

Voces: UNIFICACION CIVIL Y COMERCIAL ~ CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION ~ LOCACION ~ TECNICA LEGISLATIVA ~ OBJETO DEL CONTRATO ~ PERSONA JURIDICA

Título: El nuevo ámbito de aplicación del contrato de locación en el Código Civil y Comercial

Autor: Arias Cáu, Esteban J.

Publicado en: RCCyC 2015 (diciembre), 16/12/2015, 171

Cita Online: AR/DOC/3802/2015

Sumario: I. Introducción.— II. Análisis de la definición de locación.— III. Los aspectos objetivos pacíficos.— IV. Algunos aspectos conflictivos.— V. Conclusión.

Abstract: La modificación producida por el Código Civil y Comercial ha ensanchado el objeto contractual de la locación y permitirá a las partes instrumentar nuevas aplicaciones prácticas de su regulación.

I. Introducción

La locación de cosas se encontraba regulada en el Código de Vélez desde su primigenia redacción conforme a las fuentes romanas. Por su parte, la locación de cosa inmueble con destino a vivienda o locación urbana entendida como subespecie de este contrato y en virtud de la fuerte gravitación de modernos intereses sociales fue establecida con múltiples leyes especiales, siguiéndose una política legislativa protectoria con un claro contenido de orden público (1) y recurriéndose al instrumento poco común de la emergencia. (2) Como ejemplo sintetizado de ello, mencionamos a la ley 23.091 (3) de Locaciones Urbanas, que estableció pautas mínimas sobre el tiempo de locación, las formalidades y la indexación del precio, con más un régimen particular de promoción de viviendas, dentro de un marco de tutela al inquilino. (4)

En cuanto al método, el Código Civil sistematizaba al contrato de locación en el Libro II, Sección III, Título VI, nominado "De la locación", en 129 artículos comprensivos desde el art. 1493 al 1622, conjuntamente con la locación de obra y servicios, en un método que se juzgó inconveniente. (5) Sin embargo, debía ser complementada por la ley 23.091 de "Locaciones Urbanas" y la ley 13.246 de "Arrendamientos Rurales".

El Código Civil y Comercial, en cambio, ha seguido el esquema previsto por el Proyecto de Código Civil de 1998 (6), dividiendo el capítulo 4 en siete secciones, comprensivas de 39 artículos (arts. 1187 a 1226), reduciéndose significativamente la configuración de este contrato, en comparación al Código de Vélez. En efecto, el Proyecto de 1998 establece una "regulación general, que permite luego las indispensables adaptaciones que se deben hacer por vía de la legislación especial". (7)

Pues bien, nos proponemos analizar la nueva configuración del contrato de locación según el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994) y especialmente poner nuestra lente en el ámbito de aplicación (objetivo y subjetivo) para confrontar si hay modificaciones en su comparación con la definición derogada; y en el caso de existir, cuáles son sus proyecciones para la contratación de los particulares, empresas y consumidores.

II. Análisis de la definición de locación

La doctrina definía al contrato de locación de cosas como aquel "cuando una persona (locador) se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero". (8) De allí, existía acuerdo autoral y se deducía que sus elementos eran tres: cosa, precio y plazo. (9)

Por su parte, el contrato de locación urbana fue definido "como aquel en que una parte, llamada locador o arrendador, se obliga a conceder el uso o uso y goce de un bien inmueble ubicado en las ciudades, pueblos, o zonas de turismo, con destino a vivienda, comercio, industria, mixto y otros fines, por un cierto tiempo, y la otra parte, llamada locatario o arrendatario, se obliga a pagar un precio en dinero por ese uso o uso y goce y a restituirlo en el plazo fijado contractualmente". (10)

Bien se ha dicho, que la "disyunción 'o' utilizada en la primera parte del párrafo primero (...) indica una enumeración de las diferentes prestaciones a que puede obligarse el locador". (11) En tales términos, se distingue entre el uso y el goce en virtud que el primero es la utilización de la cosa, mientras que el segundo implica el aprovechamiento de los frutos o productos que ella produce (12), admitiéndose una locación de uso, locación de goce, locación de uso y goce. Con la particularidad de que la locación de goce "al tratarse de la percepción de los frutos, incluiría necesariamente su uso, abarcando así ambos supuestos". (13)

1. Técnica legislativa

El art. 1187 del CCiv.yCom. eligió definir (14) al contrato de locación, siguiéndose los postulados de la moderna técnica legislativa y lo hace de este modo: "Definición. Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar 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".

Comparando las definiciones del art. 1493 del Código Civil y la vigente, advertimos que se modifica el nomen iuris del contrato, puesto que ahora se llama simplemente locación, conforme lo previsto en el Capítulo IV "Locación" del Proyecto de 1998. (15) De esta manera, se han receptado las críticas doctrinarias vertidas en

torno al método de agrupar como género a la locación y distinguirlas en tres especies, como hizo el Codificador. Por lo tanto, a partir de ahora, el contrato se denomina simplemente como locación a secas.

No se denominan a las partes contractuales, por lo menos en su definición, reservándose esta tarea para la doctrina. Se utiliza el término técnico de "parte" (arts. 966, 977, 1021, 1023 y concordantes, CCiv.yCom.), en una depurada técnica. Recordemos que Vélez los llamó "locatario", "arrendatario" o "inquilino" para aquel que usa y goza de la cosa, en su carácter de tenedor; y al que concede ese uso y goce lo llamó "locador" o "arrendador". En materia terminológica, existe acuerdo en los vocablos de locador y locatario.

De su comparación con aquella contenida en el art. 1121 del Proyecto de 1998, se advierte que la definición vigente ha incluido la preposición "con" (16) antes de "respecto del consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa". Por último, se ha incorporado expresamente el tiempo como elemento contractual específico del contrato, conforme lo había aconsejado la doctrina, mediante el vocablo "temporario". (17)

2. De los elementos del contrato

En primer lugar, la obligación del locador consiste en otorgar o conceder el uso y goce de una cosa. Recordemos que en su momento López de Zavalía sostenía, conforme el art. 2145 del Código Civil, que hace comprender en el derecho real de uso tanto las facultades de uso, como de goce, en la extensión y con los límites que se establezca en el título.

Conceptualmente, parafraseándose a Leiva Fernández, es útil entender el uso como la facultad de empleo de la cosa, y el goce como la de percepción de frutos, admitiéndose que el "tipo locación resulta flexible por cuanto admite su configuración mediante la concesión del uso y goce, o sólo del uso de la cosa locada". (18)

Empero, lo realmente característico de este contrato es el no compromiso de transmisión del derecho real de dominio o de la posesión sobre la cosa que el locatario reconoce en cabeza del locador. En otras palabras, la finalidad típica del contrato de locación consiste en la "transferencia de la tenencia, de modo que el locatario usa y goza de la cosa reconociendo en otro la propiedad". (19)

Del texto transcrito (art. 1187) se confronta que la materia del contrato de locación sería una cosa, que puede ser mueble (art. 227) o inmueble (art. 225). Empero, adelantamos, que pueden darse también en locación las universalidades —arg. art. 1188 (20)—, en virtud de la unificación de la materia civil y comercial: por ejemplo, la locación de un fondo de comercio. (21) Ello, mal que nos pese, pone en jaque la definición diseñada.

En efecto, la más calificada doctrina sostenía que, si por ejemplo, se quería locar en el régimen de Vélez un inmueble con un fondo de comercio, por el inmueble podía procederse mediante la locación, mas no así para el fondo de comercio, operación a la que debían aplicársele las reglas de la cesión de derechos. (22) Recordemos, el fondo de comercio consiste en una "universalidad jurídica conformada por cosas y derechos (...) No obstante, el negocio será válido como contrato atípico al que supletoriamente (...) podrán aplicársele por analogía las normas que rigen la locación de cosas". (23) Ahora, si bien se permite la locación de universalidades (y, por ende, de fondos de comercio) se observa la inadecuación de la definición al resto del articulado (art. 16).

En segundo lugar, como elemento distintivo, advertimos la nota de temporalidad, tan próxima a los derechos personales, y tan propia de este contrato por la existencia de un plazo resolutorio que delimita temporalmente el ejercicio del uso y goce concedido. En otras palabras, se han receptado las críticas doctrinarias y se ha incorporado como novedad (24) a la definición del contrato, resaltándose la significación del plazo en la locación, "toda vez que no se conciben el uso y goce sin un necesario marco temporal". (25) Cabe recordar que en la definición del Código de Vélez (art. 1493, CCiv.), sin bien no había alusión directa a este límite temporal, la prescripción del art. 1505 del Código Civil (que prohibía extensiones temporales mayores a diez años) sentaba la base legal de tal conclusión.

En tercer lugar, se requiere un precio en dinero, obligación típica y principalísima del locatario. Sin embargo, surge el interrogante de la tipificación contractual cuando se ha pactado el precio en moneda extranjera (arg. art. 765), debiéndose estarse a lo normado por el art. 970 en materia de contratos innominados. El contrato reviste carácter consensual. El precio debe ser determinado o determinable (art. 1133). Ante el silencio sobre el valor locativo, debe estarse por la remisión del último párrafo a lo dispuesto en el art. 1144, y entender que éste es el corriente de plaza para el tipo de cosa locada.

Por último, se dispone en el segundo párrafo una remisión al contrato de compraventa que será aplicable en subsidio "con respecto al consentimiento, precio y objeto".

3. Caracteres

De la definición legal y de su análisis deducimos los caracteres del contrato de locación, a saber: 1) nominado (26); 2) típico; 3) consensual; 4) bilateral (27); 5) oneroso (28); 6) conmutativo (29); 7) de tracto sucesivo (30); 8) formal (31) o no formal (32); 9) transmisible; 10) discrecional o predispuesto; 11) civil, comercial o de consumo; 12) puede ser intuitu personae. (33)

III. Los aspectos objetivos pacíficos

El ámbito objetivo o material del contrato de locación, según la definición contenida en el art. 1187,

parecería restringirse a las cosas, tanto muebles como inmuebles, lo cual no es correcto, puesto que de la lectura atenta del art. 1188 (34) se advierte que también integran su objeto la "cosa inmueble o mueble registrable, de una universalidad que incluya a alguna de ellas, o de parte material de un inmueble".

En efecto, la enumeración legal antedicha resulta incongruente con la definición contenida en el art. 1187, a lo cual agregamos que tampoco ha sido replicada en los arts. 1192 a 1196, incluidos en la sección 2ª, "Objeto y destino". En otros términos, constituye el ámbito material del contrato de locación las cosas inmuebles o muebles, sean registrables o no, como también las partes materiales de un inmueble; y, por lo menos teóricamente, están incluidas las universalidades, ya sea de hecho como de derecho. Veamos los distintos supuestos.

1. Cosa presente o futura

En principio la cosa objeto del contrato está presente, es decir, existe en la materialidad y el derecho permite que se celebre o se otorgue su uso y goce, mediante la locación.

Empero, advertimos que también podría celebrarse una locación sobre cosa futura, entendiéndose que dicho contrato se encuentra bajo condición suspensiva de que la cosa llegue a existir (arg. arts. 1187 y 1131, CCiv.yCom.). Así, por ejemplo, "puede alquilarse una casa en construcción o un departamento en un edificio en construcción". (35) Por la remisión formulada a las disposiciones del contrato de compraventa, podemos concluir que el riesgo pesa, a falta de pacto en contrario, en cabeza del locador, siendo él quien debe arbitrar todos los medios para que la cosa llegue a existir, en el tiempo y condiciones pactadas.

La misma solución se infería del Código Civil de Vélez, porque a la "locación se le aplicaban las normas de la compraventa, pero en este caso el locador tomaba a su cargo la responsabilidad por la existencia de la cosa a la época en que el contrato debía cumplirse". (36)

2. Determinada o determinable

Puede que la cosa como objeto del contrato esté perfectamente delimitada —en cuyo caso se aplicarían las reglas de las obligaciones de dar cosas ciertas para transferir su uso y goce—; o bien, sea indeterminada pero determinable. Los ejemplos clásicos son el alquiler de un coche, sin individualización de su dominio, pero con delimitación de su especie (por ejemplo, una camioneta tipo 4x4, modelo 2013, etc.). En estos últimos supuestos habrán de aplicarse las reglas de las obligaciones de género, determinándose una cosa de calidad media.

La norma (art. 1192) contempla, entonces, un cierto grado de indeterminación en la especie de la cosa locada, como había sido recomendado por Hernández y Frustagli, por lo cual ahora "podría concebirse una locación de maquinarias a emplear en una construcción, en la cual las partes acordarán que la individualización quedará librada a juicio de un tercero según las exigencias particulares de la obra". (37) Bien se ha dicho, entonces, que en el caso "de las cosas indeterminadas, cambia la expresión por determinable en su especie, mejorando la redacción". (38) Por el contrario, las cosas consumibles no son objeto del contrato de locación, sino más bien del mutuo; pero si eventualmente se pactase un uso anormal de éstas, que no consista en darles el último uso —como entregar una torta para exposición en vidriera con la condición de restituirla en un plazo— podríamos hallarnos ante una auténtica locación de cosa. (39) La indeterminación, por tanto, es siempre relativa.

3. Locación de cosa ajena

Este supuesto no se encuentra expresamente reglado, pero merced a la remisión del segundo párrafo del art. 1187 y lo normado por los arts. 1008 y 1132 del CCiv.yCom. no cabe dudar de su validez.

En tal sentido, el art. 1008 prescribe la regla de que los "bienes ajenos pueden ser objeto de los contratos", por lo cual es posible un contrato de locación en el cual el locador puede o no garantizar el éxito de la promesa, asumiendo que se obliga a conceder el uso y goce y sabiendo el futuro locatario que la cosa es ajena. En otros términos, "se puede alquilar válidamente una cosa ajena si se obra en virtud de una representación convencional o legal del propietario, si se promete una diligencia tendiente a obtener el consentimiento del titular dominio o si se tiene un derecho sobre el uso y goce de la cosa". (40)

Con relación al régimen del Código de Vélez, la doctrina consideraba posible y perfectamente lícito la locación de cosa ajena, en aquellos casos en que "existe legitimación para disponer del uso y goce, lo que ocurre en un variado número de supuestos, entre los cuales pueden citarse, los contratos celebrados por: a) el sublocador; b) el usuario o el usufructuario; c) el tomador del leasing". (41) En los Fundamentos del Proyecto de 1998, se explicaba que lo "proyectado destaca que lo relevante es la persona del contratante, y no el dominio de la cosa, toda vez que se pueden locar cosas ajenas". (42)

El locador debe garantizar al locatario el uso y goce pacífico. Sin embargo, cuando el locador carecía de la posesión o de título que lo habilitase a entregar la cosa en locación (por ejemplo, si ejercía tenencia por un contrato de depósito), ella le es inoponible al propietario. (43) Siempre que el locador no hubiera conseguido mantener al locatario en el uso y goce pacífico de la cosa, este último tendría acción de daños y perjuicios contra el locador.

4. Cosas fuera del comercio

El art. 1192 exige, siguiendo al Proyecto de 1998, que la cosa se encuentre en el comercio. Nos preguntamos entonces: ¿Qué sucede con las cosas fuera del comercio? Para una primera opinión, no existe inconveniente alguno en celebrar una locación sobre cosas fuera del comercio porque la "locación no transmite el dominio ni constituye derecho real alguno sobre la cosa, sino únicamente autoriza a su uso y goce, no es obstáculo para concertar el contrato que la cosa esté fuera del comercio". (44) En cambio, para una segunda opinión, siguiéndose una interpretación a contrario sensu de la nueva normativa, permite sostener que es imposible arrendar cosas fuera del comercio, sin distinciones. (45)

Recordemos que en el régimen del Código de Vélez se permitía estos contratos cuando las cosas no hubieran sido puestas fuera del comercio en razón de su nocividad, o por cuestiones de moral y buenas costumbres, puesto que lo que se otorga es el uso y goce, no el dominio. El mismo criterio fue seguido por el art. 1080 del Proyecto de 1993 en estos términos: "Se podrán arrendar las cosas que están fuera del comercio, salvo que lo estén por nocivas al bien público o contrarias a la moral y buenas costumbres".

Empero, la norma comentada (art. 1192) no admite distinciones, puesto que exige que toda cosa presente o futura, "cuya tenencia esté en el comercio, puede ser objeto del contrato de locación...". El art. 1003 del CCiv.yCom., luego de hacer un reenvío a la Sección 1ª, Capítulo 5, Título IV del Libro Primero (arts. 257 y ss.), afirma que el objeto de los contratos debe ser "lícito, posible, determinado o determinable, susceptible de valoración económica y corresponder a un interés de las partes, aun cuando éste no sea patrimonial". El art. 1004 determina como objeto prohibidos aquellos "imposibles o están prohibidos por las leyes, son contrarios a la moral, al orden público, a la dignidad de la persona humana".

Por último, el art. 234 del CCiv.yCom. determina que están "fuera del comercio los bienes cuya transmisión está expresamente prohibida: a) por la ley; b) por actos jurídicos, en cuanto este Código permite tales prohibiciones".

Cabe concluir, por tanto, que el nuevo régimen legal no permite la locación de res extra commercium, a diferencia del Código de Vélez. Sin embargo, sí pueden ser objeto de locación "las sepulturas, sea el cementerio un bien público o privado". (46)

5. Frutos y productos

Los frutos y productos también están comprendidos en el objeto de la locación, pues no sólo se transfiere el uso sino también el goce, salvo pacto en contrario. Nos referimos a los frutos o productos ordinarios de la cosa locada, quedando excluidos los extraordinarios. El art. 1078 del Proyecto de 1993 expresaba: "Se comprenderán en el contrato las servidumbres activas de las cosas arrendadas y los frutos y productos ordinarios; no estarán incluidos los frutos y productos extraordinarios, salvo convención expresa de las partes".

El art. 233 del CCiv.yCom. define los frutos como los "objetos que un bien produce, de modo renovable, sin que se altere o disminuya su sustancia", distinguiéndose en naturales, industriales y civiles. En cambio, los productos son los "objetos no renovables que separados o sacados de la cosa alteran o disminuyen su sustancia". En suma, ya sea para los frutos o productos ordinarios, "las partes pueden excluir o limitar la percepción y/o extracción de los mismos". (47)

IV. Algunos aspectos conflictivos

Hemos considerado necesario distinguir, dentro del objeto de la locación, aquellos aspectos pacíficos o sin problemática jurídica alguna de aquellos otros que pueden ser opinables o bien conflictivos. Los primeros ya los hemos, sucintamente, desarrollado. Los segundos, en cambio, los veremos ahora.

Nos referimos a dos supuestos que adquieren actualidad en el nuevo régimen jurídico perfeccionado por el legislador, tanto desde el punto de vista objetivo como subjetivo: 1) locación de universalidades; 2) locaciones de bienes de personas jurídicas públicas.

1. ¿Locación de universalidades?

Del texto expreso de los arts. 1187 y 1192, especialmente del epígrafe del segundo, se advierte que el objeto del contrato de locación comprende exclusivamente las cosas, tanto muebles como inmuebles, o una parte material de ellas. Sin embargo, hemos adelantado que el art. 1188, aunque con una incorrecta metodología, permite o habilita la locación de cosas, muebles o inmuebles o parte material de ellas, como también muebles registrables o no y las universalidades.

En otras palabras, surge la duda en torno a si es factible la locación de derechos, que por hipótesis no son cosas, en virtud de que no son objetos materiales sino inmateriales, y en las cuales la doctrina incluyó a los fondos de comercio.

Con respecto al Código de Vélez, se habían brindado dos opiniones antitéticas. Para la primera posición, sostenida por López de Zavalía, no se pueden celebrar contratos de locación sobre derechos (48) y para el caso de perfeccionarse, dentro del marco de la autonomía privada, se trataría de contratos atípicos. A todo evento, se habría configurado una "cesión de derechos limitada temporalmente". (49) Para una segunda posición, en cambio, sería factible una locación de uso y goce temporario sobre un derecho u otros bienes, que sería técnicamente eso: locación. (50)

1.1. Locación de fondos de comercio. Distinciones

Cabe advertir que al reglar la forma (art. 1188) se deja entrever la posibilidad de dar en locación universalidades, sin distinguir entre universalidades jurídicas o de hecho, con lo cual se plantea el supuesto especial de una locación de un fondo de comercio. Por de pronto, debemos separar (51) el caso de que una persona alquile el local o el inmueble. Si se trata del local comercial, a su vez, deberemos distinguir si se trata del titular del negocio o del locatario.

En el primer caso, el titular del local comercial puede dar en locación el fondo de comercio, notificándoles a los acreedores y a los deudores la modificación subjetiva de la explotación comercial. Si se trata del locatario, habrá que estar al contrato y a las normas allí previstas. En el segundo caso, si se alquila el inmueble donde está ubicado el local comercial, se trata de un cambio subjetivo del locador.

La doctrina, con relación a la locación de un fondo de comercio, decía que es en verdad un contrato complejo que rompe los límites demasiado estrechos de la mera locación, puesto que importa el alquiler del local e instalaciones, la venta o el préstamo de consumo de las mercaderías, la cesión temporaria del derecho al nombre y de la clientela. (52) En efecto, el fondo de comercio consiste una "universalidad jurídica conformada por cosas y derechos (...) No obstante, el negocio será válido como contrato atípico al que supletoriamente (...) podrán aplicársele por analogía las normas que rigen la locación de cosas". (53)

1.2. Posibilidad técnica en el nuevo texto legal

En los Fundamentos del Proyecto de 1998, comentándose el art. 1122, se expresaba que se "prevé la forma para el alquiler de fondo de comercio". (54) Sin embargo, recordemos que allí no sólo se establecía la forma escrita sino también la registración del contrato mayor de cinco años, para ser oponible a los terceros, requisito suprimido (55) en la legislación vigente.

Concluimos, entonces, que a pesar de la restricción literal del concepto diseñado en el art. 1187 y del erróneo epígrafe del art. 1192, resulta posible "por lo menos en teoría (56)" la celebración de un contrato de locación sobre un fondo de comercio, no existiendo incompatibilidad alguna como en el régimen derogado. (57)

El problema técnico estará en la oponibilidad a los terceros, acreedores y deudores del locador y el locatario, puesto que al haberse suprimido el requisito del registro de las cosas y derechos contenidos en el contrato de locación, será muy difícil reconocer cuándo la explotación del fondo de comercio está a cargo de su titular y cuándo de un eventual locatario.

2. Locaciones de bienes de personas jurídicas públicas

El art. 1193 reza: "Si el locador es una persona jurídica de derecho público, el contrato se rige en lo pertinente por las normas administrativas y, en subsidio, por las de este Capítulo".

2.1. Técnica legislativa

El art. 1193 del CCiv.yCom. posee un epígrafe que nos adelanta el contenido del texto: "Contrato reglado por normas administrativas". Si comparamos su texto con la fuente contenida en el art. 1126 del Proyecto de 1998, advertimos que se ha incluido el artículo femenino plural "las" (58) antes de la frase "normas administrativas" y se ha suprimido la frase "por las normas".

Por otra parte, su regulación es subjetiva, por cuanto pretende atrapar en la figura del locador a todas aquellas personas jurídicas de derecho público (art. 146) y que exceden (59) completamente al Estado; en cambio, el art. 1502 del Código Civil agrupaba a los arrendamientos de "bienes nacionales, provinciales o municipales, o bienes de corporaciones, o de establecimientos de utilidad pública", es decir, era objetivo porque regulaba a los bienes.

En los Fundamentos del Proyecto de 1998 se expresaba: "Las locaciones efectuadas por el poder público se rigen por el derecho administrativo. Lo proyectado destaca que lo relevante es la persona del contratante, y no el dominio de la cosa...". (60) En términos similares, en los Fundamentos del Anteproyecto se afirma: "...si el locador es una persona de derecho público, se aplica el derecho administrativo".

Sin embargo, de la comparación del art. 1502 del Código Civil y la norma vigente, se infiere que su finalidad es similar, puesto que prescribe la aplicación principal de las normas administrativas al contrato de locación celebrado y en subsidio las del capítulo 5), con las reservas que mencionaremos luego. En tal sentido, en los primeros comentarios, se dijo que el art. 1193 "directamente establece la aplicación de las normas del derecho administrativo y excepcionalmente las del CCiv.yCom." (61); lo cual nos parece que no es del todo acertado, puesto que no se legisla como regla y excepción, sino como aplicación principal y subsidiaria, que no es lo mismo.

2.2. El locador como persona jurídica de derecho público

De la lectura del art. 1193 del CCiv.yCom. se advierte la modificación metodológica pergeñada por el legislador, puesto que ya no regula el carácter objetivo de los bienes susceptibles de darse en arrendamiento, sino que apunta a la persona jurídica de derecho público que lo celebra.

En efecto, en el régimen derogado (art. 1502, CCiv.), se distinguía entre bienes de dominio público (62) y bienes del dominio privado. (63) Por ello, cuando el Estado lato sensu concedía en "arrendamiento" bienes del dominio público, estábamos indudablemente en el ámbito de aplicación de las reglas del derecho público, en la especie administrativo, siendo en tal caso más correcto aludir a "concesiones de uso" que a locaciones o arrendamientos, y ello con total independencia del nombre que quisieran darle las partes. En este tipo de contratos se advierte un régimen jurídico exorbitante, que no deja lugar a dudas sobre la aplicación plena y preeminente del Derecho Administrativo.

En cambio, cuando el bien, cuyo uso y goce pretende transferirse, pertenece al dominio privado del Estado, las normas del Derecho Administrativo se ordenan más bien al proceso de formación de la voluntad administrativa, aunque el contrato celebrado quedaba sujeto en mayor medida a normas del derecho común. (64) Así, con relación al régimen del Código de Vélez, no existía duda alguna de que las locaciones sobre bienes de dominio privado del Estado estaban regidas por las normas del Derecho administrativo y supletoriamente por las reglas del Derecho común (art. 1502, CCiv.).

La norma vigente se aplica tanto a la administración centralizada como a la descentralizada y entidades autárquicas, siendo feliz el vocablo utilizado "persona jurídica de derecho público". El Código Civil y Comercial enumera en su art. 146 como personas jurídicas públicas al Estado nacional, provincial, municipal, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entidades autárquicas y demás organizaciones a que las leyes les atribuyan tal carácter; los Estados extranjeros, organizaciones del derecho internacional público y otras personas jurídicas públicas constituidas en el extranjero; finalmente, mantiene este carácter la Iglesia Católica: "En síntesis, se aplicará el derecho administrativo si el locador es el Estado, sea o no el dueño de la cosa locada". (65)

La jurisprudencia de la Corte Suprema ha seguido esta posición doctrinaria en sus fallos. Así, en el caso "Ferrocarriles del Estado v. Provincia de Santa Fe s/cobro de pesos", de 1945, la Corte Suprema declaró la validez de un contrato de locación que fuera suscripto entre la Administración General de Ferrocarriles con la Provincia de Santa Fe (66), distinguiéndose entre los bienes de dominio público y de dominio privado cuya titularidad le corresponde al Estado entendido en sentido lato. En iguales términos, esta línea jurisprudencial fue ratificada en el año 2008, por la mayoría, en el caso "Empresa Ferrocarriles Argentinos v. Giuliani SA". (67)

2.3. El locatario como persona jurídica de derecho público

El texto anotado sólo regula aquellas situaciones en las cuales actúe como locador una persona jurídica de derecho público, omitiéndose considerar aquellos casos en los cuales puede ser locatario, celebrándose un contrato de locación.

A pesar del silencio de la norma, creemos que seguirá aplicándose la doctrina mayoritaria nacida al calor del art. 1502 del Código Civil, que sostenía la aplicación plena del derecho civil, salvo en todo aquello que se relacionara con el proceso de formación del consentimiento del contrato. Así, la norma se aplica "a los casos en que el Estado o establecimiento de utilidad pública dé en arrendamiento, mas no cuando el Estado es locatario, en cuyo caso se aplican principalmente las normas del Derecho Privado, aun con referencia al plazo mínimo de la locación". (68) Es decir, en términos más claros, cuando el Estado actúa como sujeto de derecho privado celebrando contratos de locación con particulares, y asumiendo el rol de locatario, queda sujeto a las disposiciones comunes de la materia.

Advertimos que, siguiendo al Proyecto de 1998, se ha suprimido como excepción al plazo mínimo (art. 1199) el supuesto de las locaciones inmobiliarias en los cuales el Estado —ya sea nacional, provincial, municipios o entes autárquicos— sea locatario, que quedará comprendido en la norma anotada. Sin perjuicio de ello, creemos que también quedará sujeto al mínimo legal, cuando actúe como persona de derecho privado. Igual criterio había seguido el Proyecto del Poder Ejecutivo de 1993 (art. 1086).

Por último, concluimos que —a pesar de la intención del Poder Ejecutivo— el Código Civil y Comercial sigue teniendo aplicación subsidiaria en materia contractual y específicamente en el contrato de locación, puesto que podría extenderse esta interpretación a otros contratos celebrados por el Estado en sentido lato. En efecto, recordemos que los arts. 1764 a 1766 fueron modificados con respecto a la responsabilidad del Estado y de los funcionarios públicos, sancionándose una ley especial en la materia (26.944) con el objeto de regular exclusivamente este sector para el orden normativo nacional. Por ello, el art. 1764 del CCiv.yCom. enfatiza que las normas generales de responsabilidad civil "no son aplicables a la responsabilidad del Estado de manera directa ni subsidiaria". Sin embargo, no se veda la interpretación analógica y que estimamos será utilizada —provechosamente— por los jueces.

2.4. Personas jurídicas no estatales

Otro aspecto interesante del cambio metodológico, y de la amplitud otorgada a la figura del locador estriba en que abarca también este supuesto a personas jurídicas no estatales (por ej., Colegios Profesionales). En la práctica, y aun durante la vigencia del régimen de Vélez, estas personas jurídicas celebraban sus contratos de locación comportándose mayormente como sujetos de derecho privado por gestionar bienes que no pertenecen al patrimonio del Estado, pero ello no quita que ingresen en el ámbito de aplicación de la norma si las previsiones del derecho público tuviesen prescripciones particulares al respecto, o si el Estado les confiere la

facultad de administrar determinados bienes de su patrimonio.

Por el contrario, la norma no comprende "a las organizaciones privadas, aunque tengan utilidad pública, como puede ocurrir con las fundaciones y asociaciones". (69)

V. Conclusión

Pues bien, de los tópicos expuestos, se advierte la modernización del contrato de locación y la nueva configuración de su ámbito de aplicación, tanto en su aspecto objetivo como subjetivo, lo cual será agradecido por todos los operadores jurídicos.

Por razones de espacio no pudimos desarrollar la incorporación del contrato de consumo (art. 1093), como nuevo tipo general contractual, y que necesariamente influirá con su régimen protectorio en todos aquellos contratos de locación, en los cuales se perfeccione una relación de consumo (art. 1092), especialmente en su redacción y aplicación, quedando para otra oportunidad.

En suma, salvo algunas cuestiones metodológicas, concluimos que la modificación producida por el Código Civil y Comercial ha ensanchado el objeto contractual de la locación y permitirá a las partes instrumentar nuevas aplicaciones prácticas de su regulación.

(1) López de Zavalía, Fernando J., *Teoría de los contratos*, t. III, 2ª ed., Zavalía, Buenos Aires, 2001, p. 402: "Se trata de una afirmación ya contenida en varias de las leyes sobre locaciones urbanas que precedieron a la actual. Aún más: se trata de una afirmación que el legislador, cada vez con mayor frecuencia, gusta, con diversos propósitos, de introducir en otras leyes, haciendo uso y abuso de la misma".

(2) Cabe recordar el art. 4º de la ley 13.581, hoy derogada. La ley 23.091 de Locaciones Urbanas, también derogada, y que establecía impuestos diferenciales a las viviendas deshabitadas. Nos remitimos al análisis de Hernández, Carlos A. — Frustagli, Sandra A., "Contrato de locación de cosas", en Nicolau, Noemí L., *Fundamentos de derecho contractual*, t. II, La Ley, Buenos Aires, 2009, ps. 296 y ss. Ampliar en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), *Emergencia pública y reforma del régimen monetario*, La Ley, Buenos Aires, 2002.

(3) Puede verse un excelente comentario integral en Moeremans, Daniel E. — Rousset, Maximiliano, *Locaciones urbanas. Ley 23.091*, LexisNexis — Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2002.

(4) Lorenzetti, Ricardo L., *Tratado de los contratos*, t. II, 2ª ed. ampliada y actualizada, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2007, p. 320: "En el Derecho Romano se protegía al propietario; en el Derecho moderno, al locatario".

(5) Borda, Guillermo A., *Manual de Derecho Civil. Contratos*, actualizado por Alejandro Borda, 21ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2008, p. 341. Conf., López de Zavalía, Fernando J., *Teoría...*, cit., t. III, p. 7, quien afirmaba que la redacción de este artículo crea una falsa expectativa o imagen, la de encontrarnos frente a un único modelo genérico de contrato con cuatro subtipos, a saber: "...locación de uso, de goce, de obra y de servicios cuando en realidad, sólo podemos distinguir una locación de cosa y una de actividad, siendo la locación de cosas de uso o de goce, y la locación de actividad sea ésta de obra o de servicios".

(6) Debe reconocerse como autor intelectual de toda la regulación de la locación en el Proyecto de 1998 al jurista Luis F. P. Leiva Fernández, quien intervino como Secretario de la Comisión de Juristas, designada mediante dec. 685/1995. Conf. Leiva Fernández, Luis F. P., *El álea en los contratos. Contratos aleatorios en el Derecho Civil*, La Ley, Buenos Aires, 2002, p. 37 nota 172: "Como Secretario de la Comisión de Reformas del Código Civil que elaboró el Proyecto de Código Civil de 1998 para la República Argentina, se me encargó, por los Miembros de la Comisión, elaborar el anteproyecto de diversos institutos: los contratos de juego, apuesta, contrato oneroso de renta vitalicia, locación de cosas y el derecho de retención". También intervino en la redacción del texto vigente. Conf. Leiva Fernández, Luis F. P., "Locación", en Rivera, Julio César (dir.), *Comentarios al Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación 2012*, AbeledoPerrot, Buenos Aires, 2012, p. 663: "El proyecto de Código Civil y Comercial de 2012 se elaboró a partir del Proyecto de Código Civil de 1998 para la República Argentina. Así lo dispuso la Comisión creada por dec. 191/2011 y se nos comunicó a los juristas que colaboración en su elaboración. En lo personal, a mí me tocó dos veces pergeñar las normas del contrato de locación. La primera en 1998, siendo secretario de la Comisión creada por dec. 685/1995 por delegación de sus miembros, y ahora en el Proyecto actual".

(7) Lorenzetti, Ricardo L., *Tratado...*, cit., t. II, p. 322: "Esta característica lo muestra especialmente apto para flexibilizar las locaciones en el ámbito de los contratos de empresa, pero es sumamente austera a la hora de incorporar normas protectorias de los derechos del locatario...".

(8) Borda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Contratos*, t. I, 8ª ed. actualizada por Alejandro Borda, LexisNexis — Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2005, p. 453.

(9) Otero, Esteban D., "Locación de cosas", en Esper, Mariano, *Manual de contratos civiles y comerciales. Parte especial*, AbeledoPerrot, Buenos Aires, 2011, p. 234. Conf. Hernández, Carlos A. — Frustagli, Sandra A., "De la locación", en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), *Código Civil de la República Argentina explicado. Doctrina — Jurisprudencia — Bibliografía*, t. IV, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, p. 786: "Sin embargo, desde nuestra perspectiva, la construcción del tipo legal muestra tres elementos constitutivos"; Lorenzetti, Ricardo L.,

Tratado..., cit., t. II, p. 328.

(10) Moeremans, Daniel E. — Rousset, Maximiliano, Locaciones urbanas..., cit., p. 10: "...el que en principio no puede ser inferior al plazo mínimo legal, fijado en la ley, ni superior al de diez años".

(11) Hernández, Carlos A. — Frustagli, Sandra A., "De la locación", en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), Código Civil..., cit., t. IV, p. 786: "De todas maneras, las locaciones que sólo conceden uso pueden reconocer un goce limitado".

(12) Leiva Fernández, Luis F. P., "Las modificaciones al contrato de locación en el Código Civil y Comercial", en Stiglitz, Rubén S. (dir.), Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular, La Ley, Buenos Aires, 2015 (abril), p. 72: "El Código Civil y Comercial de la Nación mejoró la redacción del Código Civil no sólo en orden a su legística, pues se suprime el uso de verbos en tiempo futuro, sino que también se aclara que lo que transmite la locación no es el 'uso o goce' sino que es el 'uso y goce', de modo que si la cosa genera frutos o productos ordinarios, siempre que no se acuerde lo contrario, compete al locatario disfrutar también del goce de ellos".

(13) Otero, Esteban D., "Locación de cosas", en Esper, Mariano, Manual..., cit., p. 235: "Es decir: la locación implicará el goce —y, por lo tanto también su uso— cuando la naturaleza de la cosa así lo imponga y no hubiera una prohibición o limitación especialmente establecida en el contrato".

(14) De igual modo, el Proyecto del Ejecutivo de 1993 también definió el contrato citado (arts. 1074 y 1075).

(15) El art. 1121 del Proyecto de 1998 definía al contrato de este modo: "Definición. Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de su precio en dinero. Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa".

(16) Conf. Nueva gramática de la lengua española. Manual, Asociación de Academias de la Lengua Española, Espasa, Buenos Aires, 2010, p. 557: "29.1.1ª. Las preposiciones son palabras invariables y casi siempre átonas que se caracterizan por introducir un complemento, que en la tradición gramatical hispánica se denomina término".

(17) Lorenzetti, Ricardo L., Tratado..., cit., t. II, p. 327: "Son elementos tipificantes de este contrato, la transferencia onerosa del uso y goce sobre una cosa sometida a un plazo resolutorio determinado".

(18) Hernández, Carlos A. — Frustagli, Sandra A., "De la locación", en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), Código Civil..., cit., t. IV, p. 786.

(19) Moeremans, Daniel E., en Lorenzetti, Ricardo L., (dir.), Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, t. VI, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 541.

(20) Fundamento 188 del Proyecto de 1998.

(21) Spota, Alberto G., Instituciones de Derecho Civil. Contratos, t. V, 2ª ed. actualizada y ampliada por Luis F. P. Leiva Fernández, La Ley, Buenos Aires, 2009, p. 5.

(22) Lorenzetti, Ricardo L., Tratado..., cit., t. II, p. 352.

(23) Hernández, Carlos A. — Frustagli, Sandra A., "De la locación", en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), Código Civil..., cit., t. IV, p. 809.

(24) Hersalis, Marcelo J., "Locación", en Bueres, Alberto J. (dir.), Código Civil y Comercial de la Nación, t. I, Hammurabi, Buenos Aires, 2014, p. 671.

(25) Hernández, Carlos A. — Frustagli, Sandra A., "De la locación", en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), Código Civil..., cit., t. IV, p. 787.

(26) Moeremans, Daniel E., en Lorenzetti, Ricardo L., (dir.), Código Civil..., cit., t. VI, p. 542. El art. 970 del CCiv.yCom. prefiere llamar "nominados" a los contratos, "según que la ley los regule especialmente o no", lo que para nosotros remite más a la noción de tipicidad.

(27) Es un contrato bilateral porque ambas partes quedan recíprocamente obligadas (art. 966) y además dichas obligaciones son corresponsivas, es decir, que una se explica por la otra.

(28) Las ventajas que el contrato procura a ambas partes exigen correlativos sacrificios. El locador concede el uso y goce de la cosa durante un tiempo y recibe un precio o alquiler respectivo.

(29) Las prestaciones de uso y goce como el precio son ciertos y determinados; es decir, "las ventajas para todos los contratantes son ciertas" (art. 968).

(30) El plazo constituye un elemento esencial en el contrato de locación de cosas y, por ende, se trata de un vínculo jurídico que se extiende o se prolonga necesariamente a través de un tiempo más o menos dilatado.

(31) Conf. art. 1188 del CCiv.yCom. En nuestra opinión, se trata de una forma impuesta a los fines probatorios en tanto el instrumento, ya sea público o privado, sólo tiene por virtud reflejar o acreditar los

derechos y obligaciones de las partes y hacerlo oponible a los terceros. Comparten el aserto: Hernández, Carlos A. — Frustagli, Sandra A., "De la locación", en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), Código Civil..., cit., t. IV, p. 794: "La falta de instrumentación por escrito no impide la eficacia del acto cuando haya mediado principio de ejecución". Con respecto a la norma vigente: Cfr. Leiva Fernández, Luis F. P., "Locación", en Rivera, Julio César (dir.), Comentarios..., cit., p. 665; Leiva Fernández, Luis F. P., "Las modificaciones...", cit., p. 73: "La forma es ad probationem, de modo que su omisión no acarrea la nulidad del contrato".

(32) Arias Cáu, Esteban J. — Nieto, Matías L., "Locación", en Rivera, Julio César — Medina, Graciela (dirs.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, t. III, La Ley, Buenos Aires, 2014, p. 929. Por ejemplo, la locación de cosa mueble no registrable no requiere la instrumentación por escrito.

(33) Borda, Guillermo A., Manual..., cit., p. 427: "Es un contrato intuitu personae".

(34) Advertimos que el art. 1122 del Proyecto de 1998 constituye la fuente de la norma comentada y cuyo texto era el siguiente: "Forma. Oponibilidad. El contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable, de una universalidad que incluya a alguna de ellas, o de parte material de un inmueble, debe ser hecho por escrito. Si el tiempo pactado es superior a cinco [5] años, el contrato debe ser registrado para que sea oponible a terceros. Estas reglas se aplican también a sus prórrogas y modificaciones". El segundo párrafo, relativo a la oponibilidad del contrato mediante su registración, fue suprimida por el Proyecto de Código Civil y Comercial y, por ende, tampoco está prevista en el Código Civil y Comercial.

(35) Moeremans, Daniel E., en Lorenzetti, Ricardo L., (dir.), Código Civil..., cit., t. VI, p. 566.

(36) Hersalis, Marcelo J., "Locación", en Bueres, Alberto J. (dir.), Código Civil..., cit., t. I, p. 672.

(37) Hernández, Carlos A. — Frustagli, Sandra A., "De la locación", en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), Código Civil..., cit., t. IV, ps. 806 y ss.: "La respuesta favorable la encontramos al situar el problema en el campo de las obligaciones de dar cosas inciertas".

(38) Hersalis, Marcelo J., "Locación", en Bueres, Alberto J. (dir.), Código Civil..., cit., t. I, p. 673.

(39) López de Zavalía, Fernando J., Teoría..., cit., t. III, p. 67, quien recuerda el ejemplo de Troplong y la locación de un pastel de Estrasburgo ad ostentationem.

(40) Lorenzetti, Ricardo L., Tratado..., cit., t. II, p. 353.

(41) Hernández, Carlos A. — Frustagli, Sandra A., "De la locación", en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), Código Civil..., cit., t. IV, p. 807: "Estos supuestos no ofrecen mayores dificultades, ya que en todos ellos sólo deberán investigarse las facultades emergentes de la ley o del contrato para dar en locación".

(42) Fundamento 190, Proyecto de 1998.

(43) Cifuentes, Santos (dir.) — Sagarna, Fernando A. (coord.), Código Civil. Comentado y anotado, t. II, La Ley, Buenos Aires, 2003, p. 334.

(44) Leiva Fernández, Luis F. P., "Las modificaciones...", cit., p. 74: "Pues la calificación de extra commercium atañe a su propiedad, no a su uso. Es el uso y el goce lo que debe ser susceptible de constituirse en cabeza de particulares".

(45) Lorenzetti, Ricardo L., Tratado..., cit., t. II, p. 348 nota 77: "El Código vigente lo permite (art. 1501) mientras que el proyecto de 1998 las excluye".

(46) Moeremans, Daniel E., en Lorenzetti, Ricardo L., (dir.), Código Civil..., cit., t. VI, p. 566.

(47) Moeremans, Daniel E., en Lorenzetti, Ricardo L., (dir.), Código Civil..., cit., t. VI, p. 567: "Ello ocurrirá cuando se conceda sólo el uso de una cosa".

(48) López de Zavalía, Fernando J., Teoría..., cit., t. III, p. 59: "Respecto a los casos que se pretende subsumir bajo ese nombre, que, o son directamente locación de cosas, o son un contrato que no es de locación".

(49) Otero, Esteban D., "Locación de cosas", en Esper, Mariano, Manual..., cit., p. 244.

(50) Fundamento 188, Proyecto de 1998.

(51) Cfr. Lorenzetti, Ricardo L., Tratado..., cit., t. II, p. 352.

(52) Borda, Guillermo A., Manual..., cit., p. 359.

(53) Hernández, Carlos A. — Frustagli, Sandra A., "De la locación", en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), Código Civil..., cit., t. IV, p. 809.

(54) Fundamento 188, Proyecto de 1998.

(55) Leiva Fernández, Luis F. P., "Las modificaciones...", cit., p. 73: "Por tanto, las partes deberán tomar todo tipo de previsiones para proteger la prueba del contrato durante medio siglo".

(56) Leiva Fernández, Luis F.P., "Las modificaciones...", cit., p. 74: "La locación de bienes inmateriales formando una universalidad con una cosa, como se da en el alquiler de fondos de comercio".

(57) Lorenzetti, Ricardo L., *Tratado...*, cit., t. II, p. 352.

(58) Nueva gramática de la lengua española. Manual, Asociación de Academias de la Lengua Española, Espasa, Buenos Aires, 2010, p. 265.

(59) Massot, Ramón, "Persona jurídica", en Bueres, Alberto J. (dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación*, t. I, Hammurabi, Buenos Aires, 2014, p. 160: "En cuanto a las personas jurídicas públicas determinadas en el art. 146 del CCiv.yCom. existen diferencias respecto de las establecidas en los arts. 33 y 34 del Código Civil, que señalaban las siguientes: El Estado nacional. Las provincias. Los municipios. Las entidades autárquicas. Los Estados extranjeros. Las provincias extranjeras. Los municipios extranjeros (...) Sin perjuicio de ello, es necesario señalar que hubiese sido apropiado fijar los elementos que constituyen a un ente jurídico el carácter de público, como también de estatal".

(60) Fundamento 190, Proyecto de 1998.

(61) Hersalis, Marcelo J., "Locación", en Bueres, Alberto J. (dir.), *Código Civil...*, cit., t. I, p. 673.

(62) El Estado en sentido amplio puede conceder el uso y goce de bienes de dominio público actuando como si fuera un locador —utilizándose el vocablo en sentido amplio, y no en sentido técnico—, pero no recurre a la figura del contrato de locación. En efecto, debe tenerse mucho cuidado al analizarse aquellas situaciones en las cuales se brinda el uso como permiso precario o se otorga una concesión de uso y goce de una cosa perteneciente al dominio público del Estado en sentido lato o de alguna entidad descentralizada o autárquica, porque el régimen jurídico principal aplicable será el derecho administrativo. Conf. Borda, Guillermo A., *Tratado...*, cit., t. I, p. 478, quien agrega: "Por lo demás todos los contratos relativos al dominio público o privado del Estado, sean de locación, ocupación temporaria o permiso precario, se rigen por las normas del derecho administrativo, aplicándose el Código Civil sólo en subsidio (art. 1502)".

(63) En cambio, si los bienes otorgados en uso y goce son de dominio privado del Estado, pueden ser otorgados en locación, recurriéndose a la locación de cosas, actuando como verdadero locador; pero, el régimen jurídico de esta locación se regirá por el derecho administrativo y sólo de modo subsidiario por el Derecho Civil. Precisamente, éste era el supuesto regulado por el art. 1502 del Código Civil. Conf. Hernández, Carlos A. — Frustagli, Sandra A., "De la locación", en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), *Código Civil...*, cit., t. IV, p. 809, cuando afirma que la norma citada se "refiere a aquellos contratos en los cuales el Estado nacional, provincial o municipal, como asimismo los organismos estatales —centralizados o autárquicos—, conceden el uso y goce de bienes del dominio privado, pues los bienes del dominio público no circulan a través del contrato de locación, sino por permisos o concesiones.

(64) López de Zavalía, Fernando J., *Teoría...*, cit., t. III, p. 73, quien remata: "En todo lo que concierne al dominio privado, el Estado debe encontrarse en situación de paridad con los particulares".

(65) Leiva Fernández, Luis F. P., "Locación", en Rivera, Julio César (dir.), *Comentarios...*, cit., p. 666.

(66) Corte Sup., 16/4/1945, "Ferrocarriles del Estado v. Provincia de Santa Fe", Fallos 201: 339.

(67) Corte Sup., 8/4/2008, "Empresa Ferrocarriles Argentinos v. Giuliani SA", Fallos 331: 622. Ampliar en Arias Cáu, Esteban J., "Locación de cosas", en Armella, Cristina N. (dir.), *Corte Suprema de Justicia de la Nación. Máximos precedentes. Contratos*, t. II, La Ley, Buenos Aires, 2014, Cap. VII.

(68) Moeremans, Daniel E., en Lorenzetti, Ricardo L., (dir.), *Código Civil...*, cit., t. VI, p. 571.

(69) Lorenzetti, Ricardo L., *Tratado...*, cit., t. II, p. 354. Ampliar en Moeremans, Daniel E., en Lorenzetti, Ricardo L., (dir.), *Código Civil...*, cit., t. VI, p. 573: "No incluye a las asociaciones y fundaciones, por más que el objeto sea de utilidad público, porque el art. 1502 del código derogado no atiende al caso de las entidades privadas".