

CONTRATO DE "LEASING". ELEMENTOS. LEY APLICABLE*

DOCTRINA:

- 1) *El contrato por el cual una parte entregó a otra un bien inmueble para su uso y goce durante un determinado lapso mediante el pago de un canon preestablecido, conviniéndose además que los tomadores tendrían opción para adquirir el bien por un valor residual, se asemeja al contrato de leasing y no a una compraventa a plazo o con reserva de dominio, pues la opción de compra se presenta como una variante contractual que sólo entra a funcionar si es ejercida por el cliente.*
- 2) *Si en el contrato en el que una*

parte entregó a otra un bien inmueble para su uso y goce durante un determinado lapso mediante el pago de un canon preestablecido, conviniéndose además que los tomadores tendrían opción para adquirir el bien por un valor residual, no se ejerció la opción de compra, corresponde la aplicación subsidiaria de las disposiciones relativas a la locación de cosas.

Cámara Nacional Civil, Sala H, marzo 12 de 1999. Autos: "Lanfranco de Beckford, Carmen A. c. Ianello, Leonardo y otro".

2ª Instancia. —Buenos Aires, marzo 12 de 1999.

Considerando: El codemandado Alberto V. Magnone interpuso a fs. 99 recurso de apelación contra la sentencia de fs. 92/93 en cuanto le desestimó las excepciones de inhabilidad e incompetencia planteadas. Presentó su memorial a fs. 103/110, el que fue contestado a fs. 115/117.

* Publicado en *La Ley* del 10/11/99, fallo 99.546.

Más allá de lo discutible que puede resultar la oposición de la excepción de competencia como subsidiaria de la de inhabilidad, a los fines del estudio de las quejas vertidas, se comenzará por aquella.

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 4º del Cód. Procesal y a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, para la determinación de la competencia se debe tomar en cuenta, en principio, la exposición de los hechos que el actor describe en la demanda así como el derecho allí invocado (Fallos 286:45; 279:95, etc.), siempre, claro está, que la apreciación de aquéllos no sea arbitraria o esté en pugna con los elementos objetivos obrantes en la causa.

A su vez, el art. 5º del Cód. citado dispone, en materia de reglas generales para la fijación de la competencia, que la misma se efectuará por la naturaleza de las pretensiones deducidas en la demanda, enunciado complementario del principio destacado (conf. CNCiv., esta Sala, R. 200.828 del 22/10/96; íd., Sala A, R. 164.818 del 14/3/95).

Desde esta perspectiva, y sin desconocer lo atípico del contrato base de la presente demanda, su contenido puede ser sintetizado en una primera aproximación –no cabe otro análisis en esta oportunidad– diciendo que una parte entregó a otra un bien inmueble para su uso y goce durante un determinado lapso mediante el pago de un canon preestablecido, conviniéndose además que los tomadores tendrán opción para adquirir el bien por un valor residual. Ello se asemejaría al contrato de *leasing* y no a una compraventa a plazo o con reserva de dominio. En efecto, la opción de compra se presenta como una variante contractual que sólo entra a funcionar si es ejercida por el cliente y si éste no la ejerce, no puede adquirir la calidad de comprador del bien (conf. CN-Com., Sala B, *ED*, 133-572).

En la especie, no habiéndose ejercido la opción de compra, corresponde la aplicación subsidiaria de las disposiciones relativas a la locación de cosas (arg. art. 33, ley 24441; Iturbide, G., “Regulación del contrato de ‘leasing’ en la ley 24441”, *LA LEY*, 1997-B, 933).

Ello establecido, resulta indiferente tanto el destino que se le hubiese dado al inmueble como la actividad empresarial que pudiera desarrollar una parte, pues la competencia derivada de un contrato de locación de cosas es inequívocamente civil (conf. Tribunal de Superintendencia, sum. 3876 del 24/10/96; íd. sum. 4023 del 22/5/97; CNCiv., esta Sala, R. 202.907 del 31/10/96 y sus citas).

En consecuencia, corresponde desestimar este agravio.

Con relación a la inhabilidad de título invocada, existe un primer obstáculo para su procedencia, el que no puede ser soslayado. En efecto, se sabe que la excepción de inhabilidad de título es improcedente cuando no media una negativa expresa de la deuda ni se deposita siquiera la suma que se estime debida (conf. art. 544 inc. 4º, al final, Cód. Procesal; CNCiv., esta Sala, R. 191.323 del 9/5/96 y sus citas; íd., R. 192.802 del 29/8/96). En la especie, el ejecutado no solamente no ha negado la existencia de la deuda sino que, por el contra-

rio, la reconoció en forma expresa (ver fs. 49 vta., último párrafo). Este hecho, entonces, invalida su planteo.

No obstante lo anterior, y a fin de dar también otra respuesta a la argumentación desarrollada por el apelante dentro del reducido margen de conocimiento de este tipo de procesos, cabe señalar que en la interpretación acerca del precio residual –materia no discutida y que llevaría en opinión del quejoso a considerar el contrato como una compraventa con reserva de dominio– se omite una circunstancia que, en principio, aparece como fundamental para desvirtuar sus agravios. Es que, pese a que el canon estipulado representaría en principio el precio por el 40 % de ambas propiedades, no se ha cuestionado que los tomadores hayan hecho uso de la totalidad de los inmuebles, sin restricción alguna, con lo cual cobra sentido la cláusula sobre la opción de compra sobre el 60 % restante.

Por otra parte, se estableció el destino que se daría a la cosa y la prohibición de su cambio (cláusula 14^a), lo que tampoco condicionaría con la figura de un contrato de compraventa. Incluso se estipuló que el cambio de destino hacía perder automáticamente la opción de compra (cláusula 16^a).

Véase finalmente la contradicción que implica insistir por un lado sobre la existencia de la mentada compraventa y, por el otro, negarle a la actora la calidad de propietaria (fs. 107, párr. 6º).

Por lo expuesto, y de conformidad con lo dictaminado por el fiscal de Cámara a fs. 137/140, el tribunal resuelve: Confirmar la sentencia de fs. 92/93. Con costas. – *Marcelo J. Achával*. – *Elsa H. Gatzke Reinoso de Gauna*. – *Claudio M. Kiper*.

NOTA A FALLO

EL PRECIO EN LA LOCACIÓN DE INMUEBLES*

Por **Eduardo Molina Quiroga** y **Lidia E. Viggiola**

I. El precio

El fallo que comentamos resuelve una cuestión que en su momento generó algunas dudas, por lo que resulta bienvenida esta clara interpretación sobre los alcances de la ley 23928, conocida como ley de convertibilidad, y las disposiciones de la ley 23091 (*Adla*, LI-B, 1752; XLIV-D, 3712).

El precio resulta un elemento esencial en el contrato de locación de cosas¹ y constituye la contraprestación principal a cuyo pago se obliga el locatario². Son aplicables, en general, las disposiciones del precio en la compraventa. El precio es un elemento esencial del contrato de arrendamiento, debiendo en-

* Publicado en *La Ley* del 8/11/99.

(1) CApel. CC Paraná, Sala I, 27/11/78, “Barbero, Dora c. Zales de Scuazberg, Clara”, Z, 19-237: Para su formación el contrato de locación posee como elemento esencial el consentimiento expreso de los contratantes (art. 1494, Cód. Civil), amén de la designación de la cosa locada y determinación del precio.

(2) CApel. CC Morón, Sala I, 3/5/84, “Haedo, S. A.”, *ED*, 10/7/84, pág. 6.

tenderse por tal una estimación concreta del valor de cambio de una cosa expresada en dinero, determinada o determinable al momento de tener que cumplir la obligación³. Si no hay precio, podrá haber donación o comodato, o un contrato innominado, pero no locación⁴.

II. Requisitos

El precio en la locación debe ser cierto, es decir, determinado o determinable, conforme lo exige el art. 1493 del Cód. Civil. Esto significa que debe estar señalado, fijado, no librado a la incertidumbre o al azar.

Si bien el precio es uno de los elementos esenciales del contrato y por regla general debe estar determinado, o debe ser determinable a partir del contenido de sus cláusulas, en el ámbito de la locación el principio no tiene la misma rigurosidad que en el caso de compraventa⁵.

Lo común es que el precio se encuentre determinado por su cuantía o importe por las partes, como uno de los elementos más importantes del contrato, al lado de las designaciones de la cosa objeto de la locación, pero nada obsta a que el precio no esté determinado en el contrato, con tal de que sea determinable mediante criterios preestablecidos, es decir, que sea susceptible de una determinación posterior⁶, al momento de cumplir la obligación⁷.

Si al inicio de la locación el locador entrega el inmueble al locatario sin previa fijación del precio, se entiende que el contrato es válido y que son los tribunales quienes deben establecer el monto del alquiler, considerando los usos y costumbres y la apreciación hecha por los peritos⁸.

III. Precio en dinero

Uno de los caracteres exigidos al precio en la locación ha sido su fijación en dinero, conforme lo establece el art. 1493 *in fine*⁹.

En materia de locaciones urbanas, la ley 23091 establece en su art. 1º, párr. 2º, que “en todos los supuestos, los alquileres se establecerán en moneda de curso legal al momento de concertarse. Será nula, sin perjuicio de la validez del contrato, la cláusula por la cual se convenga el pago en moneda que no tenga curso legal. En este caso, el precio quedará sujeto a determinación judicial”.

Precisamente, la circunstancia de no haber sido expresamente modificada

(3) CApel. CC Paraná, Sala II, 30/5/80, “Rossi, R. A. c. Rossi, V.”, Z, 980-21-365.

(4) Salvat, Raymundo M., *Tratado de Derecho Civil Argentino, Fuentes de las obligaciones, II Contratos*, t. II, N° 802, pág. 35, Tipográfica Editora Argentina, 1952; Rezzónico, Luis María, *Estudio de los contratos en nuestro Derecho Civil*, vol. 2, pág. 77, Roque Depalma Editor, Buenos Aires, 1959, que cita a Pothier, Troplong, Baudry Lacantinerie, Planiol y Ripert.

(5) C5ª CC Córdoba, 6/5/96, “Cenit S. A. c. Mepricord S. A.”, LLC, 1996-1271. Cf. Borda, Guillermo A., ob. cit., N° 638.

(6) Rezzónico, ob. cit., pág. 78.

(7) CApel. CC Paraná, Sala II, 30/5/80, “Rossi, R. A. c. Rossi, V.”, Z, 980-21-365.

(8) C5ª CC Córdoba, 6/5/96, “Cenit S. A. c. Mepricord S. A.”, LLC, 1996-1271.

(9) Rezzónico, ob. cit., pág. 81, quien recuerda que en esta materia Vélez Sársfield siguió a Freitas (art. 2303 *Esbozo*). Cf. CApel. CC Paraná, Sala II, 30/5/80, “Rossi, R. A. c. Rossi, V.”, Z, 980-21-365, cit. *supra*.

la ley 23091 generó alguna interpretación encontrada sobre la validez de la concertación del precio de la locación en dólares. Desde hace algunos años los tribunales vienen resolviendo que es perfectamente válido concertar el precio de la locación de inmuebles en moneda extranjera, si el contrato se celebró con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley de convertibilidad¹⁰.

El fallo de la Sala A sostiene enfáticamente que no “es concebible el mantenimiento de la prohibición legal de contratar en moneda que no sea de curso legal en la República, contenida en el art. 1° de la ley 23091 de locaciones urbanas, cuando una ley posterior (23928) admite libremente hacerlo y asimila su régimen a la que tiene curso legal en ella. Por ello, debe considerarse que la prohibición de contratar alquileres en dólares quedó derogada desde el dictado de la ley de convertibilidad”.

La ley 23928, denominada “de convertibilidad del austral”¹¹, estableció la paridad del dólar con diez mil australes, que posteriormente, al desaparecer la circulación de esta moneda e implantarse el peso, quedó fijada en la relación “1 a 1”. El art. 7° dispone que “el deudor de una obligación de dar una suma determinada de australes cumple su obligación dando el día de su vencimiento la cantidad nominalmente expresada. En ningún caso se admitirá la actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos, repotenciación de deudas, cualquiera fuere su causa, haya o no mora del deudor, con posterioridad al 1 de abril de 1998, en que entra en vigencia la convertibilidad del austral. Quedan derogadas las disposiciones legales o reglamentarias y serán inaplicables las disposiciones contractuales o convencionales que contravinieren lo dispuesto”.

Precisamente, la ya citada ley 23091 había reglamentado las conocidas cláusulas de estabilización, o indexatorias, tan usuales en los contratos de locación de inmuebles, estableciendo en su art. 3° que “para el ajuste de los valores de los alquileres deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias. No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario del inmueble arrendado”.

Esta disposición ha perdido toda vigencia ya que, además, conforme al art. 11 de la ley 23928, se modificó el art. 617 del Cód. Civil, que ahora reza: “Si por el acto por el que se ha constituido la obligación se hubiere estipulado dar monedas que no sean de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar sumas de dinero”. El art. 619 del Cód. Civil¹²; a su vez, ha quedado así redactado: “Si la obligación del deudor fuese de entregar una

(10) CNCiv., Sala D, 30/11/94, “R. J. R. S. A. c. Staffa Morris, José M.”, *La Ley*, 1996-E, 606.

(11) B. O. 28/3/91, entró a regir a partir del 1/4/91.

(12) Antes decía: “Si la obligación del deudor fuese de entregar una suma de determinada especie o calidad de moneda corriente nacional cumple la obligación dando la especie designada u otra especie de moneda nacional al cambio que corra en el lugar el día del vencimiento de la obligación”.

suma de determinada especie o calidad de moneda, cumple la obligación dando la especie designada, el día de su vencimiento¹³”.

Desde el momento en que el actual art. 617 del Cód. Civil, según el texto impuesto por el art. 11 de la ley 23928, estableció una equiparación entre las obligaciones que tengan por objeto dar una moneda que no sea de curso legal con las de dar sumas de dinero, la misma prohibición respecto de las cláusulas de ajuste que rige respecto de éstas últimas debe aplicarse para aquéllas, porque lo contrario implicaría una “repotenciación de deudas”, que se encuentra expresamente vedada por el art. 7° de la ley 23928. En efecto, la fungibilidad del régimen entre obligaciones de esa naturaleza hace que los créditos en moneda extranjera estén sujetos a las mismas pautas imperativas y restricciones que la citada ley impone a las deudas en moneda nacional.

IV. Nulidad de las cláusulas de ajuste

La jurisprudencia también ha fulminado con la sanción de nulidad toda “cláusula de reajuste en base a la verificación del precio de la locación en el mercado inmobiliario, por ser violatoria a lo dispuesto por la ley 23928, que prohíbe cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, no siendo relevante que el locatario haya aceptado dichos reajustes en períodos anteriores ya que tales pagos no lo obligan para el futuro”¹⁴.

Esta nulidad subsiste aun cuando “el locatario hubiera aceptado, al momento de celebrar el contrato de locación, el pacto de una cláusula de reajuste en el precio y realizado pagos consintiendo dicho reajuste. Más aún, ocurrido su incumplimiento y ante la acción por cobro de alquileres, declarada a la nulidad de la referida cláusula de reajuste es improcedente la compensación que pretende el locatario de su deuda con los pagos anteriores realizados con el reajuste pactado, pues su crédito no es líquido y exigible y, en todo caso, deberá ser discutido en un juicio de conocimiento donde se determine si procede la repetición”¹⁵.

V. Alquileres escalonados

Otro problema que se ha suscitado con relación al impacto provocado por la convertibilidad en el precio de la locación ha sido determinar la validez de cláusulas que establezcan el precio de los alquileres de manera escalonada y creciente. Si bien esto no infringe la ley 23928, se ha entendido que, no obstante ello, la misma es nula en virtud de la prohibición del art. 1507 del Cód. Ci-

(13) Cabe destacar que algún pronunciamiento anterior había sostenido: “Si las partes locadora y locataria pactaron en su momento fijar el precio de la locación en dólares estadounidenses, en principio, el sistema elegido por ellas debe ser mantenido, en atención a lo preceptuado por el art. 1197 del Cód. Civil, en tanto y en cuanto no se afecten la moral y las buenas costumbres”. CNEsp. Civil y Com., Sala I, 7/5/82, “Riedel, Rodolfo M. c. Fentanes, Juan E. y otro”, *ED*, 99-531.

(14) CCivil y Com., San Isidro, Sala I, 4/9/97, *LLBA*, año 5, N° 5, junio 1998; sum. 1799, “Parente, María del C. c. Caballero, Edgardo A.”

(15) CCivil y Com., San Isidro, Sala I, 4/9/97, *LLBA*, año 5, N° 5, junio 1998; sum. 1799, “Parente, María del C. c. Caballero, Edgardo A.”

vil de alterar los precios y las restantes condiciones del arriendo durante la totalidad del plazo mínimo legal, ya que la modificación efectuada por la ley 23091, en cuanto al plazo mínimo locativo, dejó subsistente el resto del dispositivo legal contenido en el Código Civil¹⁶.

Pero esta posición no es pacífica y, frente al intento del Poder Ejecutivo de imponer por vía de una resolución ministerial la prohibición de precios escalonados, han recaído pronunciamientos adversos que han sostenido que, “no obstante lo dispuesto por la resolución 144/93 del Ministerio de Economía (*Adla*, LIII-A, 246), no existe inconveniente legal alguno para que las partes establezcan alquileres escalonados, pues los mismos no son cláusulas de ajuste, sino precios diferentes por distintos tiempos de locación y, por lo tanto, constituyen una excepción a la prohibición de las cláusulas de ajuste”¹⁷.

En cambio, en otro caso se entendió que “el escalonamiento de alquileres constituye una repotenciación de la obligación constituida como alquiler para el primer mes de vigencia del contrato y, por lo tanto, se encuentra prohibida por la ley de convertibilidad en su art. 10. En consecuencia, de conformidad con la resolución 144/93 del Ministerio de Economía, el monto válido aplicable durante el lapso de vigencia del contrato es el correspondiente al acordado para el primer mes”¹⁸. En el mismo sentido, se ha resuelto que la prohibición de modificar el precio en el plazo mínimo legal no es violada mediante el pacto de alquileres escalonados, puesto que no se altera la estabilidad del locatario, que es la finalidad legal, salvo el caso en que la estipulación de un alquiler progresivo –de ritmo y valores exagerados– sea un subterfugio para apartarse de ese plazo mínimo legal y lograr la desocupación anticipada del inmueble por falta de pago del locatario”¹⁹.

No han faltado interpretaciones *integradoras* del contrato que han entendido que “si las partes establecen un precio en dólares para el primer año y un precio mayor para el segundo, por motivos que no surgen del contrato y que son propios de su libertad (art. 910, Cód. Civil), es lógico escrutar en el pacto una consideración a la evolución de las posibilidades del *solvens*, no siendo imposible que el justiprecio que tuvieran las partes en mente fuera de un promedio entre los dos, adoptando una modalidad que contemple alguna situación individual”²⁰.

VI. Precio mixto

Aunque poco frecuente por las condiciones previstas en la ley 23091 y lo

(16) C1ª CC Bahía Blanca, Sala I, 22/8/95, “Urso, Lidia N. c. García de Deluchi, Aurora N.”, *LLBA*, 1996-23.

(17) CNCiv. Sala M, 10/7/95, “Sacsá C. I. c. Barbieri”, *DJ*, 1995-2-1074.

(18) CNCiv. Sala K, 19/7/95, “Amudi, Leonardo c. Macril S. R. L. y otros”, *La Ley*, 1996-A, 42.

(19) CNCiv., Sala H, mayo 6 de 1995, “Elvadín, Alberto R. c. Conforti, Jorge H.”, *La Ley*, 1997-A, 363 (39.242-S).

(20) CNCiv. y Com., San Isidro, Sala II, 23/12/93, “Amelotti, María I. c. Aucci de Stadler, Teresa J. A. M. y otra”, *LLBA*, 1994-111.

que surge de los usos y costumbres, es posible encontrarse con una locación en la que el precio sea parte en dinero y parte en otra cosa, o en el uso y goce de otra cosa, o parte en dinero y en otra prestación. Cabe expresar que, en tal caso, y por aplicación extensiva de la regla del art. 1356 del Cód. Civil, debe reputarse que el contrato es de locación si el precio en dinero es igual o mayor que el valor de la cosa, o del uso y goce de la cosa, o del servicio que integra el precio, y que se está en presencia de un contrato innominado, si esta parte en dinero es menor que el valor de la otra prestación complementaria de la suma de dinero²¹.

En los arrendamientos rurales es frecuente que se pague en especie y no por ello el contrato deja de ser locación, siempre que el precio sea determinable en dinero²².

En los casos de contratos de locación cuyo objeto es la obtención de los frutos o productos de la cosa locada (contrato de “*affitto*”), el porcentaje sobre las ventas de los frutos de la cosa que el locatario se obliga a abonar al propietario es a título de precio por el uso de la cosa (art. 1493, Cód. Civil), de manera que no se configura una retribución en frutos, lo que daría lugar, ya sea a un contrato innominado (art. 1143, Cód. Civil), si el precio consistiera en una cantidad fija de frutos de la cosa, ya sea a un contrato de sociedad, si el porcentaje fuera una cuota proporcional respecto al total de frutos que devengue la cosa (nota al art. 1493, Cód. Civil), y la locación no se desnaturaliza porque se haya dado a este uso un objetivo preciso, es decir, porque el locatario no pueda desviarse del destino contractualmente establecido²³.

VII. Conclusión

El precio de la locación puede establecerse válidamente tanto en pesos como en dólares, pero debe ser fijo. La alternativa de establecer valores escalonados ofrece el riesgo de ser invalidada judicialmente. Mientras se mantenga el actual régimen legal están prohibidas todas las cláusulas de reajuste.

(21) Rezzónico, ob. cit., pág. 86.

(22) Borda, ob. cit., N° 640.

(23) CNCiv., Sala D, 28/5/81, “Balcarce, Carlos y otros c. Sergi, Hermenio X.”, ED, 94-464 - JL, 981-28-300. El contrato denominado “*affitto*” por la doctrina italiana, regulado por el Código de Italia de 1942, es una variante de la locación que se caracteriza por su objeto, desde que se alquila una cosa no para utilizarla *per se*, sino para obtener sus frutos o productos. Si el contrato de locación tiene por objeto dar un caballo para reproducción se da la exigencia de “*affitto*”, esto es, que el destino del uso sea la obtención de los frutos de la cosa que se alquila. Tratándose de animales la figura es rara, pero admisible.