LA *LOCATIO CONDUCTIO REI* O LOCACION DE COSA

El Código Civil y Comercial de la República Argentina, las leyes de emergencia y los orígenes romanísticos del contrato de locación de cosa

ANABELLA FACCIUTO KAED
SUSANA M. VOLODSKY ITURBURU
Universidad Nacional de Jose C. Paz (UNPAZ)
Universidad Abierta Interamericana (UAI)
Universidad de Buenos Aires (UBA)

I. INTRODUCCION

La presente investigación enfoca su estudio en los elementos precio y plazo en la figura de la locación de propiedad inmueble regulada en la legislación argentina. Para llevar a cabo dicho cometido, se analizara someramente la *locatio conductio rei* en Roma, luego se estudiara el tratamiento de la locación de propiedad inmueble en el Código de Vélez vigente hasta el 31 de julio de 2015, para luego adentrarnos en las leyes de emergencia locativas dictadas en la República Argentina a partir de 1920. A modo de cierre, se verán las modificaciones introducidas por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

II. LA LOCATIO CONDUCTIO: DEFINICION Y ESPECIES
II.A. Roma

Arangio Ruiz define a la *locatio-conductio* como «contrato consensual en virtud del cual una de las partes (locator) se obliga a poner a disposición material de la otra (locatario) cierta cosa, que este se obliga a restituir después de haber gozado de ella por cierto tiempo o de haberla manipulado o transportado del modo convenido, correspondiendo al locador o al locatario según las diversas hipótesis, la retribución de una suma de dinero, llamada «*merces*».[1]

Al decir del maestro Alfredo Di Pietro: «la *locatio conductio* es un contrato consensual por el cual una de las partes *(locator*), coloca en manos de otra *(conductor*) ya una cosa,

[1] ARANGIO RUIZ, V., Instituciones de Derecho Romano, Ed. Depalma, Bs. As., 1973.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

un trabajo o servicios, mediando una cierta finalidad, y a cambio de un precio *(merces*) fijado y determinado por las partes.»[2]

Existe en general coincidencia en la doctrina en cuanto a la cuestión Así, por ejemplo podemos citar autores chilenos como Samper, que expresa que «La *locatio-conductio* es un contrato por el cual dos personas acuerdan que una de ellas, llamada *locator*, «coloque» determinada cosa a la otra, llamada conductor, para que se la lleve temporalmente.»[3] Por su parte, desde México nos define Sainz y Gómez Salcedo a la *locatio conductio* como «contrato consensual por el cual una de las partes se obliga a pagar a la otra un precio (*merces*) y la otra, en cambio, a brindar a aquella el uso y disfrute temporal de un bien…, o a prestarle determinados servicios… o a llevar a cabo una obra.»[4]

En una primera idea desde el análisis etimológico podemos observar lo siguiente:

– locare significa «poner algo en», o «colocar»;
– conducere significa «llevar consigo»;
– merces, de mereor, es decir, «merecer».

Este instituto recibe también la denominación de arrendamiento, etimológicamente del latín *redditus*, *rendita*, *renda* devenido en renta, y de allí el término arrendar.

El locador COLOCA la cosa en manos de otro, por un cierto tiempo, y a cambio de una suma de dinero (merces); el conductor se lo lleva, lo CONDUCE, para su uso, o para trabajarla. [5]

Se trata de un contrato consensual derivado del derecho de gentes y admitido por el derecho civil, y cuya clasificación en la teoría general de los contratos lo ubica en la categoría de bilateral, consensual, de buena fe y sinalagmático perfecto.

En relación a lo expresado precedentemente, encontramos en el Digesto que:

> *«Paulus … Locatio et conductio, quum naturalis sil et ómnium gentium, non verbis, sed consensu contrahitur, sicut emtio et venditio.» (D. 19, 2)*

> *«Paulo … La locación y conducción, como es natural y de todas las gentes, no se celebra por palabras, sino por el consentimiento, como la compra y venta.» (D. 19, 2)*

Nos encontramos ante un instituto jurídico que las fuentes romanas, como en casi todo su despliegue, desarrollan en forma casuística. En D. 19, 2 se tratan sucesivos casos de arrendamiento o locación-conducción. En este tratamiento, no tiene cabida cualquier criterio de orden o de clasificación que pudiera corresponderse con la doctrina jurídica actual. Asimismo, quedan comprendidos en la figura que desarrollamos casos como el contrato de transporte, el grano entregado para ser molido, la uva entregada para ser pisada[6].

Y es que en la doctrina moderna se apela a una división tripartita, según la cual la locación puede ser de cosa, de obra o de servicio. Lejos de esta forma de tratamiento,

[2] DI PIETRO, Alfredo, Derecho Privado Romano, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 2009.

[3] SAMPER, F., *Derecho Romano,* Ediciones Universitarias de Valparaíso, Santiago, 1975, p. 368.

[4] SAINZ Y GOMEZ SALCEDO, Jose María, Derecho Romano Público y Privado, Tomo II, Ed. Acatlan, UNAM, Mexico, Segunda Edición, 2014.

[5] DI PIETRO, A., Institutas de Gayo, Abeledo Perrot, Bs. As., 1997

[6] ARANGIO RUIZ, V., Instituciones de Derecho Romano, Ed. Depalma, Bs. As., 1973.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

el genio practico romano plantea y resuelve cada caso concreto, regulando sin ningún criterio de orden o clasificación y en forma indistinta, tanto la *locatio conductio rei* como la *locatio conductio operis*. Asimismo, y como tercer especie de locación-conducción, la *locatio conductio operarum*, denominada en los sistemas jurídicos actuales locación de servicio, quedaba asimilada a la figura de locación de cosa, en tanto la cosa objeto de la locación era el autor de dicha prestación, es decir, el esclavo. Mas tardíamente, el trabajo realizado por el liberto frente a su patrono por ejemplo, o el trabajo realizado por hombres libres -al cual se recurría excepcionalmente– fueron servicios considerados en sí mismos como cosa fungible, estando estos casos entonces comprendidos en la figura de la *locatio conductio rei*.

En cuanto a los sujetos del contrato, es decir, LOCATOR y CONDUCTOR, existe una funcionalidad en cuanto a qué parte en cada caso será la que entrega la cosa, y qué parte la que percibe el precio o *merces*. En la *locatio conductio rei* es el conductor quien entrega la cosa, y quien recibe el precio; en la *locatio conductio operis*, el conductor entrega la cosa, y también entrega un precio, a cambio de una obra que el locator realiza con esa cosa; por último, en la *locatio conductio operarum*, es locador quien presta el servicio y conductor quien paga por el mismo y a beneficio de quien ese servicio se realiza.

II.A.1. Desarrollo Historico

¿Qué es lo que determina la aparición de esta figura en la escena jurídica? La *locatio conductio rei* es la primer especie que aparece en la realidad romana. En tal sentido, nos refiere Carames Ferro[7] la evolución histórica como marco que define la aparición de este contrato, así como la diferenciación progresiva que se va configurando entre las especies de *locatio conductio*.

I-Primer etapa: la formación de Roma.

En la época antigua cada ciudadano tenía su casa, y terrenos rurales que cultivaba y donde se criaba el ganado. La familia constituía una unidad de autoabastecimiento, y todo el trabajo se llevaba a cabo por los mismos miembros de la familia y también por los esclavos que se encontraban integrados a la misma. Sin embargo, las bestias de carga y los animales necesarios para trabajar la tierra tenían un valor bastante elevado. De modo que se recurría a los vecinos, quienes a cambio de un precio facilitaban estas necesidades. Fueron entonces los semovientes o animales de carga los primeros elementos o cosa objeto de *locatio conductio*.

II. Segunda etapa: las Guerras Púnicas.

En una segunda instancia y luego de las Guerras Púnicas, llegan a Roma gran cantidad de extranjeros: crece la población en número, y esta circunstancia genera el surgimiento de la figura del arrendamiento urbano. Extranjeros latinos, griegos y cartagineses requirieron satisfacer necesidades básicas. En el caso, la necesidad de vivienda. Y así resolvieron jurídicamente en esa circunstancia, la necesidad de alojamiento, y el arrendatario de la finca urbana recibió la denominación de *inquilinus*.[8]

[7] CARAMES FERRO, J.M., Curso de Derecho Romano, Ed. Perrot, Bs. As., 1969

[8] CARAMES FERRO, J. M., Op. Cit.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

III. TERCERA ETAPA: LA EXPANSIÓN TERRITORIAL

En pleno período republicano la conquista de grandes extensiones de territorio y poblaciones marcó el crecimiento y la expansión de Roma, llegando a dominar gran parte del actual territorio de Europa, y el gran botín de guerra que implicaba la venta de los prisioneros como esclavos determinó que estos fueran destinados a realizar trabajos de todo tipo. La explotación rural era llevada a cabo por ellos, que considerados jurídicamente cosa, o, en el mejor de los casos, homo, no se encontraban posibilitados de realizar acto jurídico alguno y por lo tanto, no se podían contratar sus servicios en este sentido y de esta forma.

¿Cómo se llega entonces a la construcción de la figura de la *locatio conductio* en esta etapa? Se plantean situaciones tales como la del que no es dueño de esclavos y recurre a contratar a hombres libres para llevar a cabo la siembra y la cosecha, o en los grandes latifundios que se arrendaban para que no permanecieran improductivos, la necesidad de recolectar los olivos, o encargar la elaboración del aceite y aparecen en escena los mercenarios, que prometían su trabajo a cambio de una *merces* o salario convenido, configurándose así el instituto de la locación de servicio.

III.A. La *Locatio Conductio Rei*

Los romanos desarrollan un contrato, la *locatio conductio*, que goza de la protección de una acción para cada parte respectivamente: *actio locati* para el locador y *actio conducti* para el conductor. Sin embargo, y como se ha mencionado ut supra, reconocieron distintas formas que este contrato podía presentar en la casuística.

Una de las formas es la *locatio conductio rei*, o locación de cosa, que comprende también en las fuentes romanas, algo que actualmente se plantea como bien diferenciado: la locación de servicios. En general –como ya hemos dicho-, estos servicios eran prestados por esclavos, que eran cosas. De modo que el contrato de locación de esclavo, como cosa que jurídicamente se consideraba, comprendía el trabajo realizado por él.

III.B. Locacion de Cosa. Elementos Esenciales

Resulta aplicable a la *locatio conductio* todo lo previsto en cuanto al contrato también consensual, de compraventa:

> *«La locación está constituida también por reglas similares …» (a la compraventa) (Gayo III, 142)*

El consentimiento prestado por las partes ha de recaer sobre la cosa que se ha de arrendar y sobre la *merces* o precio que se va a pagar por su disfrute (D. 19.2.2).

«Gaius libro II. Rerum quotidianarum. -Locatio et conductio proxima est emtioni et venditioni, lisdemque iuris rcgulis consistit. Nam ut emtio et venditio ita contrahitur, si de pretio convenerit, sic et locatio et conductio contrahi intelligitur, si de mercede convenerit.» (D. 19, 2, 2 pr.)

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

«Gayo; Diario, libro 11.– La locación y conducción es semejante a la compra y venta, y se apoya en las mismas reglas de derecho. Porque así como la compra y venta se celebra, si se hubiere convenido sobre el precio, así también se entiende que se celebra la locación y conducción si se hubiere convenido sobre el alquiler.» (D. 19, 2, 2 pr.)

La **cosa** y el **precio** son, entonces, los dos elementos esenciales del contrato de locación[9]. Sin perjuicio de ello, el **tiempo** es un elemento que distingue a la *locatio conductio* respecto de la compraventa.

a) La cosa

Se trata del objeto del contrato. La cosa puede ser de cualquier clase, pudiendo tratarse de cosas muebles o inmuebles, siempre que sean no consumibles, ya que lo que se transmite es la tenencia de la cosa, que debe ser restituida al propietario en el plazo convenido.

b) El precio

En las fuentes, el precio aparece con la denominación de *pensio, merces*, o alquiler, debiendo ser en dinero, y no en especie. Si el precio no fuera en dinero, se trataría de un contrato innominado, análogamente a la *permutatio*, y no estaría protegido entonces por la *actio ex locato* ni por la *actio ex conducto*.

«… si no se ha estatuido un precio (merces) cierto, no se puede considerar contraída la locación» (Gayo III, 142)[10]

Corresponde el pago del precio a quien recibe beneficio, que en el caso consiste en recibir la tenencia de la cosa para su uso y eventualmente disfrute, de acuerdo a lo pactado.[11]

Además de cumplir con el requisito de que sea en dinero, el precio debe presentar los siguientes caracteres:

– Debe ser cierto. Debe estar determinado, o bien ser determinable, por las partes o por un tercero, de lo contrario el contrato sería nulo por falta de este elemento esencial.
– Debe ser verdadero, es decir, no simulado.
– Debe consistir en dinero amonedado.
– Debe ser *iustum*, carácter este último que aparece tardíamente, con dos constituciones de Diocleciano y Maximiano y probablemente interpolados por Justiniano, y que apunta a proteger a las partes de un perjuicio económico en beneficio de la otra.[12]

c) El tiempo

Una de las características del instituto en estudio, es que se trata de un contrato de tracto sucesivo. Al plantear el concepto de locatio conductio hemos mencionado que se

[9] Petit, Eugene, Trat. Elem. De Der. Ro., Ed. Porrùa, México, 2007
[10] DI PIETRO, Op. Cit.
[11] ARIAS RAMOS, I., Derecho Romano, Tª II, Ed. Revista de D. Romano, Madrid, 1960
[12] DI PIETRO, Op. Cit.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

trata del uso y disfrute por cierto tiempo. En efecto, entre las obligaciones del locatario, se encuentra la de devolver la cosa al cabo de un plazo. Encontramos en las fuentes referencias como las que se detallan a continuación:

> *«Y existe una tal afinidad entre la compraventa y la locación que en ciertos casos se suele dudar si se trata de uno u otro contrato. Por ejemplo, si una cosa ha sido locada a perpetuidad, lo cual sucede cuando los predios municipales son locados de acuerdo con estos términos: 'en tanto que el uectigal sea pagado, el predio no le será quitado ni al mismo conductor ni a su heredero…» (Gayo III, 145).*

Gayo se refiere a la *conductio agri vectigali*, en la cual se entregaba el fundo a un plazo de cien años o más, y se entregaba la posesión a cambio del pago de un canon, que consistía en una parte determinada de la cosecha; en cambio en la locación, lo que se entrega es la tenencia. La figura se asimila posteriormente a la enfiteusis, que sirvió para resolver el problema económico que generaba la falta de cultivo e improductividad de grandes extensiones de tierra.

Si bien esta figura, con el tiempo queda definida como un instituto jurídico distinto, permite a los romanos detectar el elemento tiempo en el contrato de locación.

Expresa el Digesto:

> *«… si el usufructuario hubiere dado en fundo en arrendamiento por un quinquenio… «(D. 19, 2, 9, 1)*

Y también:

> *«… en los predios urbanos… que cada uno se obligue por el tiempo que los hubiere habitado, si en escritura no se consigno tiempo cierto para el arrendamiento.» (D. 19, 2, 13, 11)*

IV. LA RECEPCION EN EL SISTEMA JURIDICO ARGENTINO

Al decir de Álvaro D'Ors, citado por el Dr. Alfredo Di Pietro en sus comentarios a las Institutas de Gayo, *Locatio, locare*, «colocar» la cosa es el elemento más importante en el derecho romano, quedando el conducto o *conducere* en un segundo plano.

En cuanto al elemento «renta», del latin *reddita,* precio, es el elemento protagonista en el derecho moderno.[13]

Por su parte, Arias Ramos sostiene que en el derecho actual, contrato de trabajo y contrato de empresa, se han configurado en forma independiente del viejo contrato romano de arrendamiento. Concluye que en el contrato de *locatio conductio*, la parte que obtiene la ventaja, sea el *locator* o sea el conductor, es quien debe pagar a la otra parte el estipendio o *merces*.[14]

[13] Di Pietro, Op. Cit.

[14] Arias Ramos, Op. Cit.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

IV.A. El Codigo Civil De 1871

En el Código Civil velezano el Título VI está dedicado al tema de la locación, contando el mismo con ocho capítulos. Así las cosas, al ser Vélez Sarsfield seguidor de la ideología liberal predominante en la época, la misma se verá reflejada en la importancia de la «autonomía de la voluntad».

Pero ¿qué consecuencias traía esto? Implica la libre negociación de las partes en un contrato y la no injerencia del Estado en la relación contractual.

El Código Civil de Vélez en su redacción original no pone cortapisas al precio de la locación ni al plazo mínimo de esta pero si al plazo máximo, con el propósito de evitar que la riqueza se inmovilizara. Sin duda, a través de esta legislación el Estado garantizaba la protección de la libertad y la propiedad: estandartes del pensamiento liberal en materia económica y de tinte conservador en lo político.

1. Concepto de locación

Vélez Sarsfield redacta el Código Civil abarcando las tres formas de locación, en el marco de la división tripartita desarrollada por la doctrina de la época.

> *«ARTICULO 1493 – Habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero. El que paga el precio, se llama en este código "locatario", "arrendatario" o "inquilino", y el que lo recibe "locador" o "arrendador». El precio se llama también "arrendamiento» o "alquiler…"».*

Al decir del Dr. Guillermo Borda, «es un método a todas luces inconveniente, pues se trata de contratos sustancialmente diferentes», quien además critica que en dicho artículo se omite el elemento «tiempo determinado» como esencial al contrato y conforme a los Códigos de la época.[15]

2. El precio

Continúa el artículo citado precedentemente: *«…El que paga el precio se llama en este código 'locatario', 'arrendatario' o 'inquilino', y el que lo recibe, 'locador' o 'arrendador'. El precio se llama también 'arrendamiento' o 'alquiler'.»*

Las normas subsidiarias de la compraventa se disponen en el siguiente artículo:

> *«ARTICULO 1494 – … Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compraventa, es aplicable al contrato de locación.»*

3. El plazo

a) Se establece un plazo máximo de duración del contrato:

> *«ARTICULO 1505 – El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años. El que se hiciere por mayor tiempo quedará concluido a los diez años.»*

[15] BORDA, Guillermo, Manual de Contratos, Ed. Perrot, Bs As., 1985

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

Destaca en la nota el mismo legislador que «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.» Y agrega Borda que las legislaciones vigentes permitían plazos mucho mayores, que obstaculizaban la libre disposición de la propiedad.

b) El Código no estableció plazo mínimo de locación. La ley 11.156 implementa una reforma, estableciendo un plazo mínimo de un año y medio para la locación de vivienda, que la ley 23.091 lo eleva a tres años.

IV.B. Las Leyes de Emergencia en Materia Locativa

Año 1921: Primera injerencia del Estado Argentino en materia locativa.

Hacia el año 1921 y como primera respuesta a la crisis habitacional imperante se dicta la ley 11.156.

Las modificaciones que introduce afectarán al período mínimo de duración de la locación (art. 1507); plazo de lanzamiento (art. 1509); nulidad de la cláusula de exclusión de menores (art. 1504), entre otras.

La ley 11.156 se considera como el primer régimen de protección en materia de locaciones sancionado en la República Argentina. En el recordado fallo judicial «Ercolano c/ Lanteri de Renshaw», la Corte Suprema de Justicia de la Nación avalará su implementación. En el fallo, la Corte Suprema señala que no existen derechos reconocidos en la Constitución Nacional que sean absolutos y que las situaciones derivadas de la guerra y el abuso por parte de los locadores llevan a la necesidad de la restricción o limitación que se llevó a cabo, por lo que «justifica y hace necesaria la intervención del Estado en los precios, en protección de intereses vitales para la comunidad» dadas las «circunstancias excepcionales» siendo esta una restricción pasajera, limitada en el tiempo».

Antecedentes del fallo Ercolano: La actora inició demanda por consignación de alquileres, con fundamento en la ley 11.157 que prohibía cobrar durante dos años a partir de su promulgación un precio de locación mayor al que se pagaba por el alquiler de casas, piezas y departamentos el 1 de enero de 1920. El fin de la ley era paliar los efectos de la crisis habitacional –escasa cantidad de viviendas en relación al aumento progresivo de la población– que llevó al encarecimiento y la especulación en el precio de los alquileres. La demandada tachó de inconstitucional la ley citada, por ser incompatible con los arts. 14, 17 y 28 de la Constitución Nacional. Rechazada en las instancias ordinarias la impugnación de constitucionalidad, se interpuso recurso extraordinario. La Corte, por mayoría, confirmó la sentencia apelada. El juez Bermejo, en disidencia, declaró que dicha norma viola los arts. 14, 17 y 28 de la Constitución, y dispuso se revoque la sentencia apelada en la parte que fue objeto del recurso. A tal fin sostuvo que el art. 1 de la ley 11.157 –en cuanto prohíbe a partir de su promulgación y durante dos años cobrar por el alquiler de casas, piezas y departamentos un precio mayor al que se pagaba por los mismos el 1 de enero de 1920–, afecta las garantías que para la propiedad y la libertad civil de todos los habitantes consagra la Constitución Nacional, inspirada en el propósito de fomentar la iniciativa y la actividad individual o de promover el bienestar general y los beneficios de la libertad, como lo asigna el Preámbulo.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

Considerandos relevantes para nuestra comunicación:

1. «Ni el derecho de usar y disponer de la propiedad, ni ningún otro derecho reconocido por la Constitución, reviste el carácter de absoluto. Un derecho ilimitado sería una concepción antisocial. La reglamentación o limitación del ejercicio de los derechos individuales es una necesidad derivada de la convivencia social. Reglamentar un derecho es limitarlo, es hacerlo compatible con el derecho de los demás dentro de la comunidad y con los intereses superiores de esta última».
2. «En principio, la determinación del precio es una facultad privativa del propietario, un atributo del derecho de usar y disponer de sus bienes y un aspecto de su libertad civil. El Estado no tiene por lo tanto, el poder general de fijar o limitar el precio de las cosas del dominio particular».
3. «Existen, sin embargo, circunstancias muy especiales en que por la dedicación de la propiedad privada a objetos de intenso interés público y por las condiciones en que ella es explotada, justifican y hacen necesaria la intervención del Estado en los precios, en protección de intereses vitales de la comunidad».
4. «Si para justificar el ejercicio del poder de policía fuera menester que en cada caso estuviese comprometido el bienestar de todos y cada uno de los habitantes del Estado, no sería posible reglamentar jamás la actividad individual ni el uso de la propiedad, desde que los beneficios directos de cada ley u ordenanza no alcanzan sino a una parte limitada de la población, aun cuando en conjunto tiendan a asegurar el bienestar de todos».
5. «En cuanto a que la aplicación de la ley a contratos celebrados con anterioridad a su sanción altera derechos adquiridos y en tal sentido afecta la inviolabilidad de la propiedad, corresponde observar que en el juicio no se ha invocado la existencia de contrato de cumplimiento exigible en el futuro, sino una locación por simple convenio verbal y sin término, cuya duración obligatoria se determinaba por el tiempo fijado al precio, de acuerdo con la ley vigente en la época en que aquélla se formó. Se trata, pues, de una relación de derecho precaria e instable que no creaba más obligaciones ni más derechos que los derivados de cada período de alquiler que se fuere devengando por reconducciones sucesivas y que, por lo mismo, no hacía ingresar en el patrimonio del locador ningún derecho que haya podido quedar afectado por la aplicación de la nueva ley».

Voto en disidencia del juez BERMEJO:

«19) Si la propiedad es inviolable y nadie puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley (art. 17), o sea, sin el debido procedimiento legal, como rezan las enmiendas 5ª y 14ª de la constitución norteamericana; ni puede ser expropiada sin declaración de utilidad pública y previa indemnización, y si ese derecho comprende el de usarla y gozarla según la voluntad del propietario (art. 17 de la Constitución y art. 2513 del Código Civil), porque «la propiedad sin el uso limitado es un derecho nominal», se alteran, sin duda, esas garantías constitucionales al fijar por ley el precio de uso sin la voluntad del dueño y para beneficiar a otro, privándole de un elemento esencial de la propiedad sin sentencia que lo autorice y sin previa indemnización».

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

«20) No se concibe, en efecto, cómo pueda decirse que todos los habitantes de la Nación tienen el derecho de usar y disponer de su propiedad», que no goza de franquicia o privilegio alguno ni daña a terceros, si se admite que, por vía de reglamentación o de otra manera, otro habitante, que no es el dueño, pueda fijar por sí y ante sí el precio de ese uso o de esa disposición».

«25)… que no debe confundirse la restricción legislativa de los derechos, encaminada a evitar perjuicios a terceros en el goce de otros derechos anteriores a la Constitución o emanados de ella y de las leyes, con la restricción tendiente a proporcionar al público en general o a determinadas clases sociales, alguna ventaja o beneficio: en el primer caso, la acción legislativa es, en absoluto, necesaria para la existencia misma de la sociedad, que requiere la recíproca limitación de las actividades humanas; en el segundo, nadie puede ser privado de su propiedad, coartado o restringido en el uso de ella, sin previa indemnización, como está expresamente dispuesto en el art. 17 de la Ley Fundamental (t. 98, p. 52, considerando 8.º).»

«28) Toda ley puede, en general, ser considerada de interés público, porque es teniendo en mira el bien común que se legisla. Pero si, para obtener ese resultado, priva al propietario de sus bienes, debe indemnizarlo previamente, con arreglo al párr. 2 del art. 17 de la Constitución. Si solamente restringe o limita algún derecho inherente a la propiedad, como el de uso o goce, «jus fruendi», no hay realmente expropiación en el sentido estricto de la palabra («taking», dicen los norteamericanos), y en tal caso, en lo relativo a indemnización, hay que distinguir: a) si la restricción es exigida por la preservación de la salubridad, moralidad o seguridad públicas, cuando el uso de una cosa es inconciliable con esas exigencias ineludibles de la comunidad, no procede indemnización, porque nadie puede tener derechos irrevocablemente adquiridos contra el orden público, y es condición implícita que han de cesar cuando lleguen a encontrarse en oposición con éste; b) si la restricción al derecho de propiedad responde simplemente al beneficio de algunos en detrimento de otros, o, si se quiere, a la conveniencia del mayor número, en la hipótesis de que el Estado tuviera la facultad de imponerla, la indemnización del perjuicio ocasionado sería procedente, en razón de que, según el párrafo primero del mismo art. 17, «la propiedad es inviolable», y dejaría de serlo si pudiera ser cercenada sin compensación, para satisfacer la conveniencia de otros. En tales términos podría sintetizarse la doctrina constitucional y la jurisprudencia Nacional».

Con todo, la ley 11.156 tiene un carácter proteccionista pero no sería una ley de emergencia propiamente dicha, atento a que su texto se incorporó al Código Civil, situación que no sucederá con las leyes de emergencia dictadas con posterioridad dado su «aparente» carácter de transitorias. Como característica y orientación ideológica, cabe mencionar que la ley 11.156 es dictada bajo la primera presidencia de Hipólito Yrigoyen, a quien sucederá Alvear, ambos presidentes alineados en el pensamiento radical, en un quiebre con el pensamiento tradicional de carácter «oligárquico». Este período se caracterizó por un proceso de concentración urbana en el Litoral y Gran Buenos Aires, además del establecimiento de medio millón de inmigrantes.

Por medio de la Ley 11.318 se prorrogan las locaciones. Versa sobre este tema el fallo Mango, Leonardo c/Traba, Ernesto – 26/8/1925 – Fallos: 144:220 0.

Antecedentes: En el trámite de un juicio de desalojo, se dictó sentencia haciendo lugar a la demanda promovida, decisión que quedó firme. Sin perjuicio de ello, tal pro-

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

nunciamiento fue dejado sin efecto cuatro meses después a mérito de lo dispuesto en la ley 11.318 –de carácter ocasional y de emergencia–. Dicha norma prorrogó el término de las locaciones fijado mediante ley 11.156 –que había sido sancionada como precepto de derecho común y de legislación permanente– destinada a dar una estabilidad razonable a los arrendamientos que no tuviesen plazo contractual y morigerar así la opresión económica que pudiera ejercerse contra los inquilinos en situaciones anormales derivadas de la escasez de vivienda. Interpuesto el recurso extraordinario, la Corte Suprema de Justicia de la Nación revocó la sentencia apelada.

«Que este régimen de emergencia que afecta fundamentalmente el derecho de usar y disponer de la propiedad, ha sido tolerado por las decisiones judiciales solamente en consideración al momento de extrema opresión económica de los inquilinos debido a la ausencia de uno de los factores que regulan los precios en los negocios de locación de inmuebles, es decir, a la falta de oferta de habitaciones, y sobre todo como una medida transitoria y de corta duración (Fallos, t. 136, p. 161). Pero ese régimen anormal no puede encontrar suficiente justificativo cuando se le convierte de hecho en una norma habitual de las relaciones entre los locadores y los locatarios, como es la que han creado las reiteradas prórrogas acordadas a los inquilinos, y mucho menos cuando está destinado a actuar en un ambiente muy distinto por cierto de aquél que dio lugar a la sanción originaria de dichas leyes y que esta Corte describía en el fallo recordado de 28 de abril de 1922».

«Que en las condiciones expresadas no es posible considerar razonable la restricción extraordinaria al derecho de usar y disponer de la propiedad que mantiene en vigor la ley 11.318 y que en su origen fue sancionada como una medida excepcional destinada a salvar una grave emergencia. Por consiguiente, la aplicación que de dicha ley se ha hecho en el caso «sub judice» resulta incompatible con las garantías consagradas en los arts. 14 y 28 de la Constitución».

Durante la crisis mundial de la década del 30, se asiste a la culminación del modelo agroexportador en Argentina y en cambio, se observa una expansión de la industria y la incorporación de mano de obra. Como consecuencia de lo dicho, hay un notable éxodo de las poblaciones rurales hacia las ciudades, sobre todo Buenos Aires.

El régimen emergencial nace en este período, el cual durará aproximadamente 30 años y tiene como finalidades las siguientes: la estabilidad del locatario y la protección del mismo contra el aumento de alquileres. Para cumplir con las finalidades citadas, el legislador (o el poder ejecutivo, por medio de decretos), recurrirá a la prórroga de los plazos contractuales acordados libremente por las partes; a su vez, dispondrá el congelamiento de los alquileres, (a un momento determinado), o bien, a la rebaja del alquiler.

Así las cosas, con el régimen emergencial podemos ver como son conculcadas dos esferas primordiales del contrato de locación de cosa: el plazo y el precio.

Para gran parte de la doctrina argentina el efecto del régimen emergencial fue tan trascendente, que se llegó a afirmar que durante este período la locación era un acto de disposición, puesto que el derecho de propiedad se veía cercenado al no poder el dueño del inmueble desalojar al locatario al finalizar el contrato debido al plazo legal que se había impuesto.

Con el Decreto-ley 1580 del 30 de junio de 1943 se da comienzo a la era de legislación de emergencia en materia locativa en la Argentina. Este decreto es dictado por el Presidente Castillo y consta de 15 artículos.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

Las características principales del Decreto-ley 1580 son:

1) Rebaja del precio de los alquileres: Ello figura en el artículo 1 y por el artículo 2 encontramos una escala para la rebaja que oscila entre el 20 % en cánones más altos de alquiler hasta el 5% en los alquileres de menor valor.

2) Extensión del plazo de las locaciones vigentes: Por el artículo 4 se preveé que no puede exigirse al locatario la desocupación del inmueble hasta un año y medio después de la fecha del vencimiento del contrato si este finalizara durante la vigencia del Decreto-Ley.

3) Congelamiento de las demandas de desalojo: Por el artículo 5 se dispone que las demandas de desalojo promovidas por falta de pago quedan sin efecto y no puede exigirse al locatario la desocupación del bien por el plazo mencionado en el artículo 4.

El Decreto-ley 1580/43 tuvo vigencia hasta el 31 de diciembre de 1945.

El día 20 de agosto de 1943 es dictado el Decreto 5.893/43. Por el mismo son extendidos los contratos de locación o sublocación de piezas y son prorrogados en los términos del Decreto-ley 1580/43. Por otra parte, los juicios de desalojo iniciados por falta de pago por dos períodos consecutivos quedan sin efecto.

Con fecha 21 de noviembre de 1945 el presidente Farrel dicta el Decreto 29.716/45 determinando una nueva prórroga del Decreto 1580/43 hasta el 31/12/46.

Por medio de la ley 12.896 se extenderá la emergencia, extendiendo sus efectos hasta el 31 de diciembre de 1949. La ley 12.926 extiende la paralización de los desalojos hasta el 31 de diciembre de 1947 y la ley 12.998 (del 30 de junio de 1947) suspende los efectos de las desocupaciones por el plazo de dos años más (30 de junio de 1949).

En el año 1945 hace su aparición un Estado Populista que tendrá entre otros objetivos conciliar el desarrollo capitalista con la justicia social. Así las cosas, las medidas tomadas en materia locativa son:

– Dictado de la Ley 13.525, la cual incorpora en su contenido la prórroga de varias leyes relativas a la emergencia locativa. Las leyes prorrogadas son la ley 12.896, 12.998, 13.026 y 13.228.

– Aprobación de la Ley 13.581 de octubre de 1949. El título de esta ley es «Régimen de Emergencia de las locaciones urbanas», cuyos aspectos relevantes son:

1) Art. 10: Congelamiento de precios. No puede cobrarse un alquiler mayor al acordado a menos que existiesen mejoras que beneficien al inquilino.

2) Modificación del plazo establecido en el artículo 1505 del Código Civil, pues establece un plazo mínimo de 3 años.

3) Prorroga la vigencia del régimen emergencial hasta el 30 de septiembre de 1951.

4) Introduce el concepto de continuadores de la locación: Por el artículo 8 se estipula que en caso de fallecimiento del inquilino la prórroga favorecía a los miembros de su familia y «personas legalmente a su cargo que habitualmente convivieran con él».

5) Deber del propietario de denunciar inmuebles deshabitados: El artículo 2 expresa que «todos los propietarios y sublocadores que tengan viviendas deshabitadas deberán denunciarlas a la respectiva Cámara de Alquileres dentro de los 15 días de quedar en tales condiciones». El artículo 3 determina que en caso de conocerse la existencia de

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

un inmueble en ese estado, se procedería a intimar al propietario del mismo para que arrendara el bien dentro de un plazo no superior a 30 días.

Decreto 26.736/50: dictado en el mes de diciembre de 1950, contiene 5 (cinco) artículos. Puede destacarse entre los mismos, el artículo 2 que establece el derecho de preferencia a favor de los inquilinos «no pudiendo los propietarios vender a terceros si el inquilino desea ser comprador en igualdad de precio y condiciones».

Con posterioridad al dictado del decreto mencionado, se suceden numerosas leyes y decretos-leyes que se encargaron de prorrogar la emergencia hasta el 31 de julio de 1959. Algunas de ellas fueron: Leyes 14.053, 14.139, 14.178, 14.288, 14.356, Decretos-Ley 160/54, 7588/55, 23.039/56, 2186/57, entre otras.

Podemos decir que durante todo este período y sobre todo con la ley de locaciones urbanas de 1943 el valor de los alquileres quedo congelado ocasionando impedimentos legales para incrementar los mismos o para desalojar a los locatarios.

Período 1955-1976

Hacia el año 1955 y tras el derrocamiento del Presidente Perón la legislación relativa a la emergencia locativa continúo e incluso llegó a acentuarse. Como prueba de lo dicho, podemos mencionar a la Ley 14.821 sancionada en el mes de julio de 1959 y que contiene los siguientes puntos más relevantes:

a) Modificación del plazo de la locación: Prorroga los contratos vigentes hasta el 31 de diciembre de 1963.

b) Precios: Va a retrotraer el precio al fijado en el último contrato de locación celebrado, tomando como límite el año 1943, acreciéndole un 5 por ciento por año.

c) Restitución del inmueble para uso del propietario: Reitera las normas anteriores pero extiende el plazo para llegar a cabo el desalojo del inquilino a 120 días.

d) Continuadores de la locación: Esto en relación con las medidas compulsivas de ocupación, delimita por su artículo 5 a los beneficiarios al reconocer entre ellos a «los miembros de su familia y/o personas que hubieran estado a su cargo o recibido de el trato familiar con tal que hubieran convivido con él en forma continuada durante el mínimo de un año anterior al fallecimiento o abandono y siempre que se mantenga el núcleo familiar originario».

Por otra parte, se va a dictar la Ley 14.438 que va a instaurar la suspensión de los juicios de desalojo iniciados antes de septiembre de 1958 y aquellos que se encontraran tramitando en etapa previa al dictado de la sentencia.

Nadur, Amar c/ Borelli Francisco – 15/05/1959 – Fallos: 243:449 0 Antecedentes: El actor inició juicio por desalojo, iniciada la etapa probatoria el juez resolvió paralizar el procedimiento luego de haber comenzado a regir la ley de emergencia 14.438 que disponía la paralización de los juicios por desalojo por un plazo determinado, luego prorrogado por dos leyes más. Contra esa resolución el actor interpuso recurso extraordinario que no fue concedido, lo que dejó habilitada la vía para recurrir en queja ante la Corte Suprema. La Corte confirmó la resolución que dispuso la paralización del procedimiento. Los jueces Lamadrid y Oyhanarte en su voto remitieron a la causa «Angel Russo y otra c/ C. de Delle Donne» y sostuvieron que en tiempos de graves trastorno

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

económico-social el mayor peligro que se observa sobre la seguridad jurídica no es el que deriva de una transitoria postergación de las más estrictas formas legales, sino el que sobrevendría si se las mantuviera con absoluta rigidez, porque ellas han sido pensadas para épocas de normalidad y sosiego, suelen adolecer de ineficacia frente a la crisis. El juez Boffi Boggero en su voto consideró que la suspensión de los juicios de desalojo –dispuesta por la ley 14.438 y sus prórrogas– podía considerarse, al menos por ese momento, como una medida razonable y que no transgredía el principio de igualdad ante la ley si se atiende al cúmulo de circunstancias que informaban la legislación de emergencia.

Considerandos que nos interesan:

«La "temporariedad" que caracteriza a la emergencia, como que resulta de las circunstancias mismas, no puede ser fijada de antemano en un número preciso de años o de meses. Todo lo que cabe afirmar razonablemente es que la emergencia dura todo el tiempo que duran las causas que la han originado. Tampoco corresponde a los jueces apreciar si son o no eficaces los medios que emplea el legislador para remediar la necesidad pública que determina la emergencia, pues la elección de esos medios corresponde natural y ordinariamente a los poderes de gobierno y no está supeditada a la aprobación de los jueces».

«Que a este efecto debe señalarse que las leyes impugnadas han sido dictadas por el actual Congreso, surgido después de un período revolucionario y en un momento del país caracterizado por numerosos y complejos problemas económicos y sociales. Era, pues, razonable que, "para realizar el estudio exhaustivo y serio que el problema (de las locaciones) merece" –como se dijo con ésta o con otras expresiones análogas en el debate de ambas cámaras (Diario de Sesiones de C. de Diputados, sesión de mayo 23 de 1958; Diario de Sesiones de C. de Senadores, sesión de mayo 29)– el Congreso dispusiere de un término prudente y que suspendiera, también, durante él la iniciación o la prosecución de juicios que podrían después quedar sin eficacia en virtud de la nueva le tiempo, de esfuerzos y de dinero de los interesados, hacía aconsejable la breve suspensión dispuesta por las leyes 14.438 y 14.442».

Emergencia Habitacional – Locación – Paralización de los juicios de desalojo. Russo, Angel y otra c/ C. de Delle Donne E. – 15/05/1959 – Fallos: 243:467.

Antecedentes del fallo:

El actor solicitó el desalojo invocando la causal de demolición y reedificación (art. 30 de la Ley 13.581). En primera instancia su pedido fue receptado y se condenó a la inquilina a abandonar el inmueble bajo apercibimiento de lanzamiento. La demandada apeló, segunda instancia confirmó el pronunciamiento y quedo firme.

Lo que sucede en este caso es que con posterioridad a la solicitud de los locadores se declaró la inconstitucionalidad del artículo 1° de la ley 14.442 –que disponía la paralización de los juicios de desalojo y lanzamientos con el objeto de dar respuesta a la crisis habitacional que acuciaba al país, circunstancia que el legislador consideró de emergencia– y se decretó el lanzamiento de la inquilina. La Corte hizo lugar al reclamo y revocó la sentencia. En su voto concurrente los jueces Aráoz de Lamadrid y Oyha-

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

narte explicitaron que la esfera del control jurisdiccional debe versar sobre el cumplimiento de cuatro requisitos fijados para el ejercicio del poder de policía de emergencia: situación de emergencia definida por el Congreso; persecución de un fin público que consulte los superiores y generales intereses del país; transitoriedad de la regulación excepcional impuesta a los derechos individuales y la razonabilidad del medio elegido por el legislador.

En el mismo orden de ideas, la Ley 15.775 (de diciembre de 1960) va a fijar la prohibición al locador de solicitud de pago o suma alguna por sobre el valor locativo. No obstante lo dicho, se le permite al locador aumentos de carácter transitorio con motivo de la realización de refacciones en el inmueble.

El mes de octubre del año 1965 va hacer su aparición la Ley 16.739, la cual va a derogar las leyes arriba mencionadas 15.775 y 14.821. La ley 16.739 va a construir un sistema parecido a la ley 15.775 en lo que respecta a los ajustes de precios, ajustando a un 10 % por cada año acumulativo. Asimismo, establece que si el valor del alquiler supera el 18 % de los ingresos de los convivientes que habitan el inmueble se faculta a solicitar la rebaja judicial en cabeza del ocupante. Esta ley extiende el régimen de emergencia hasta el 31 de diciembre de 1970.

Luego se van a suceder una serie de leyes que van a extender la situación de emergencia locativa hasta el 1 de julio de 1976 por la Ley 21.342.

Las consecuencias ocasionadas por esta constante pervivencia de la emergencia locativa a lo largo de los años fueron entre otras que los locadores estaban impedidos de desalojar a sus inquilinos, los cuales abonaban sumas grotescas por sus contratos de locación. Ello ocasionaba que cuando finalmente un inquilino dejaba el inmueble, la propiedad se excluía del mercado.

IV.C. La Ley 23.091 de Locaciones Urbanas de 1984

La ley 23.091 mantuvo el régimen del Código Civil de Vélez Sarsfield.

a) Precio. En cuanto al elemento precio, dispone que debe pactarse en moneda de curso legal, bajo pena de nulidad. Las vicisitudes de la moneda nacional, el proceso inflacionario que marca la variación ascendente de los precios de mercado, obliga a tener un referente que en aquél momento era la moneda fuerte: el dólar. La norma estableció de esta forma la prohibición de incluir la clausula dólar. Y en cuanto a los ajustes, deben hacerse de acuerdo con los índices elaborados por los organismos oficiales (INDEC, Instituto Nacional de Estadística y Censo).

b) Tiempo. La norma prevé un nuevo plazo mínimo, que se establece en tres años.

> *«ARTICULO 10. – … c) El plazo mínimo de la locación será de tres años; … e) El precio de la locación será reajustado trimestralmente según índice de actualización elaborado oficialmente por los Institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias en base a la evolución de los precios al consumidor y, salarios, promediados en partes iguales y rebajado dicho índice en un 20 por ciento no acumulativo;…»*

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

IV.D. El Codigo Civil y Comercial de la Nacion de 2015

1. Definición:

«ARTICULO 1187 – Hay contrato de locación si una parte se obliga a entregar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero. Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa.»

Este artículo, según Esteban Otero en la edición comentada de la norma, descarta la utilización del término «locación» para los casos de ejecución de obra o de prestación de servicio, ahora previstos en el art. 1251 y siguientes. El código, separándose de la concepción romanística clásica, se orienta a la concepción moderna, según la cual se trata de tres contratos diferentes.[16]

2. Precio

El elemento precio es de tal trascendencia, que, de no haberlo, el contrato carecería de la entidad que lo define como tal. En el sentido expresado, encontramos lo siguiente:

«ARTÍCULO 1208. Pagar el canon convenido. La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva. A falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual».

El canon, palabra de origen griego que hace alusión a relaciones que regulan las diferentes proporciones de las partes de una obra, comprende la prestación dineraria integral que el locador debe al locatario.

Si bien la ley 23.091 queda derogada por la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, este mantiene en términos generales lo dispuesto en la misma. La recodificación implica un cambio no solo metodológico. Implica que el contrato de locación está regulado dentro de un sistema en el que la regla es la autonomía de la voluntad (arts. 958 y 959) y en el que debemos interpretar que, en principio, las disposiciones legales son meramente supletorias de la voluntad de las partes (art. 962). La derogación de la ley 21.342 denominada de «normalización de las locaciones urbanas» indica un norte de autonomía de la voluntad en las relaciones locativas.

En cuanto al precio de la locación, se mantienen los lineamientos del sistema anterior. El art.1187 del código remite supletoriamente a lo normado para la compraventa, al modo de los antecedentes romanos. El precio puede ser determinado en una suma fija, puede recurrirse a tales efectos a que lo fije un tercero que las partes elijan, o bien tomar como referencia otra cosa cierta. El precio será válido siempre y cuando las partes hayan previsto la forma para su determinación, conforme le prevé el art.1133. Así, toda locación urbana tendrá un precio fijo, y para fijarlo se establecerá un valor total por el

[16] CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION ANOTADO, Ed. Ministerio de Just. Y DDHH, Pcia. De la Nacion, 1.º edición, Bs. As., 2015

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

tiempo del contrato, incluyendo en el mismo los incrementos pretendidos y luego se divide en cuotas mensuales con ajustes cada seis o doce meses. Manteniendo la vigencia de las fuentes romanas, la ley contempla también la posibilidad de que las partes designen de común acuerdo, antes o después del contrato, a un tercero que sea quien fije el valor del alquiler (por ej la tasación de dos o tres inmobiliarias). Se trata de un recurso al que se apela en los casos de las prórrogas contractuales, y en caso de no llegar a un acuerdo, será el juez quien fijará el valor del mismo. Por último, el precio del alquiler se puede establecer en base al valor de otra cosa cierta: el dólar u otra moneda extranjera, la nafta, el ladrillo, el cemento, etc.

3. Plazo

Se establece una regulación máxima y una mínima.

«ARTÍCULO 1197. Plazo máximo El tiempo de la locación, cualquiera sea su objeto, no puede exceder de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos. El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio.»

Se extiende el plazo a 20 o a 50 años según que se trate de locación de vivienda o comercial. Resultaba insuficiente una vigencia máxima de 10 años, considerando los casos de locaciones industriales y/o comerciales, donde existe una inversión inicial que, una vez cumplido el plazo de vigencia del contrato, si el locador no accedía a renovar el mismo, el locatario se veía perjudicado ante la imposibilidad de amortizar dicha inversión.

«ARTÍCULO 1198. Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del artículo 1199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.»

Los plazos mínimos que establecía la legislación anterior eran variados dependiendo del tipo de propiedad, la ubicación, el destino de vivienda o comercial, de si comprendía o no muebles.

La regulación vigente, en cambio, configura una disposición que tiende a proteger al locatario, al tiempo que la simplificación del plazo dispuesta, favorece la agilidad en el tráfico jurídico y confiere seguridad a las partes.

CONCLUSIONES FINALES

El contrato de locación tiene una significación social profunda. Es familia, es trabajo, es distracción, compartir, acceder a un ámbito de despliegue de un sinfín de experiencias de vida significativas y trascendentes para los seres humanos.

El tema de la vivienda se ha transformado en la actualidad en una cuestión esencial, es una de las llamadas necesidades básicas del hombre. Si consideramos la Declaración Universal de los Derechos Humanos, encontramos que el acceso a una vivienda digna

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

aparece planteado como un Derecho Humano fundamental[17]; y en consonancia la Constitución Nacional en su art. 14 bis contempla también esta cuestión. La locación urbana es en este marco el tema candente. Cuando los romanos antiguos se encontraban con que sus recursos en bestias, esclavos y demás herramientas, resultaban insuficientes para llevar a cabo la tarea diaria, recurrían a sus vecinos. En nuestra época resulta que una parte numerosa de la población carece de la posibilidad de ser propietario de su vivienda, del sitio donde se establece el grupo familiar primario. Es así que el contrato de locación urbana, como forma concreta del contrato de locación de cosas, adquiere protagonismo siendo este instituto merecedor de profunda consideración y regulación legislativa.

Puede resultar un conflicto de intereses el enfrentamiento eventual al que podrían llegar las partes cuando la legislación apunta a proteger al locatario, en desmedro del propietario del inmueble. Y, por qué no, viceversa. Así, de acuerdo a la tendencia ideológica imperante, las normas pendulan entre la primacía del orden público y la autonomía de la voluntad de las partes. Resulta inevitable, al abordar este tema, recordar el conflicto entre patricios y plebeyos en la sociedad romana, las conquistas de grandes territorios que generaron el surgimiento de grandes latifundistas con tierras improductivas, las fluidas corrientes migratorias hacia la cada vez más concurrida ciudad de Roma… así como la cuestión del principio general del derecho, presente en el pensamiento jurídico romano, que plantea la protección del más débil. Nuestro jurista y maestro Guillermo Borda, en la realidad del siglo XX y citando a Louis Josserand, sostiene que «…se tiende a proteger la vivienda…se tiene en cuenta… la relación directa del locatario con la cosa», en tanto que el inquilino o locatario, que compone un grupo numeroso, caracterizado como débil, es la parte a la que la ley otorga mayor protección, en desmedro de los derechos del locador o propietario.[18]

A través del dictado de las leyes de emergencia, la intervención del Estado podría influir alterando la genuinidad de la voluntad de la partes, afectando el sinalagma propio del contrato de locación de cosa. La puesta en práctica del sistema regulatorio será justa en la medida que contemple la aplicación de las normas de acuerdo a las necesidades sociales. A la manera romana.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

ARANGIO RUIZ, Vincenzo, *Instituciones de Derecho Romano*, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1973.

ARIAS RAMOS, I., *Derecho Romano II*, Editorial Revista de Derecho Privado, 8va. Edición, Madrid, 1960.

BRAVO VALDES, B. y BRAVO GONZALEZ, A., *Derecho Romano. Segundo Curso de Derecho Romano*, Editorial Pax-México Librería Carlos Cesarman S.A., D.F. México, 1984.

BORDA, Guillermo, *Tratado de Derecho Civil Contratos I*, Editorial Perrot, Séptima Edición Actualizada, Buenos Aires, 1997.

BORDA, Guillermo, Manual de Contratos, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1985.

[17] *Declaración Universal de los Derechos Humanos*, artículo 25, apartado 1

[18] Borda, Op. Cit.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

CASTRESANA, A., *Derecho Romano. El arte de lo bueno y de lo justo*, Editorial Tecnos (Grupo Anaya S.A.), Madrid, 2013.

CARAMES FERRO, José M., *Curso de Derecho Romano*, novena edición, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1969.

CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION COMENTADO, DIECTORES: HERRERA, Marisa, CARAMELO Gustavo, PICASSO Sebastián, Tomo II, Libro Segundo, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Presidencia de la Nación, Buenos Aires, 2015.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. Secretaria de Jurisprudencia, *Emergencia Económica I,* (http://old.csjn.gov.ar/data/em_econom.pdf), capturado el 11 de marzo de 2018.

DI PIETRO, Alfredo, *Derecho Privado Romano*, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2009

DI PIETRO, A., *Los negocios jurídicos patrimoniales y los contratos en el derecho romano*, Editorial Ábaco de Rodolfo De Palma, Buenos Aires, 2004.

GAYO, *Institutas*; texto traducido, notas e introducción por Alfredo Di Pietro, Abeledo Perrot, Quinta Edición, Buenos Aires, 1997.

PETIT, EUGENE, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, 23ª edición, Editorial Porrúa, México, 2007.

SAMPER, F., *Derecho Romano*, Ediciones Universitarias de Valparaíso, Santiago, 1975.

SAINZ Y GOMEZ SALCEDO, José María, *Derecho Romano Público y Privado*, Tomo II, Ed. Acatlan, UNAM, México, Segunda Edición, 2014.

*DECLARACION UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS, (*www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/spn.pd*), capturado el 10 de marzo de 2018.*

CODIGO CIVIL ANOTADO

http://www.consejosdederecho.com.ar/codigocivilanotado.htm

ABSTRACT: The Civil and Commercial Code of the Argentine Republic, the emergency laws and the romanistic origins of the thing's lease contract.

The present presentation intends to establish a link between the *locatio conductio rei* as antecedent of the lease contracts of thing and, observe some characteristics in the Argentine law has had the institute, in the Civil and Commercial Code in force.

KEYWORDS: *locatio conduction rei*, argentine law, emergency.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589

https://doi.org/10.55104/FRDC_0589