

## **PROGRAMA DE ASESORIA PARLAMENTARIA**

**Fundación Nuevas Generaciones**

en cooperación internacional con

**Fundación Hanns Seidel<sup>1</sup>**

### ***Locaciones industriales: necesidad de adaptar el Código Civil y Comercial de la Nación a la realidad actual<sup>2</sup>***

#### **Resumen ejecutivo**

*El Código Civil y Comercial de la Nación otorga el mismo tratamiento a las locaciones urbanas sin diferenciar el destino que se dé al inmueble al momento de tratar su rescisión unilateral. En el presente trabajo se propone que la locación con fines industriales y/o logísticos merezca un tratamiento distinto que el de aquellas con objeto comercial o de vivienda.*

#### **I) Introducción**

Por medio del presente trabajo se propone la incorporación del artículo 1221 bis al Código Civil y Comercial de la Nación con el objetivo de brindar un tratamiento normativo diferenciado a la categoría de las locaciones de inmuebles con fines industriales y/o logísticos, con las siguientes intenciones:

- Brindar mayor relevancia la autonomía de la voluntad de las partes.
- Incentivar en nuestro país el crecimiento industrial a largo plazo
- Otorgar mayor seguridad jurídica a las empresas que construyen naves industriales y a las entidades que financian dichos proyectos.
- Reducir el nivel de litigios originados por este tipo de locaciones.

#### **II) Problemas que genera el trato homogéneo de las locaciones al momento de su rescisión**

---

<sup>1</sup> La Fundación Hanns Seidel no necesariamente comparte los dichos y contenidos del presente trabajo.

<sup>2</sup> Trabajo publicado en el mes de agosto de 2015.

La redacción actual del artículo 1221, inciso a), del Código Civil y Comercial de la Nación no hace distinciones entre los destinos de los contratos locativos al momento de tratar la facultad de rescisión unilateral por parte del locatario. En ese sentido, fija igual plazo para ejercer ese derecho en todos los casos sin distinción. Lo mismo ocurre con la indemnización al locador, ya que fija la misma reparación sin importar el tipo de locación de que se trate. De este modo, la norma vigente causa un grave perjuicio a quienes dan en locación sus inmuebles con fines industriales y/o logísticos, ya que ellos invierten sumas extraordinarias de dinero para poder adaptarlos a las demandas del locatario en base al destino que le dará para la actividad que allí desarrollará.

En caso de rescisión unilateral del contrato por parte del locatario, la indemnización impuesta por la ley vigente rara vez alcanza para cubrir una mínima fracción de los gastos en los que haya incurrido el locador. Ocurre entonces que cuando el locador afectado patrimonialmente acude ante la justicia para hacer valer lo pactado en el contrato, ve que su reclamo no prospera frente a la disposición de orden público del artículo 1221°, inciso a) de la citada norma.

Dicho artículo establece que “El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso;”

Además del daño directo que, tal como expresamos, se causa al locador, la redacción actual del artículo 1221 desalienta a las entidades financieras. Éstas, al saber que el locatario puede rescindir unilateralmente el contrato a los pocos meses de su entrada en vigencia, se sienten disuadidas de invertir su dinero en los proyectos de infraestructura para la construcción de naves industriales. Esto ocurre porque son conscientes de que, rescindido el contrato unilateralmente, el locador tendrá serias dificultades para recuperar su inversión y, por ende, pagarles los créditos adeudados. En consecuencia, esta situación interrumpe el flujo de financiación al locador, quien al no poder descontar financieramente alquileres futuros se ve impedido de seguir celebrando

contratos, ralentizando así el crecimiento de los predios industriales y, en definitiva, el desarrollo industrial nacional.

Pero esta rescisión unilateral con costos tan reducidos produce otros daños al locador y al sistema: cuando el locador pretenda volver a alquilar su inmueble, le será muy complejo ofrecer una estructura construida bajo determinadas especificaciones a un nuevo inquilino que seguramente realizará una actividad para la cual necesite otro tipo de nave industrial. En tales casos, lo más probable es que el locador deba realizar cambios en las características de la nave para adaptarla a la actividad del nuevo locatario. Y para ello necesitará nuevamente de grandes cantidades de dinero con las que no cuenta.

## **II) Propuesta de modificación de la norma vigente**

Para solucionar estos inconvenientes proponemos mantener el derecho del locatario a rescindir unilateralmente el contrato locativo, pero salvaguardando los intereses del locador de modo tal que la indemnización que reciba sea acorde a la inversión y gastos incurridos en la adaptación de su inmueble a una determinada actividad industrial y/o logística.

Esta situación de indefensión en que se encuentra el locador de inmuebles con destino industrial y/o logístico no se compara con la que puede llegar a experimentar quien alquila su propiedad con fines habitacionales o comerciales. Para estas últimas, la infraestructura ya está construida y su falta de adecuación no afecta de manera alguna su utilización, ya que las modificaciones o adaptaciones que sobre ellas se deban llevar a cabo, en la mayoría de los casos, solo responden a cuestiones de estética o practicidad. Pero en el caso de la locación con fines industriales y/o logísticos, la falta de adaptación de un inmueble a una determinada actividad puede llegar a implicar desde la pérdida de eficiencia hasta su total inutilidad.

## **III) Primacía de la voluntad de las partes**

Si el derecho de rescisión unilateral de la locación industrial se deja librado a la voluntad de las partes, ambas pueden pactar los mecanismos de compensación que consideren más justos y adecuados para cubrir los gastos en los que el locador hubiese incurrido para el acondicionamiento de un determinado inmueble.

### **FUNDACION NUEVAS GENERACIONES**

Beruti 2480 (C1117AAD)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Argentina)  
Tel: (54) (11) 4822-7721  
contacto@nuevasgeneraciones.com.ar  
www.nuevasgeneraciones.com.ar

### **FUNDACION HANNS SEIDEL**

Montevideo 1669 piso 4° depto "C" (C1021AAA)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Argentina)  
Tel: (54) (11) 4813-8383  
argentina@hss.de  
www.hss.de/americalatina

La autonomía de la voluntad de las partes, en situaciones como las que se plantean en el presente trabajo, ofrece la manera más adecuada para solucionar los conflictos que se pueden llegar a generar. Cabe destacar además que quienes celebran este tipo de contratos, a diferencia de lo que puede ocurrir con la locación de una vivienda, están en un pie de igualdad desde lo económico y lo técnico, contando además con suficiente asesoramiento legal. Por dicho motivo no es viable pensar que una de las partes pudiera aprovecharse de la otra para aventajarla.

Para finalizar, y desde la perspectiva del crecimiento industrial, la presente propuesta incentiva al locatario a cumplir con el contrato hasta su finalización, a fin de no incurrir en la obligación de resarcir ni compensar al locador. Esto resulta ser un aliciente para pensar su producción a largo plazo. De esta forma, apuntamos a cambiar el paradigma actual de crecimiento del país, dejando atrás un modelo de inestabilidad y transitoriedad para poder avanzar hacia uno de estabilidad y permanencia, que atraiga inversiones y que facilite y estimule la radicación de empresas y la generación de empleo en Argentina.

#### **IV) Texto normativo propuesto**

ARTÍCULO 1º: Agréguese el artículo 1221 bis al Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la ley 26.994, que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 1221 BIS: La disposición contenida en el artículo 1221, inciso a) no resultará aplicable a los contratos locativos de bienes inmuebles con fines industriales y/o logísticos, en los que primará la voluntad de las partes expresada en los acuerdos de rescisión que se hubieran celebrado.

A los efectos del presente capítulo, se entenderá:

- 1) Por locación de bienes inmuebles con fines industriales y/o logísticos, al contrato mediante el cual una de las partes se obliga a conceder el uso y goce de un inmueble con destino a llevar adelante en él una actividad industrial y/o logística, y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero.
- 2) Por actividad industrial, al conjunto de actividades manufactureras y de servicios ejecutados para la obtención, conservación, reparación y/o transformación de uno o varios productos.

#### **FUNDACION NUEVAS GENERACIONES**

Beruti 2480 (C1117AAD)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Argentina)  
Tel: (54) (11) 4822-7721  
contacto@nuevasgeneraciones.com.ar  
www.nuevasgeneraciones.com.ar

#### **FUNDACION HANNS SEIDEL**

Montevideo 1669 piso 4º depto “C” (C1021AAA)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Argentina)  
Tel: (54) (11) 4813-8383  
argentina@hss.de  
www.hss.de/americalatina

3) Por logística, al conjunto de medios y métodos necesarios para llevar a cabo la organización de una empresa o de un servicio, a través del abastecimiento, almacenamiento, transporte y/o distribución de productos, y cualquier otro tipo de actividad de soporte que permita obtener una optimización de la explotación de la actividad industrial.

ARTÍCULO 2º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**FUNDACION NUEVAS GENERACIONES**

Beruti 2480 (C1117AAD)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Argentina)  
Tel: (54) (11) 4822-7721  
contacto@nuevasgeneraciones.com.ar  
www.nuevasgeneraciones.com.ar

**FUNDACION HANNS SEIDEL**

Montevideo 1669 piso 4º depto "C" (C1021AAA)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Argentina)  
Tel: (54) (11) 4813-8383  
argentina@hss.de  
www.hss.de/americalatina