

Iribarne, Santiago P.

Locación

Facultad de Derecho

Este documento está disponible en la Biblioteca Digital de la Universidad Católica Argentina, repositorio institucional desarrollado por la Biblioteca Central “San Benito Abad”. Su objetivo es difundir y preservar la producción intelectual de la Institución.

La Biblioteca posee la autorización del autor y de la editorial para su divulgación en línea.

Cómo citar el documento:

Iribarne, S. P. (2012). Locación [en línea]. En *Análisis del proyecto de nuevo Código Civil y Comercial 2012*. Buenos Aires : El Derecho. Disponible en: <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/contribuciones/locacion-santiago-iribarne.pdf> [Fecha de consulta:.....]

(Se recomienda indicar al finalizar la cita la fecha de consulta. Ej: [Fecha de consulta: 19 de agosto de 2010]).

LOCACIÓN

SANTIAGO P. IRIBARNE

Llamados a estudiar el contenido del Anteproyecto de reforma y unificación del Código Civil y Comercial elaborado por la comisión designada en el decreto 191/2011¹ en materia de locación y, asimismo, compararlo con el actual régimen vigente, importa comenzar por destacar una cuestión de singular importancia: la **significativa reducción** de la cantidad de artículos que se dedican a regular este contrato.

En el actual Código Civil el contrato de locación se encuentra regulado en el Libro Segundo, “De los derechos personales en las relaciones civiles”, Sección Tercera, “De las obligaciones que nacen de los contratos”, Título Sexto, “De la locación”. Son seis artículos introductorios y 8 Capítulos.

En concreto: a partir del artículo 1493 la materia en cuestión se extiende hasta el artículo 1622 –si se circunscribe el análisis a la locación de cosas–, son un total de 130 artículos –teniendo presente la existencia de artículos añadidos (v. gr. 1582 bis²)–. Se pueden añadir 27 artículos más, si se considera el capítulo 8º, “De la locación de servicios” y todavía 30 artículos más si tomamos en cuenta el texto de la ley 23.091 de locaciones urbanas.

El Anteproyecto dedica al contrato apenas 39 artículos y limita su alcance a la locación de cosas que se separa de la locación de servicios y de obra.

Se sigue, en forma sustancial, al proyecto de reforma y unificación elaborado en el año 1998³, en el que se dedicaban a este tipo contractual solo 35 artículos.

Cabe añadir que, según se indica en la nota de presentación de aquella reforma se incluyen en esa extensión las disposiciones actualmente reglamentadas en la citada ley 23.091 de “Locaciones Urbanas”⁴. Aun cuando nada se expresa en tal sentido en los fundamentos del nuevo Anteproyecto, el texto de algunos de sus artículos (v. gr. 1188 y 1222 entre otros –análogos a los artículos 1º 5º de la ley 23.091⁵–), llevan a concluir que la reforma incluye igualmente al texto de esa ley.

De cualquier forma, aparece conveniente recordar que prácticamente todos los proyectos de reforma del Código Civil propusieron reducciones más o menos extensas al contrato de locación: Bibiloni trata la cuestión en 82 artículos, en el proyecto de 1936 son 44 los artículos dedicados al contrato, en el Anteproyecto de 1954 –dirigido por Jorge Joaquín Llambías– el tema es regulado en

1. Publicado en el Boletín Oficial del 23 de febrero de 2011.

2. Promulgado a través del decreto 1546/2002 del 22 de agosto de 2002, Publicada en el Boletín Oficial del 23 de agosto de 2002.

3. Comisión creada por medio del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 685/95.

4. Lorenzetti, Ricardo Luis, “Tratado de los Contratos”, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2007, Tº IIº, pág. 320 (v. nota, 2ª).

5. La intimación del artículo 5º de la ley 23.091 recogida por medio del artículo 1222 del Anteproyecto que estudiamos constituye una de las diferencias que lo distingue del proyecto de 1998 en el que no tenía cabida por considerar este tema una cuestión procesal ajena al derecho sustancial.

38 artículos, los proyectos de 1987 (ley 24.032) y 1993 (Comisión Federal de la Cámara de Diputados de la Nación) no proponían otros cambios más allá de los relativos a los plazos del artículo 1505 y, por último, la comisión creada por medio del decreto 468/92 dedicaba 53 artículos a la locación⁶.

Como se indicara en forma precedente, es preciso señalar que, en el nuevo régimen propuesto **las normas tratadas limitan su alcance a la locación de cosas**.

La definición contenida en el artículo 1187 del Anteproyecto que estudiamos –de idéntica redacción al artículo 1121 del proyecto de 1998–, deja fuera a los contratos de locación de obra y locación de servicios actualmente alcanzados por el artículo 1493 del Código Civil⁷.

Muchos autores sostienen que no existen razones que justifiquen en la actualidad el tratamiento conjunto de estos tres contratos, según el método elegido por Vélez⁸.

Eso, en la medida que, más allá de tratarse de tres contratos consensuales y de coincidir en cuanto a que en todos una parte se obliga a pagar un precio cierto en dinero, la diferencia de contraprestación es tan grande entre cada uno de ellos que se requiere la aplicación de regímenes jurídicos distintos⁹.

Siguiendo esa doctrina la propuesta excluye la consideración de los contratos de locación de servicios y de locación de obra que, tal como se señala en los fundamentos que acompañan al Anteproyecto, se denominan “contratos de obra y de servicios” y reciben una regulación independiente del contrato de locación cuyo alcance, en conclusión, se ciñe a la locación de cosas¹⁰.

La nueva **definición** de locación de cosas recoge otra crítica que la doctrina había vertido sobre el artículo 1493 del Código Civil: la inclusión de uno de sus elementos esenciales, el tiempo. Este componente, ausente en el artículo 1493 de nuestro Código Civil actual, sí está contenido en muchos códigos extranjeros¹¹.

En cuanto a su **objeto** el Anteproyecto prevé la aplicación del régimen de la locación a cosas muebles e inmuebles –tal como el actual Código Civil– e **incorpora la posibilidad de locar “una universalidad que incluye alguna de aquellas”** (v. artículo 1188).

No surge expresamente del texto normativo, ni tampoco de los fundamentos del Anteproyecto, pero esta novedad parece estar dirigida a una cuestión controvertida en la doctrina: la posibilidad de locar un fondo de comercio.

Desde que, en ese supuesto, la universalidad está compuesta por cosas y, asimismo, por objetos incorpóreos, se ha señalado que la llamada locación del fondo de comercio constituye, en el actual régimen un contrato innominado que no se encuentra alcanzado por el régimen de la locación del Código Civil que no admite la locación de derechos¹².

6. Leiva Fernández, Luis L. P., “Las locaciones urbanas en los proyectos de reforma del Código Civil”, Revista de Derecho Privado y Comunitario, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2004, pág. 359.

7. No escapa al análisis que, parte de la doctrina consideraba que la definición del artículo 1493 solo comprende a dos casos de locaciones (v. López de Zavalía, Fernando J., “Teoría de los Contratos”, ed. Zavalía, Buenos Aires, 2001, T° III°, pág. 10. Lo cierto es que, la doctrina se ha inclinado por considerar que los tres casos mencionados: locación de cosa (*locatio-conductio rei*), locación de servicios (*locatio-conductio operarum*) y locación de obra (*locatio –conductio opeis*) se encuentran incluidos en el texto del actual artículo 1493 (v. nota n° 3ª de la obra citada, íd. Cifuentes, S.- Sagarna, F., “Código Civil...”, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2008, T° III, pág. 424).

8. Zago, Jorge A., comentario al artículo 1493 del Código Civil en Belluscio, C. A.- Zannoni, E. “Código Civil...”, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2003, T° VII°, pág. 202.

9. Boda, Alejandro comentario al artículo 1493, en Buera, A. J. –Highton, E. I., “Código Civil...”, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2007, T° IV-A, pág. 210. Debe aclararse que el tratamiento conjunto de los tres contratos tuvo su razón de ser no solo por su naturaleza consensual sino también por las acciones que derivaban del contrato (v. De Ruggiero, R., “Instituciones de Derecho Civil II (1), pág. 354).

10. V. Fundamentos del Anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación expuestos por la Comisión redactora, título: “Elementos de calificación de obras y servicios”, pág.179.

11. Borda, Guillermo A. “Tratado de Derecho Civil”, Contratos, T° I, Ed. Lexis Nexis 8ª ed., Buenos Aires, 2005, pág. 454.

12. López de Zavalía, Fernando J., “Teoría de los Contratos”, ed. Zavalía, Buenos Aires, 2001, T° III°, pág. 76.

En cuanto a la **forma** del contrato el Anteproyecto incorpora la forma escrita que actualmente prevé el artículo 1° de la ley 23.091. Esa formalidad también es exigida para las prórrogas y modificaciones del contrato original.

Cabe recordar que el Código Civil no exige en la actualidad una forma determinada para este tipo de contratos, por lo que la locación es considerada un contrato no formal sujeto al principio de libertad de formas¹³.

Así, el Anteproyecto implica consolidar la doctrina que sostiene que la forma legal impuesta constituye un requisito meramente *ad probationem*¹⁴.

No existe en el régimen propuesto ninguna limitación relativa a la **prueba** ni se dispone en forma expresa un reenvío que condicione la posibilidad de admitir prueba testimonial a la existencia de un principio de prueba por escrito¹⁵.

De acuerdo con el artículo 1190 del Anteproyecto los convivientes con apenas un año de antigüedad pueden **continuar con la relación locativa** ante el fallecimiento o el abandono de la cosa por el locatario. Tal derecho prevalece sobre el que pudiere corresponderle a los herederos.

La solución, cuya aplicación se prevé para los casos en los que el destino del bien locado fuera vivienda o habitación, modifica, para estos supuestos específicamente, la regla prevista en el artículo 1496 del Código Civil –cuyo sentido remite al principio del artículo 1195 de ese ordenamiento y que en la reforma se mantiene –v. artículos 1021 y 1024 del Anteproyecto–.

El alcance de esta actual disposición, pese a no haber sido expresamente derogada, ya había sufrido un cambio en el mismo sentido propuesto por la reforma que analizamos bajo los regímenes de las leyes 13.581, 14.139, 14.288 y, en la actualidad, el artículo 9° de la ley 23.091 confiere el carácter de continuadores de la sucesión a quienes acrediten haber convivido y recibido ostensible trato familiar con el locatario¹⁶. El nuevo régimen establece en forma expresa el plazo de un año previo al abandono o fallecimiento.

Teniendo en cuenta que el artículo 510 inciso e) del mismo Anteproyecto establece como requisito previo al reconocimiento de una unión convivencial mantener la convivencia por un período no menor a dos años¹⁷, puede pensarse que el plazo anual establecido en el artículo 1190 extiende la protección a otras personas que vivan en el inmueble junto con el locatario que abandona el bien o fallece y tengan respecto de aquel un vínculo distinto del previsto para las llamadas uniones convivenciales propiamente dichas. En consecuencia, aparece conveniente precisar el sentido del término empleado para evitar confusiones.

Se modifica la regla artículo 1502 del Código Civil implementando un régimen en el cual la aplicación del Derecho Administrativo no se encuentra dada por la propiedad de la cosa objeto del contrato sino por la persona de derecho público constituida como locadora.¹⁸

Se amplía el alcance de la protección prevista para los menores en función del párrafo añadido al artículo 1504, según la ley 11.156, a las personas con capacidades diferentes en general o con capacidad restringida (v. artículo 1195 del Anteproyecto).

13. Belluscio, C. A.- Zannoni, E. “Código Civil...”, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2003, T° VII°, pág. 207.

14. Llambías, J. J. - Alterini, A. A., “Código Civil...”, Ed. Lexis Nexis, Buenos Aires, 1998, T° III-B, pág. 109. En la misma obra se indica que podría considerarse que se trata de una forma *ad solemnitatem* pero de solemnidad relativa pues su violación acarrea una suerte de nulidad en virtud de la cual la ley fija un plazo legal y faculta al juez a fijar el precio de la locación a través de un proceso sumarísimo (v. comentario al artículo 1182).

15. Lorenzetti, op. cit., T° II, pág. 377.

16. La cuestión dio lugar a un fallo plenario de la Cámara de Paz de la ciudad de Buenos Aires *in re* “Sueta, L. c/ Barra, I. s/desalojo” del 29 de junio de 1954 en el que se reconoce al conviviente sin vínculo de parentesco con el locatario fallecido el carácter de continuador de la sucesión.

17. V. asimismo el artículo 526 último párrafo del anteproyecto que establece el régimen de aplicación ante el cese la unión convivencial, esa norma confiere la facultad a uno de los convivientes de continuar la locación. Esta claro que, en este caso la unión, para ser considerada tal, debería haber cumplido con el requisito de dos años de convivencia indicado en el artículo 510 inc. e).

18. Leiva Fernández, Luis F. P., op. cit., nota 6.

En coincidencia con la doctrina y jurisprudencia existente se deja de lado norma del actual artículo 1605 del Código Civil estableciéndose, en forma expresa, que la pérdida de luminosidad de inmueble no autoriza al locatario a solicitar la reducción del precio, excepto que medie dolo del locador (v. artículo 1204 del Anteproyecto).

También se modifica la pauta dada por el artículo 1572 del Código Civil en función del cual el incendio de la cosa alquilada debe reputarse caso fortuito hasta tanto el locador o quien fuere perjudicado no demuestre la culpa del locatario o de las personas indicadas en el artículo 1571 del mismo Código.

El criterio de Vélez Sarsfield ha sido blanco de muchas críticas¹⁹ volcándose la jurisprudencia por una interpretación restrictiva de la disposición que ha llegado a admitir la validez de cláusulas en sentido contrario al expresamente dado en la norma²⁰.

El Anteproyecto incluye en forma manifiesta entre las obligaciones de conservación de la cosa que se encuentran en cabeza del locatario (v. artículo 1206 del Anteproyecto), su responsabilidad ante la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito²¹.

Una modificación digna de subrayarse concierne a la **duración de los contratos** actualmente legislada en el artículo 1505 del Código Civil.

Una vez más, debe tenerse presente que la regla del artículo 1505 del Código Civil es fuente de numerosas críticas desde la doctrina.²²

Aun cuando la Corte Suprema de Justicia de la Nación resolvió —es cierto hace ya mucho tiempo—, que esa limitación no afectaba derechos constitucionales²³, la cuestión dio lugar a algún fallo más reciente por medio del que se autoriza la celebración de contratos de locación con plazos más amplios a los admitidos según esa disposición²⁴.

Resulta determinante en la consideración del tema un aspecto objetivo: el plazo máximo de la locación vigente puede razonablemente constituir un obstáculo para ciertos negocios que pudieren insumir inversiones cuya amortización requiera más de diez años²⁵.

Así, en el Anteproyecto el plazo máximo decenal hoy vigente es ampliado, estableciéndose, asimismo, distinciones según el destino de la cosa locada. Se fija en veinte años para el contrato de locación de vivienda y en cincuenta años para los otros destinos (v. artículos 1197 a 1199 del Anteproyecto).

También en este punto se proporciona una solución idéntica a la que brindaron los proyectos de reforma de 1987 y de 1998, en cuyos fundamentos se señalara que carecen de plazo máximo legal los Códigos de Alemania, Bélgica, Brasil, Chile, Colombia, España, Francia, Guatemala, Panamá, Suiza, Ley de Inquilinato de Costa Rica, Esboço de Freitas y que, tanto el Anteproyecto Ossorio para Bolivia como el Código de Quebec (artículo 1880) prevén un plazo máximo de cien años²⁶.

19. Borda, G., op. cit., T° I, N° 775.

20. Belluscio, C. - Zannoni, E., op. cit., pág. 466.

21. El texto de esta disposición coincide con el artículo 1137 del proyecto de 1998. En el mismo sentido se elaboraron los proyectos de 1954 y 1993.

22. Rivera, Julio C., "El plazo máximo de la locación", Revista de Derecho Privado y Comunitario, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2004-2, p. 183. íd. Ariza, Ariel C., "Crisis del plazo máximo legal en la locación", J. A. 2005-II-459.

23. C.S.J.N. Fallos 142:68 *in re* "Cornú, Manuel c/Ronco, José" del 17 de octubre de 1924. Cabe señalar que el antecedente remite a un supuesto de arrendamiento rural.

24. C.N.Civ. Sala G, *in re* "Segura S. A. Inmobiliaria y Financiera Internacional Hotel Development S. A." del 15 de septiembre de 2004. Este antecedente motivo un amplio debate sobre el tema: Leiva Fernández, Luis F. P., "El plazo máximo de la locación y la Constitución Nacional" L.L. 2006-B, 336.

25. Rivera, J. C., "La reforma integral del derecho privado y su conexión con la tradición jurídica nacional en el Proyecto de Código Civil de 1998", J. A. 2000-I-991.

26. Zago, Jorge A., "Plazo máximo y mínimo en el contrato de locación en el Proyecto de Unificación Civil y Comercial", JA 2000-I-1017.

Sin perjuicio del beneplácito que el cambio legislativo propuesto en los anteriores proyectos de reforma suscitó en los especialistas²⁷, lo cierto es que algunos autores postulan la conveniencia de no establecer ninguna limitación temporal²⁸.

Téngase presente que un contrato de locación que se convenga por un plazo de veinte o treinta años no parece ofender a la moral o a las buenas costumbres, ni tampoco poner en jaque al orden público²⁹.

Sin perjuicio de lo cual Vélez Sarsfield, en sentido contrario al de muchas de las fuentes que tenía su disposición y que habilitaban la posibilidad de contratar por plazos de 99 años o por determinadas vidas³⁰ decidió coartar esa facultad.

La nota al artículo 1505 del Código Civil justifica esa disposición en razones de índole económico³¹ y, al mismo tiempo, para evitar eventuales conflictos en la división de la herencia.

El viejo codificador es, en ese aspecto, consecuente, pues la limitación establecida guarda coherencia con el espíritu del Código Civil expresado en la nota al artículo 2502, en la nota al artículo 2503, en el artículo 2692 y en la nota al artículo 3724³².

Aun cuando los motivos dados por Vélez mantienen vigencia, la decisión de ampliar el plazo por el lapso indicado en la norma aparece adecuada a los tiempos que corren.

En orden a considerar algún aporte sobre este tema, puede pensarse que, en aquellos contratos cuya extensión supere los 10 años y ante el proyecto de reforma del Código de 1987 se sugirió requerir su instrumentación por escritura pública. No tanto con el fin de obtener una mayor fuerza probatoria sino también con la mirada puesta en evitar la destrucción o pérdida de un documento en el que se plasman derechos llamados a perdurar por un período de duración tan prolongado³³.

El problema indicado precedentemente puede resolverse de otras formas, tal como la registración que se preveía el artículo 1122, segundo párrafo del proyecto de reforma y unificación de 1998 para aquellos contratos que superasen los 5 años de duración que no se ha mantenido en el articulado propuesto.

El **plazo mínimo** en la locación de inmueble, cualquiera sea su destino, es en el Anteproyecto unificado en dos años y se condiciona la facultad del locatario de renunciar a este beneficio a que la misma se concrete mientras mantenga la tenencia del bien locado.

Merece subrayarse el aporte que constituye la ampliación del alcance implicado en la nueva redacción dada a las excepciones a ese plazo mínimo. Por ejemplo, la regla hoy establecida en el inciso b del artículo 2° de la ley 23.091 recibe, en el inciso d) del artículo 1199 del Anteproyecto, una forma tal que permite una aplicación más extensa, pudiéndose incluir otros destinos distintos del turístico para los casos de alquiler de viviendas amuebladas.

27. Lorenzetti, op. y pág. cit.

28. Leiva Fernández, Luis F. P., "Contratos de Locación", Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1994, p. 62; íd. "Las locaciones urbanas en los Proyectos de Reforma del Código Civil", en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Ed. Rubinzal-Culzoni. 2004-2, p. 359. Id. "El Proyecto de Código Civil en materia de contratos" en "Secundum Legem", Revista del Centro de Estudiantes de la Facultad de Derecho UNLP, año 3, N° 13, 8 de julio de 1999.

29. Bravo D'André, Ignacio M. y Rebaudi Basavilbaso, Ignacio M., "El plazo en el contrato de locación y una interpretación razonable", en E.D., 214-343

30. V. Nota al artículo 1505.

31. [...] "Un arrendamiento hace siempre que la cosa no se mejore, y cuando fuese de treinta, cuarenta o noventa años, sería sumamente embarazoso para la enajenación de las cosas, y para su división entre los diversos comuneros, que por sucesión viniesen a ser propietarios de la cosa. Tanto por una razón de economía social, como por no impedir la transferencia o enajenación de las cosas, o por no embarazar la división de las herencias, hemos juzgado que no debían permitirse los arrendamientos que pasen de diez años. El derecho romano y el español daban al arrendamiento de más de diez años el carácter de usufructo, y así en verdad venía a ser por la necesidad de dar al arrendatario un derecho real, desde que debía suponerse que los dueños de la cosa arrendada serían muchísimas personas, en los arrendamientos de treinta o cuarenta años".

32. Bravo d'André, Ignacio M. y Rebaudi Basavilbaso, Ignacio, op. cit., nota 29.

33. Leiva Fernández, Luis F. P., "La locación en el proyecto de código unificado (la ley como factor de progreso de los pueblos), J. A., 1987-III, pág. 658.

El Anteproyecto prevé que el **canon locativo** se integra del precio de la locación y de toda prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario (v. artículos 1208 y 1209). De tal forma, el incumplimiento de esas obligaciones implican el mismo efecto que la falta de pago del alquiler propiamente dicho.

Cabe tener presente que, en oportunidad de concluirse el contrato el locatario debe restituir la cosa al locador junto con las constancias de los pagos efectuados con motivo de la relación locativa atinentes a la cosa o a los servicios que tenga (cf. artículo 1210).

El régimen de **continuación de la relación concluida**, actualmente establecido en el artículo 1622 del Código Civil es sustancialmente mantenido pero se amplía la facultad de dar por terminado el vínculo a cualquiera de los contratantes (v. artículo 1218 del Anteproyecto). Recuérdese que el texto del artículo en el código de Vélez solo confiere ese derecho al locador quien puede pedir la restitución de la cosa sea cual fuere el tiempo que el arrendatario hubiese continuado en su uso y goce.

Los proyectos de reforma de 1936 y 1954 admitían la reconducción a prórroga, salvo en lo que se refiere al plazo de la relación locativa, autorizando que cualquiera de las partes terminara con el vínculo pero con un preaviso que determine la costumbre o la equidad³⁴.

Distinguiéndose del proyecto de 1998, por medio del artículo 1225 del Anteproyecto se reproduce la caducidad de la fianza actualmente fijada en el artículo 1582 bis del Código Civil.

Esa regla fue incorporada al Código por medio de la ley 25.628³⁵, como consecuencia a un problema que fue objeto recurrente de cuestionamientos por parte de la jurisprudencia y la doctrina.³⁶

Concretamente, los problemas que se suscitaban hacían hincapié en lo injusto que resultaba para el fiador ser llamado a hacer frente a la garantía mucho tiempo después de cumplido el plazo del contrato en razón del cual se había obligado cuando la locación se prorrogaba entre las partes sin la intervención del fiador³⁷.

Sin perjuicio de señalar lo valioso de mantener el régimen previsto en el actual artículo 1582 bis del Código Civil podría considerarse la posibilidad de prever con mayor precisión el sentido de la expresión “[...] *excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado*” con que culmina el primer párrafo del artículo del Anteproyecto cuya determinación aparece al menos imprecisa.

En ese sentido, se ha sugerido que, vencido el plazo del contrato de alquiler al que accede la garantía, el fiador responde por los daños y perjuicios causados por la mora en la devolución del inmueble, siempre que el locador sea diligente y demande la restitución de la cosa en un plazo razonable, siguiendo con prontitud las instancias extrajudiciales y judiciales necesarias. Debiendo entenderse que ese plazo dejará de ser razonable cuando la inoperancia del locador, concurrente con el incumplimiento del locatario, importe la prolongación de la responsabilidad del fiador³⁸. Pero a esa conclusión se llega luego de un esfuerzo interpretativo que podría evitarse con una redacción más clara del texto de la norma.

34. Belluscio, C. - Zannoni, E., op. cit., pág. 608.

35. Publicada en el Boletín Oficial del 23 de agosto de 2002.

36. Sobre el desarrollo histórico de la cuestión y, en general, sobre el tema puede consultarse a Elena Highton en Bueres - Highton, Código Civil y normas complementarias..., Hammurabi, 2007, t. 4-A, pág. 342 y siguientes. Síntesis de jurisprudencia en E.D., 50-435. Kemelmajer de Carlucci, Aída, Fianza y plazo de la locación. La ley 25.628. Una reforma esperada por algunos y resistida por otros, en Revista de Derecho Privado y Comunitario 2003, 3, Rubinzal-Culzoni. Arriza, Ariel, Modificación del régimen legal de la fianza en el contrato de locación: incorporación del artículo 1582 bis al Código Civil (ley 25.628) en JA, 2002-4-812. Spota, Alberto, ¿Subsiste la obligación del fiador por las obligaciones del locatario, una vez vencido el plazo de locación si así se ha pactado?, JA, 65-621. Leiva Fernández, Luis, La fianza en la locación (el nuevo artículo 1582 bis del Código Civil), en LL, 2002-E-1029. Borda, Alejandro, La fianza en la locación, en LL, 2002-E-1036; y Lavalle Cobo, Jorge E., en Belluscio - Zannoni, Código Civil [...] Comentado, anotado y concordado, Astrea, 2004, t. 9, pág. 1416; entre muchos otros.

37. Bravo D'André, Ignacio M., “La subsistencia de la garantía por la falta de restitución del inmueble en debido tiempo frente a la cesación automática de la fianza por el cumplimiento del plazo del contrato de locación (a propósito del primer párrafo del artículo 1582 bis del cód. civil)”, en E.D., 237-758.

38. Bravo D'André, Ignacio M., op. cit. Nota N° 37.

Para la sublocación se adopta un tratamiento análogo al de la reforma de 1998. El sistema de comunicaciones implementado en el artículo 1214 tiene origen en los artículos 1870 y 1871 de Quebec³⁹. Se abandona el actual régimen –que no exige requisito alguno– para implementarse un método en el que participa el locador, que puede oponerse. Para que esa oposición tenga validez deberá ser comunicada por medio fehaciente al locatario dentro del plazo de 10 de notificado.

Por último, cabe señalar que la reducción en el articulado a la que nos referimos al comenzar este trabajo se encuentra también justificada en la modificación del método utilizado para regular las mejoras y su pago.

El Código Civil presenta hoy una metodología sobreabundante que, desde el proyecto de Bibilioni motiva propuestas simplificadoras que suprimen muchas normas de un exagerado casuismo.⁴⁰ Inspirado en Freitas, el Código de Vélez regula el tema por medio de una frondosa, pesada, dispersa y oscura reglamentación⁴¹

En tal sentido Anteproyecto propone un régimen más claro resolviendo los problemas sustanciales en apenas dos artículos (1211 y 1212).

Conclusiones

Tal como se ha reseñado el régimen propuesto recoge gran parte de la experiencia jurídica habida sobre el tema.

Aun cuando puede considerarse que respecto de las soluciones de fondo las actuales disposiciones del Código Civil aún hoy resultan adecuadas⁴², se ven plasmadas en el Anteproyecto las críticas y visiones que, desde la doctrina y la jurisprudencia se han ido aportando a la forma en que el contrato es regulado en nuestro Código Civil.

No representa, en líneas generales una propuesta innovadora si se lo compara con otros proyectos anteriores. Más bien pareciera constituir una actualización del régimen vigente a la luz de los aportes que se han brindado a la cuestión en los ámbitos académicos y judiciales, tomando como modelo el proyecto de 1998.

Tal vez su principal virtud podría resumirse en la simplificación que se logra gracias a la significativa reducción de artículos y a la exclusión de los actuales contratos de locación de servicios y de obra.

Tampoco aparece resuelta la necesidad de recurrir a una legislación específica para resolver contratos tales como arrendamientos rurales, respecto de los que nos se hace ninguna mención.

Por último, tal como hemos indicado a lo largo del presente trabajo, el Anteproyecto es perfecto y sin duda puede ser susceptible de mejoras.

39. Leiva Fernández, Luis L. P., op. cit. Nota N° 6.

40. Belluscio, C. - Zannoni, E., op. cit., pág. 1539.

41. López de Zavalía, Fernando J., op. cit. pág. 260,

42. Leiva Fernández, op. cit., nota 6.