

Los plazos de la locación en el Código Civil y Comercial de la Nación

POR **LUIS F. P. LEIVA FERNÁNDEZ** (*)

Sumario: I. Introducción. Contenido de este ensayo. — II. El plazo máximo en la locación. — III. El plazo mínimo en la locación. — IV. Conclusiones. — V. Bibliografía.

I. Introducción. Contenido de este ensayo

Después de la compraventa, el de locación es el contrato con mayor arraigo social. La locación es techo, es negocio, y también es esparcimiento. Es la puerta a la autonomía adolescente, y a la vez el desafío a superar camino a la adultez plena.

El plazo es elemento esencial del contrato, máxime si se realizan inversiones para la adecuación material del inmueble a las necesidades del locatario, pues al no ser separables suelen quedar en beneficio de la propiedad, lo que implica que el locatario deba considerar un lapso temporal mínimo de duración del contrato que permita su amortización.

En este ensayo analizaré el cambio en el plazo máximo y mínimo en las locaciones incorporado a los artículos 1197 y ss. del Código Civil y Comercial de la Nación.

II. El plazo máximo en la locación

II. 1. El plazo máximo en el Código de Vélez Sarsfield

a) Su fundamento y crítica

Vélez Sarsfield, se inclinó por establecer un plazo máximo al contrato de locación que estableció en 10 años en el ahora derogado artículo 1505 del Código Civil.

Lo hizo fundado en razones de economía social para no trabar indefinidamente el goce del inmueble por su poseedor o propietario, y en una época en la que el mercado locativo era casi inexistente, mucho antes de la primer oleada migratoria que arribó a nuestro país.

La extensión de 10 años como plazo máximo fue objeto de crítica por Lafaille (1) y Segovia (2), pero sostenida por Machado (3) y Salvat (4) quienes manifestaron conformidad con los plazos establecidos en el Código Civil (5).

Por su lado en el ámbito rural la ley 13.246 en su artículo 45, (ref. por ley 22.298), establece un plazo máximo de 20 años si el arrendatario o aparcerero se obliga a efectuar mejoras en el predio arrendado, lo que en alguna manera permite inferir una tendencia a la ampliación del plazo máximo.

(*) Prof. Titular Ordinario de Derecho Civil III (Contratos), y Director del Instituto de Derecho Civil, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, UNLP. Prof. Titular Ordinario de Obligaciones y Contratos Civiles y Comerciales, Facultad de Derecho, UBA. Profesor Extraordinario, Facultad de Derecho, Universidad Austral.

(1) Conf. Curso T. II, N° 307.

(2) El Código Civil T. I. p. 418.

(3) Exposición T. IV. p. 248 y 249.

(4) Tratado, T. II N° 908.

(5) Spota - Leiva Fernández T. V. N° 1137 p. 142.

b) ¿Tiene que existir un plazo máximo?

Esa es la pregunta fundamental porque admitirlo constituye una limitación a la autonomía de la voluntad, una protección al locador que no la necesita, pues no carece de capacidad de ejercicio, ni la tiene disminuida (6). Tampoco encuentra sustento en razones de economía social porque si fuese así debería prohibirse también las renovaciones sucesivas que producen el mismo efecto económico.

A todo eso añádase que ningún otro contrato civil tiene una limitación análoga.

En otra oportunidad expresé:

“En la duración máxima del contrato de locación no se encuentra interesado el orden público, desde que las partes pueden volver a contratar en los mismos términos tantas veces como quieran, postergando sine die la restitución de la tenencia. Además, existen en el Código Civil situaciones mucho más gravosas que el contrato de locación que no tienen plazo máximo, como el comodato en el ámbito contractual; o que lo tienen muy amplio, como el usufructo en el campo de los derechos reales, que puede extenderse hasta una vida. Con el agravante —en ambos casos— de la gratuidad, porque el comodato es esencialmente gratuito, y el usufructo admite la modalidad gratuita” (Spota— Leiva Fernández, V, N°1137 p. 142; Leiva Fernández, “Las modificaciones...” p. 71).

c) Los plazos máximos en derecho comparado

Por fin, aún desde la sanción del Código Civil de Vélez Sarsfield, existe una parte de la legislación que opta por la eliminación de los plazos máximos, y que subsiste en los:

“Códigos de Alemania (1900), Bélgica (1807) Brasil (el de 1916 y el vigente desde el día 11 de enero de 2003), Chile (1857), Colombia (que es el de Chile), Ecuador (que es el de Chile), España (1889), Francia (1804), Guatemala (1992), Panamá (1916-1917), Suiza (1907-1911), Vietnam (1996), Mongolia (1994); China (1930, vigente en Taiwán); Federación Rusa (1994-1996); Austria; Cuba (1987); Puerto Rico (que es el de España); Bélgica para las locaciones comerciales; la ley de inquilinato de Costa Rica, el Esbozo de FREITAS para el Brasil y el Anteproyecto Ossorio para Bolivia. Otros códigos prevén plazos máximos elevados, como el Código Civil de Uruguay (1914) que establece 15 años; el de México (1928) con plazos máximos de 10, 15 y 20 años según que el destino sea habitacional, comercial o industrial; el de Portugal (1966) que prevé 30 años; y el de Québec de 1991 (art. 1880) que establece un plazo máximo de cien años. Pero, lo realmente relevante es establecer si es lógico que la locación deba tener un plazo máximo. ¿En defensa de qué interés? También, los últimos proyectos de reforma se inclinan en ese sentido: me refiero al Anteproyecto Llambías de 1954 en su art. 1225 mantuvo el plazo de diez años pero lo amplió a veinte años en caso de tratarse de inmuebles destinados a una explotación industrial o comercial. Por su parte el Proyecto de Código Unificado de 1987 (art. 1505) para estos supuestos lo elevó a cincuenta años” (Leiva Fernández, “El arrendamiento (...)” T. II. p. 1363).

Por eso en el borrador elevado a la Comisión propuse optar por eliminar el plazo máximo o ampliarlo como en el Proyecto de 1998. Se optó por lo segundo, que era una de las decisiones posibles.

d) Intentos de superar el plazo máximo por vía jurisprudencial

Durante la vigencia del Código Civil se planteó la inconstitucionalidad del plazo máximo del referido artículo 1505 que —por regla— no prosperaron en razón que la Corte Suprema de Justicia de la Nación fijó su postura sobre la constitucionalidad del plazo máximo legal vertida en el año 1924 en la causa promovida por Manuel Cornú c. José Ronco (Fallos 142:68) y anteriormente al hacer suyo el dictamen

(6) Conf. Leiva Fernández, “El arrendamiento...” T. II. p. 1363; Id. Las locaciones urbanas...” p. 359; Id. “El contrato de locación p. 41; Id. “Las modificaciones...” p. 71.

del Procurador General Suplente Horacio Rodríguez Larreta, al dictaminar en Horta, José c. Harguindeguy, Ernesto, acerca del mismo tema pero respecto de las leyes 11.156 y 11.157 (7).

Es que todos los derechos tienen límites, sería lo mismo pretender que el usufructo trascienda la duración de una vida, o que la inscripción hipotecaria tenga cien años etc.

La igualdad ante la ley es conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio.

No obstante quedó firme el pronunciamiento de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala G, 15/09/2004, Segura S. A. Inmobiliaria y Financiera International Hotel Development S. A. (Conf. Leiva Fernández, “El plazo máximo de la locación y la Constitución Nacional”) que no fue recurrido, con lo que se evitó la instancia ante la Corte Suprema.

En el fallo “Segura S. A. Inmobiliaria y Financiera International Hotel Development S. A.” el tribunal se refiere al derecho a trabajar y ejercer industria lícita, garantizado en el artículo 14 de la Constitución Nacional, sin embargo lo garantizado:

“es la actividad negocial, no el medio instrumental para realizarla. Máxime si es posible realizar el mismo negocio a través de otras figuras jurídicas, como el usufructo, o recurriendo a diversos contratos asociativos, o celebrando un leasing con pacto de retroventa (art. 1366 del Código Civil). Figuras jurídicas que —a su vez— podrían haberse utilizado exclusivamente, o combinadas, como podría haber sido la constitución del derecho real de usufructo limitado a los 20 años previstos para el caso que el usufructuario sea una persona jurídica (art. 2920 del Código Civil) seguido de un contrato de locación con plazo suspensivo a la fecha del cese del usufructo” (Spota - Leiva Fernández, V, 1201. p. 286).

II. 2. El texto vigente y la prueba del contrato

El artículo 1197 del Código Civil y Comercial reproduce lo previsto por el artículo 1129 del Proyecto de Código Civil de 1998 al prever un máximo de 20 años para el destino habitacional y de hasta 50 años para los otros destinos, con lo que se aumenta el plazo hoy restringido a 10 años por el artículo 1505 del derogado Código Civil.

Pero ampliar el plazo es directamente proporcional a la necesidad de asegurar la prueba del contrato por eso el Proyecto de 1998 en su artículos 1122 proponía que “si el tiempo pactado es superior a cinco (8) años, el contrato debe ser registrado para que sea oponible a terceros”.

Cabe destacar que la registración no es algo ajeno al contrato de locación pues así lo disponía antiguamente la ley 1893 vigente hasta su derogación por la ley 17.417, en 1968, (Id. p. 64).

Al no incluirse tal previsión en el Código Civil y Comercial deberá protegerse la prueba documental celosamente pues el contrato con tales plazos ha pasado a ser de los regulados como “de larga duración” en el artículo 1011.

II. 3. Plazo que excede el máximo legal

a) Efectos sobre el tiempo excedente

A semejanza de otros plazos máximos —Vg. el del usufructo— se trata de una norma de orden público (9) por lo que su violación acarrea una nulidad absoluta aunque parcial (10), pues se trata

(7) Conf. Spota - Leiva Fernández, V, 1201. p. 286.

(8) Spota - Leiva Fernández T. V. N° 1137 p. 142.

(9) Conf. Borda, T. II, parágr. 645/6; Carlomagno p. 54; Lafaille, Curso T. II. Parágr. 309; Lerena T. V, p. 249; Lorenzetti T. II, p. 358; Machado IV, p. 248; Leiva Fernández, Luis F. P., en Llambías, “Código...” III-B, p. 152; Spota - Leiva Fernández, V, 1201. p. 286.

(10) Lafaille T. II, parágr. 189; Salvat, II parágr. 40; Leiva Fernández, Luis F. P., en Llambías, T. III-B, p. 152; Spota - Leiva Fernández, V, 1201. p. 286.

de una aplicación del principio de conservación del acto jurídico contractual. Solo se expurga el plazo excedente.

Aunque puede establecerse una cláusula expresa de renovación, no puede usarse para superar o contravenir los plazos máximos legales.

b) Límites a la opción de prórroga

Sin embargo no encuentro obstáculo a que, una vez concluido un periodo locativo, las partes celebren nuevamente un contrato de locación sobre el mismo inmueble; y así sucesivamente incluso superando los máximos previstos, porque se trata de nuevas relaciones locativas de las que surgen nuevos contratos, y no son prórroga de los anteriores (11).

Lo que se sanciona con nulidad es la cláusula que prevea una opción, a favor de ambas partes, del locador o del locatario, que permita por decisión unilateral la continuación del contrato transgrediendo el plazo máximo legal (12).

Si la cláusula de que se trate permite ejercer una opción de prórroga por más periodos, es inválida en cuanto su suma exceda del plazo máximo porque la duración total de la relación locativa, computado desde el inicio, no puede superar el máximo legal.

Así las cosas, la cláusula en un contrato de locación de inmueble con destino no habitacional por el término de veinticinco años, con opción a favor del locatario de prorrogarlo a su vencimiento (por hasta otros veinticinco años, pero no más) resultaría plenamente válida.

c) Incidencia de los nuevos contratos de opción y de preferencia

“Como el contrato preliminar de opción (artículo 996) presume que el obligado (locador en nuestra hipótesis) —que no está obligado a dar nuevamente en locación— contrata una opción a favor del locatario, se estaría sin duda ante un nuevo contrato que, por ende, no vulnera la regla del plazo máximo porque el obligado por la opción puede decidir no dar en locación. Pero si decide hacerlo, obligado como está a aceptar al beneficiario de la opción como locatario, al cumplirlo surge un nuevo contrato.

La situación no varía si en el contrato de opción el rol de beneficiario de la opción se otorgase al locador y el de obligado a aceptar el contrato al locatario, porque de cualquier manera el contrato que se celebre en cumplimiento de la opción se trataría de un nuevo contrato que podría o no existir, porque nada asegura que el beneficiario (locador) ejerza su derecho, pues no tiene obligación de ejercer la opción” (Leiva Fernández en Alterini. T. VI p. 281). El contrato así logrado no se suma al plazo inicial.

Igualmente si se acordó en forma autónoma un pacto de preferencia (artículo 997) por el cual una parte se compromete a darle prioridad a la otra, en la medida que iguale las circunstancias (plazo, destino, garantías, etc.) y precio ofrecidos por un tercero; en el contexto del Código Civil y Comercial el contrato de locación así logrado no se suma al plazo inicial. Ya se entendía que era viable, como pacto en el contrato de locación (13).

“Nuevamente, si invertimos los roles y el que otorga la preferencia fuese el locatario obligándose a que si decide tomar en locación nuevamente lo hará con el mismo locador si este iguala las condiciones y precio (en este caso el más bajo) propuesto por un tercero, la situación no cambia, porque siempre se requiere la concurrencia de dos elementos que pueden o no concurrir: la decisión de contratar un nuevo contrato de locación y la posibilidad de igualar la oferta del tercero” (Leiva Fernández: en Alterini, T. VI, p. 281).

(11) Conf. Machado T. IV. p. 249; Salvat T. II p. 40, Leiva Fernández en Llambías T. III-B p. 152; Spota - Leiva Fernández T. V. p. 285.

(12) CNPaz, Sala I, LL Rep. 1968-1787, N° 61; CNEsp. Civ y Com., Sala I, LL Rep. 1974-1005, N° 16.

(13) Conf. Rezzónico Luis M. T. II151; Leiva Fernández en Llambías T. III-B p. 152.

III. El plazo mínimo en la locación

III.1. *Ámbito de aplicación y contenido*

La regla del artículo 1198 del Código Civil y Comercial a semejanza de lo prescripto en el régimen derogado solo se aplica a las contrataciones inmobiliarias que no se rijan por la ley de arrendamientos rurales.

El nuevo plazo mínimo legal es de dos años cualquiera sea el destino al que se dedique el inmueble y —desde luego— siempre que no se haya pactado uno mayor.

El objeto abarca en forma explícita también a las locaciones sobre partes de inmuebles y universalidades que las contengan. Se recibe de esta manera un concepto preexistente.

No importa si la locación es con muebles o sin ellos, salvo que siendo con muebles sea en zona de turismo en cuyo caso carece de plazo mínimo legal como prescribe el artículo 1199 inc. b) el Código Civil y Comercial.

El nuevo plazo mínimo legal solo rige para la contratación originaria, no para las prorrogas expresas, ni se aplica a la sublocación (14), porque por esa vía podría superar el plazo de la locación originaria; ni para la cesión (15).

Tampoco se aplica a la continuación de la locación concluida (artículo 1218); por ello es que se prohíbe la tácita reconducción, para que no empiece a correr un nuevo plazo mínimo legal.

Sí se aplica si hay nuevos contratos sucesivos; es decir no a prórrogas del mismo contrato.

Como en el sistema derogado, la norma se aplica en subsidio del plazo mayor pactado por las partes. En síntesis si se pactó un plazo mayor se aplica el mayor; si no se pactó se aplica el de mínimo legal del artículo 1198; y si se pactó uno menor también se aplica el de este artículo referido excepto que se trate de uno de los supuestos excluidos en el artículo 1199.

Como la previsión legal no formula distinción alguna en función del sujeto, el plazo mínimo legal ampara a cualquier locatario; incluso al Estado.

III.2. *Se unifican los plazos mínimos legales*

El artículo 1198 —que reproduce el artículo 1130 del Proyecto de 1998— al unificar los plazos mínimos para cualquier tipo de locación de inmuebles o de parte de inmuebles, o de universalidades que los contengan y establecerlo en dos años, elimina una diferencia que nunca tuvo sustento lógico.

Prever —como hacía la legislación derogada— distinto plazo mínimo para la locación de inmuebles según su destino era una tradición que no encontraba justificativo. El origen ha sido posiblemente la creencia que trasladar una familia era menos dificultoso y se podía hacer en menor tiempo que trasladar un comercio o industria. No por la mudanza sino porque el comercio y la industria siempre deja atrás algo de su clientela. El *mailing* por correo electrónico parece haber superado ese enfoque.

Tampoco cabe presumir que la locación comercial o industrial o profesional requiere incorporar una mayor infraestructura que la meramente familiar. Una inmobiliaria, v. gr. no necesita trasladar casi nada (16).

(14) Conf. Rezzónico, Luis M., T. II, p. 16; Spota - Leiva Fernández, T. V. N° 1126 p. 107; Leiva Fernández, en Llambías, T. III-B p. 155.

(15) Conf. Carlomagno, p. 89; Spota - Leiva Fernández, T. V. N° 1126, p. 107; Leiva Fernández, en Llambías, T. III-B, p. 155.

(16) Conf. Spota - Leiva Fernández, T. V. N° 1126 p. 109.

Tal unificación también soluciona el tema de la duración mínima de las locaciones de destino mixto, y de las que por inadvertencia no establecen el destino contractual.

III.3. El plazo mínimo legal es de orden público para el locador

Igual que en el régimen derogado, el plazo mínimo legal es de orden público y obligatorio para el locador (17), pero sólo facultativo para el locatario en cuyo beneficio está establecido. Prueba de esto último es la posibilidad de resolver anticipadamente desde los seis meses de celebrado el contrato (artículo 1221).

El plazo contractual inferior al legal es nulo y su nulidad puede ser declarada de oficio (18).

Como el plazo mínimo legal esta previsto en beneficio del inquilino puede renunciarse (19), pero no en forma anticipada (20). Igual que en el Proyecto de 1998 se exige la tenencia de la cosa para que el locatario pueda renunciar válidamente al plazo mínimo, como recaudo para evitar las renunciaciones sistemáticas y anticipadas, asumiendo que al estar en la tenencia de la cosa el poder negocial del locatario es equivalente al del locador.

III.4. Locaciones excluidas del plazo mínimo legal

El origen lejano de los supuestos de exclusión del plazo mínimo legal se encuentra en algunas leyes de emergencia en materia locativa urbana, que los referían como ajenos a la prórroga que establecían, y que a partir de la ley 23.091 (artículo 2) mantuvieron casi el mismo contenido fáctico pero atribuyéndoles el efecto de excluirlas del amparo que significa los plazos mínimos legales. Es decir, se conservaron los supuestos cambiando los efectos.

a) Inciso a) del artículo 1199: inmuebles o parte de inmuebles destinados a sedes de embajadas, consulados u organismos internacionales y el destinado a habitación del personal extranjero diplomático o consular

La exclusión se aplica a contratos de locación inmobiliaria celebrados por Estados u organismos internacionales reconocidos por la Nación. No abarca a las oficinas administrativas que pueda tener la embajada o el consulado Vg. para otorgar visas si es fuera del edificio sede.

No se aplica a los contratos celebrados por el personal de un consulado o de una embajada o de un organismo internacional, sino sólo a aquellos sujetos de jerarquía funcional tal como para representarlo. Y en orden a los organismos internacionales cabe restringir el alcance de su interpretación al caso de aquellos que estén acreditados en nuestro país con jerarquía de estado extranjero, por ej.: la ONU y la OEA, pero no nos parece que ello se refiera, Vg., a una comisión técnica mixta de nuestro país y uno extranjero, pese a ser un organismo internacional.

Es que los diplomáticos cumplen un período en nuestro país y luego retornan a sus patrias. Pero ese no es el caso del chofer, el portero, o el empleado administrativo del consulado o embajada, que las más de las veces es convecinano nuestro (21).

(17) Conf. Clavell Borrás, p. 149; Rezzónico, L. M., II, p. 479, Salvat T. II, p. 96; Piantoni, p. 126; Leiva Fernández, Luis F. P., Consideraciones..., p. 1151; Spota - Leiva Fernández, T. V. N° 116 p. 107; Leiva Fernández, en Llambías, T. III-B, p. 155.

(18) CNEsp. Civ. y Com., Sala V, LL Rep. 1975-1084, n° 26.

(19) Conf. Borda T. I., p. 479; Clavell Borrás p. 149; Piantoni p. 122; Rezzónico L. M., II, p. 159; Salvat, p. 42; Leiva Fernández, en Llambías, T. III-B, p. 155.

(20) Carlomagno, p. 57; Piantoni p. 128; Leiva Fernández, en Llambías, T. III-B p. 155; Spota T. IV. p. 695; Leiva Fernández, "Consideraciones...", p. 1151.

(21) Conf. Leiva Fernández, "Consideraciones..." p. 1151; Id La locación en el proyecto..." ; Id. "Las modificaciones..." p. 71; Leiva Fernández en Rivera, "Comentarios al Proyecto..." p. 609; Id. "El contrato de locación..." p. 41; Spota - Leiva Fernández, T. V., n° 1127, p. 111.

Por esa eventual necesidad de regresar al extranjero no tiene sentido obligarlos a contratar con un plazo mínimo y, eventualmente someterlos al pago de una indemnización por resolución anticipada de la locación, sea porque su destino en la Argentina es de pocos meses, sea porque su estadía en la República no depende de su voluntad sino de las ordenes de sus gobiernos.

b) Inciso b) del artículo 1199: inmuebles o parte de inmuebles destinados a habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares

Se trata del llamado contrato de temporada sobre inmuebles destinados a habitación, por lo que no se excluye de la aplicación del plazo mínimo legal los contratos con destinos no habitacionales aunque sean de temporada Vg. un restaurant en una playa por los meses de verano.

La ley 23.091 se refería a inmuebles con esos fines ubicados en “zonas aptas para turismo”, siendo que en realidad, cualquiera puede serlo. El sitio de turismo no es fruto de una consideración objetiva, sino subjetiva propia de la valoración de cada individuo. Vg. los porteños hacen turismo en el sur, y los sureños van al norte. Cualquier zona es objetivamente apta para turismo por lo que en el Código Civil y Comercial se eliminó el criterio referido a las zonas afirmando el uso al que se les destinaría.

La norma crea una presunción al establecer que, si el plazo del contrato supera los tres meses, entonces no se ha celebrado una locación con fines de turismo o descanso. Se trata de una presunción *iuris tantum* (22).

c) Inciso c) del artículo 1199: inmuebles o parte de inmuebles destinados a guarda de cosas

No efectuando ninguna distinción la norma, ha de entenderse comprendida en la misma cualquier locación inmobiliaria destinada a la guarda de cosas (automóviles, animales, efectos personales, etc.).

Pero debe quedar en claro que se trata de locaciones y no de contratos de depósito o de garaje que es innominado pero con tipicidad social (23).

El inciso ahora vigente sintetiza la farragosa redacción del artículo 2° inc. c) de la ley 23.091.

d) Inciso d) del artículo 1199: inmuebles o parte de inmuebles destinados a exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial

La norma se refiere a las locaciones de inmuebles o partes de inmuebles por su naturaleza (un sector para poner una carpa o un stand) o por accesión (lo mismo pero dentro de un edificio) o de puestos en mercados o ferias en ámbitos privados.

Como la feria, exposición o mercado duran poco tiempo generalmente no se alquila un inmueble sino un espacio pequeño para poner un stand de exhibición, para distribuir publicidad, etc.

El locador debe ser un sujeto de derecho privado porque si es el Estado (nacional, provincial o municipal), la locación es administrativa (24).

e) Contratos con finalidad determinada que deba cumplirse en un plazo menor

El último párrafo del artículo 1199 recoge la regla que tenía el derogado artículo 1508 del Código Civil.

Se trata de las locaciones con objeto determinado y expreso menor al mínimo legal que ya se admitían en la legislación derogada (V. CNEsp. Civ. y Com., Sala III, LL 1976-D-672) como la de un teatro para

(22) Conf. Spota —Leiva Fernández, T. V. N° 1127 p. 111; Leiva Fernández. “Las modificaciones...” p. 71; Leiva Fernández en Rivera “Comentarios al Proyecto...” p. 609; Id. “El contrato de locación...” p. 41.

(23) Conf. Leiva Fernández, El interdicto de recobrar, ...” p. 276; Spota —Leiva Fernández, T. V. N° 1127 p. 112.

(24) Conf. Leiva Fernández, “Consideraciones...” p. 1151; Spota —Leiva Fernández, T. V. N° 1127 p. 113.

dar un número determinado de representaciones (25). Este tipo de locaciones debe ser analizadas con especial cautela, pues abren una importante brecha para posibles simulaciones ordenadas a la eludir el plazo mínimo legal. En su análisis adquiere particular relevancia el estudio de la causa fin del contrato.

f) Quid de la resolución anticipada aplicada a los contratos sin plazo mínimo legal. Crítica al artículo 1221 inc. b)

La norma citada exige que el locatario pague una indemnización de dos meses de alquiler en los supuestos de locación no sujeta al plazo mínimo legal.

La indemnización tarifada que en el borrador se refería a “dos períodos” de alquiler en el Código Civil y Comercial se entendió como “dos meses” de alquiler.

Así redactado es inaplicable. Si el alquiler se pactó en un pago único Vg. por 4 meses de vacaciones, la indemnización tarifada equivale al monto dividido por la cantidad de meses y multiplicado por dos. Si se pactó por pago mensual en cada uno de los cuatro meses se deberá el valor del último mes multiplicado por dos.

Pero, si la duración del contrato fuese Vg. de quince días, no podría pagarse de indemnización el valor de dos meses porque superaría cuatro veces el valor del contrato, y si fuese de un mes de veraneo, tampoco, porque superaría en el doble el valor contractual. Esta norma, la del inciso b) de este artículo en los términos de la ley, llevará a que Vg., en las locaciones por temporada de verano no se pueda resolver pues sería más barato cumplir el contrato que resolverlo.

El mismo problema se suscita en las demás excepciones al plazo mínimo legal del artículo 1199, (Vg. cochera que no configure un contrato de garaje, parte de inmueble para ser usado para exposición o stand en predio ferial que puede durar un semana, etc.).

No es posible pagar más por restituir la tenencia que por usarla.

Si la norma no se aclara, por fe de erratas o por jurisprudencia, será inaplicable”(26).

IV. Conclusiones

El Código Civil y Comercial reproduce en lo substancial el Proyecto de 1998 y lo hace con la finalidad de simplificar la regulación legal, eliminando distinciones inútiles, mantenidas por tradición, aclarando conceptos que ya estaban contenidos en la también derogada ley 23.091.

Como lo requirió la doctrina, amplía generosamente el plazo máximo y unifica en el menor valor los plazos mínimos, que sujeta a los mismos efectos que la legislación derogada, conservando las exclusiones que tenía la ley 23.091.

V. Bibliografía

ARIAS, J. (1939). *Contratos Civiles*. Buenos Aires: Compañía Argentina de Editores.

BORDA, Guillermo A. (1979). *Tratado de Derecho Civil, Contratos*. Buenos Aires: Perrot.

CARLOMAGNO, Adelqui (1927). *La locación en el Derecho Civil argentino*. Buenos Aires

CLAVELL BORRÁS, Javier (1978). *El contrato de Locación Urbana en el Código Civil*. Buenos Aires: Cooperadora de Dcho. y Cs. Soc.

LAFAILLE, Héctor (1928). *Curso de Contratos*. Buenos Aires: Tall Ariel.

(25) Conf. Leiva Fernández, en Llambías. T. III-B p. 160.

(26) Leiva Fernández en Alterini. T. VI p. 362.

- LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F. P. (1975). *El interdicto de recobrar y el contrato de garaje*. Buenos Aires: La Ley, 1975-D.
- LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F. P. (1984). *Consideraciones sobre la normativa civil del régimen regular de locaciones urbanas (Ley 23.091)*. Buenos Aires: La Ley, 1984-D.
- (1985). EN: Llambías, J. J. (Dir.), Alterini, A. A. (Coord.), *Código Civil Anotado*. Buenos Aires: Ed. Abeledo-Perrot.
- (1994). *Contratos de locación*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- (2000). “El arrendamiento, el contrato de obra y de servicios al inicio del milenio”, EN: *El Código Civil del Siglo XXI (Perú-Argentina)*. Lima: Ed. Comisión de Reforma de Códigos del Congreso de la República del Perú.
- (2004). “Las locaciones urbanas en los Proyectos de Reforma del Código Civil”, EN: *Revista de Derecho Privado y Comunitario*. Santa Fe: Ed. Rubinzal-Culzoni. 2004-2.
- (2006). “El plazo máximo de la locación y la Constitución Nacional”, EN: *La Ley* 21/03/2006.
- (2012). “Locación”, EN: *Comentarios al Proyecto de Código Civil y Comercial*, Julio César Rivera (Dir.). Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- (2013). “La locación en el Proyecto de Código”. Artículo de doctrina en *La Ley* 06/02/2013.
- (2014). “El contrato de locación de cosas en el Código Civil y en el Proyecto de 2012”, EN: *Revista de Derecho Privado y Comunitario*. N°2. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.
- (2015). “Las modificaciones al contrato de locación en el Código Civil y Comercial”, EN: *Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos*, Suplemento Especial *La Ley*. Stiglitz, Rubén (Dir.), abril.
- (2015). EN: *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético*, Jorge H. Alterini (Dir. Gral.). Buenos Aires: Ed. La Ley 2015, T. VI.
- LLERENA, Baldomero (1900). *Concordancias y comentarios del Código Civil Argentino*. 2ª ed. Buenos Aires.
- LORENZETTI, Ricardo (2000). *Tratado de los contratos*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, T. II.
- MACHADO, José Olegario (1989). *Exposición y Comentario del Código Civil Argentino*. Buenos Aires: Ed. Lajouane.
- PIANTONI, M. A. (1975). *Contratos Civiles*. Buenos Aires.
- REZZÓNICO, Luis María (1969). *Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil*. 2ª ed. Buenos Aires: Depalma.
- SALAS, Acdeel Ernesto y TRIGO REPRESAS, Félix A. (1979). *Código Civil y leyes complementarias anotados*. 2ª ed. Buenos Aires: Depalma.
- SALVAT, Raymundo M. (1952). *Tratado de Derecho Civil. Argentino - Fuentes de las obligaciones*. 2a ed. Act. por Acuña Anzorena, Arturo. Buenos Aires: Ed TEA.
- SEGOVIA, Lisandro (1881). *El Código Civil de la República Argentina con su explicación y crítica bajo la forma de notas*. Buenos Aires: Pablo E. Coni.
- SPOTA, A. G. (1979). *Instituciones de Derecho Civil. Contratos*. Buenos Aires.
- SPOTA, Alberto G. y LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F. P. (2009). *Instituciones de Derecho Civil. Contratos*. Buenos Aires: La Ley.