " " - Frustración uso o goce.
- 1217 – " " -Dentro de la extinción se agrega en inciso "a": "o

requerimiento”.

1218 últ. párr. –

Se agrega - Continuación de la Locación Concluida – Recepción Pagos

1221 - Resolución Anticipada - En el inc. “a”, se suprime “destinado a vivienda” (art. 1153, Proyecto 1998); y se suprime el inc. “c” del art. 1153, del Proyecto 1998 (cualquier destino, 5 años).

1222 – Se agrega - Intimación de pago previo al desalojo.

1225 - “ ” - Caducidad fianza.

El art. 1187 del Proyecto es criticable porque suprime el requisito de que el pago sea *cierto o determinado*. Si bien su segundo párr. remite a lo dispuesto en el contrato de compraventa, en el art. 1123, que define este contrato, también se suprime -erróneamente- la exigencia de que el precio debe ser cierto y determinado, tal como lo prevé el art. 1323 del Cód. vigente.

Esta supresión no mejora nada, y sólo servirá para abrir una discusión doctrinaria y jurisprudencial que, seguramente, terminará estableciendo que el precio debe ser cierto o determinado.

#### **IV. FUNDAMENTOS DE PROYECTO.**

Sigue los lineamientos básicos de los Fundamentos del Proyecto de 1998.

En este, se los separaba por párrafos (187 a 199).

En el de 2011 no se lo hace; además son escasos, no dan explicaciones sobre muchos de los artículos proyectados.

#### **V. UNIFICACIÓN**

No regula específica e integralmente los Contratos Agrarios respetando sus particularidades propias, como lo sugirió la Comisión de Teoría General del Contrato de las III Jornadas de Derecho Civil Y Comercial de la Pampa (abril de 1991).

Así lo hacía el Anteproyecto de 1954, y también el de la Comisión designada por el P.E. en 1992, llamada “del Poder Ejecutivo”, encabezada por el Dr. Augusto César Belluscio (Decreto 468/92).

#### **VI. TÉCNICA LEGISLATIVA**

El C.C., a diferencia de su modelo (Esbozo de Freitas), y contrariamente a lo que hacían los códigos de la época (chileno, francés, italiano de 1865), no separó las normas relativas a la locación de predios rústicos y urbanos.

Dedicó solo algunos artículos aplicables a una u otra de tales subcategorías.

El Proyecto de 1998 y el de 2011 no superan ese defecto.

En el Derecho Comparado encontramos:

El alemán de 1900, el suizo de 1912 y el portugués de 1966, que legislan sobre la locación rural.

El portugués distingue rural y urbano, y legisla la aparcería.

El italiano de 1942 trata el arrendamiento, distingue la aparcería, e incluye la empresa agrícola, nueva en el derecho positivo, combinando capital y trabajo, con ventajas sobre la sociedad comercial.

SPOTA enseñaba que debe seguirse esta orientación.

El de Bolivia (1976), legisla el contrato de arrendamiento de la siguiente manera:

- a-) Disposiciones Generales;
- b-) Fondos urbanos destinados a vivienda;
- c-) Cosas productivas (sigue al italiano de 1942);
- d-) Fondos rústicos.

El Anteproyecto de la Comisión designada por el PE (Dto. 468/92), trae:

Contrato de locación de cosas:

- a-) Disposiciones Generales, Capacidad, Objeto, Causa, Tiempo, Efectos, Cesión, Extinción;
- b-) Locación de cosas productivas;
- c-) Arrendamientos rurales;
- d-) Contratos vinculados.

## **VII. ALCANCE DE LAS NORMAS PROYECTADAS**

a-) En los Fundamentos del Pr. de 2011 se alude al destino "agrario", como se señala en el nro. II, lo que autoriza a deducir que el articulado proyectado es también aplicable a la locación rural.

Además, en ese articulado proyectado hay normas que aluden a "productos y frutos ordinarios" (1192, 2do. párr.), a "cualquiera sea su destino" (1198), a "frutos naturales" (1226), lo que refuerza aquella conclusión.

b-) Al mismo tiempo, se suprimen todas las normas del C.C. específicamente relativas a la locación rural, que son los arts.: 1278, nota 1493, 1506 y nota, 1534, 1536, 1557, 1558, 1560, 1610, 1617, 3883, 3884, 3885 y nota, 3888 y nota, 3905, 3909 y nota, 3911, 4027 inc. 2.

Esto no merece críticas, porque algunos de esos arts. del C.C. son actualmente inaplicables (P.ej., el 1278 relativo a las facultades del marido); y los otros (referentes al plazo, mejoras, precio, uso y goce, conclusión del plazo, desalojo, objeto, precio, privilegio y prescripción), son reemplazados en el Pr.

c-) Por otro lado, el Proyecto no prevé ampliar el texto vigente de la ley 13.246, muy escueto y menguado después de su última reforma (Ley 22298), lo que hace indispensable su complemento con las normas del C.C.

Tampoco se prevé la actualización de su Dto. Reglamentario (8330/63).

d-) En suma:

Si se aprobara el Proyecto, ese texto vigente de la ley 13.246 no alcanza a configurar un "microsistema normativo autosuficiente" (como se los denomina en los Fundamentos, cap. II, "Método", 1.4, p. 511, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2012).

A ello debe agregarse que muchas de las normas proyectadas serían inapropiadas como supletorias, porque han sido pensadas para la locación urbana.

P. ej.:

1198 – Plazo mínimo.

(Es obvio que los plazos mínimos de la locación urbana nada tienen que ver con los de la rural)

1218 – Continuación de la locación concluida.

(Este artículo reproduce, en lo sustancial, el 1622 vigente. La parte final del primer párrafo proyectado: "hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato"; no puede aplicarse literalmente en la locación rural, en la que imperan los ciclos agroganaderos. Su aplicación lisa y llana daría lugar a groseros abusos del derecho, por la abrupta terminación unilateralmente decidida de explotaciones en curso.).

1221 – Resolución Anticipada.

(La resolución anticipada por el locatario, habiendo transcurrido sólo seis meses de vigencia del contrato, tampoco es apropiada para la locación rural. La indemnización prevista para el caso de resolución durante el primer año y después del primer año de vigencia, consistente en meses de alquiler, no es aplicable a las locaciones rurales).

1226 – Retención.

(El art. 1226 “faculta” al locatario a percibir los frutos naturales. El 2590, inc. “c”, dice que no está obligado a hacerlo. Hay casos, especialmente en la locación rural, en los que el ejercicio del derecho de retención no obsta a que sea *obligatorio* para el arrendatario o aparcerero tomador la continuación de la explotación, ya que, de lo contrario, se producen daños al locador – Por ej.: si se ejerce la retención de un campo destinado a la producción agrícola, no pueden dejar de efectuarse los trabajos previos a la siembra, los relativos a la siembra propiamente dicha y los de cosecha; etc.-).

### **VIII. CONCLUSIÓN**

a) Si bien el articulado del Proyecto legisla razonablemente la locación urbana, deja a la locación rural sometida a una normativa notoriamente insuficiente e inapropiada. Aproximadamente el 60% de la producción agro ganadera del país se lleva a cabo mediante contratos de arrendamiento o aparcería; lo que da una idea de la magnitud de las implicancias de esta omisión.

b) Se repiten los mismos errores de los Proyectos de 1997 y de 1998, a diferencia del Anteproyecto del P.E. de 1992.

c) En caso de aprobarse el Proyecto, en lugar de mejorar, se empeoraría notablemente la situación existente, especialmente en lo relativo a las locaciones rurales.

d) Si se deroga el actual Código Civil las alternativas correctas serían:

- Seguir el método del Código de Bolivia y del Anteproyecto de 1992.

- Incluir la regulación de los contratos agrarios en el Código, por separado de la locación urbana.

- Excluir los contratos agrarios, dictando una ley autosuficiente, actualizando su Decreto Reglamentario 8330/63.

### **Bibliografía:**

CC y C de la Nación, Pr. del PE, Dto. 191/2011, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2012.

RUSCONI, Dante D., “Consumidores y Proveedores alcanzados por la legislación...”, en Eficacia de los Derechos de los Consumidores, en Rev. de Der. Priv. Y Com., 2012 – 1, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2012.

HERNANDEZ, Carlos A., Impacto del Régimen de Defensa del Consumidor sobre la Teoría General del Contrato, en Fundamentos de Derecho Contractual, de Noemí Lidia Nicolau, La Ley, Bs. As., Mayo 2009, pág. 421.

SPOTA, Alberto G., Instituciones de Derecho Civil- Contratos, Depalma, Bs. As., 1980, Vol. IV, p. 385, 397, 401.

VIALE, Domingo A., Los Contratos Agrarios, La Ley, Bs. As., 1996.