

Locación

Contrato: plazo; prórroga; aplicación del mínimo legal al nuevo contrato.

- Cám.C.C. 2ª La Plata, Sala I, 8/3/2012, "Rasile, Alejandro c/ Sorokin, Mauro s/ desalojo (excepto por falta de pago)". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, año L, nº 13008, fallo 57325).

1. — Si las partes suscriben un contrato de locación cuya duración es menor a la permitida, éste deberá entenderse como convenido por el plazo mínimo legal, que es de orden público (arts. 2 y 29, Ley 23.091, y 21, C. Civ.). Tratándose de un nuevo contrato —lo cual requiere la forma escrita conforme al artículo 1 de la Ley 23.091, donde se suele pagar una nueva comisión, generalmente aumenta el precio y pueden variar las garantías—, los plazos mínimos de locación que establece el legislador no deben limitarse al primer contrato, sino que se deben extender a los sucesivos contratos que puedan celebrar las partes (de la mayoría).

2. — Al formalizarse entre las partes un tercer contrato de locación donde se plasmó un aumento del precio y un fiador menos, debe considerarse que se trata de un nuevo contrato y no de una prórroga del anterior. Es que los supuestos excluidos del mínimo legal, por constituir un régimen de excepción, deben interpretarse restrictivamente, postura que, a su vez, el artículo 1582 bis del Código Civil —incorporado por la Ley 25.628— viene a reafirmar en orden a la conclusión del contrato (de la mayoría).

3. — La limitación legal establecida en el artículo 2 de la Ley 23.091 debe inter-

pretarse tomando en cuenta que al definirse ésta se quiso poner fin a una situación de inestabilidad e incertidumbre del mercado inmobiliario, propiciando, a favor de los inquilinos, un mínimo de estabilidad en los contratos. Sin embargo, el plazo establecido se computa desde el comienzo de la locación, de manera que rige una sola vez y no respecto de cada renovación o prórroga convencional del contrato originario. Por ello, tra-

tándose los sucesivos documentos de la exteriorización por escrito de un acuerdo locativo entre las mismas partes, con relación al mismo inmueble, con similares cláusulas, no puede quedar duda de que se trata de una continuidad de la relación que se encuentra en todo acorde con la tésis de la normativa apuntada (voto en disidencia del doctor López Muro).