

**Propuesta modificación Art. 1199 (locaciones turísticas), Art. 1375
(responsabilidad restaurantes) e incorporación figura de domicilio**

temporario

Por Diego Benítez

CIUDAD DE NEUQUÉN, 5 de septiembre de 2012

SEÑOR PRESIDENTE
COMISION DE UNIFICACIÓN
CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL
DE LA NACIÓN:

Acompañó al efecto de la audiencia a celebrarse en la ciudad de Neuquén el próximo 20 de septiembre, algunas consideraciones en relación al proyecto de unificación del CC y Comercial de la Nación.

Parte I : modificaciones propuestas

1- Locaciones turísticas

ARTÍCULO 1199.- **Excepciones al plazo mínimo legal.** No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Cuando el plazo del contrato supera los tres (3) meses, o sus fines no se encuentran contemplados en el reglamento de copropiedad y administración de un propiedad horizontal, o el inmueble tenga características propias de una tipología contemplada en la legislación de alojamiento turístico, se presumirá que el contrato no fue hecho con esos fines.

2- Responsabilidad

ARTÍCULO 1375.- **Establecimientos y locales asimilables.** Las normas de esta Sección se aplican a los hospitales, sanatorios, casas de salud y deporte, garajes, lugares y playas de estacionamiento y otros establecimientos similares que prestan sus servicios a título oneroso.

La eximente prevista en la última frase del art. 1371 no rige para los garajes, lugares y playas de estacionamiento que prestan sus servicios a título oneroso

3- Domicilio temporario

Propuesta: Domicilio temporario – La residencia temporaria de una persona, como pasajero en un establecimiento de alojamiento turístico, tendrá los mismos efectos y consideraciones que se dispensan al domicilio real, mientras dure su estada”.

Parte II : Justificación

Que atento la importancia del mismo, cabe, para facilitar su lectura, dividir esta opinión en dos partes.

1- La responsabilidad sobre los efectos

Que es importante aclarar que los aspectos vinculados a la responsabilidad del hotelero sobre los efectos que introduce el huésped en el establecimiento, fueron copiados íntegramente del anteproyecto de igual tenor del año 1998, tema discutido en varios foros profesionales y que entendemos que se encuentran superados.

Que es importante aclarar que desde la Asociación Argentina de Derecho del Turismo (Aadetur), que presido, se había solicitado el desdoblamiento de dicha responsabilidad ilimitada, determinada en el actual artículo 2.227 y su limitación a 100 veces la tarifa diaria mostrador, como siguieron varios C.C. al artículo 1953 de Francia, país donde se originara en 1804 este sistema de responsabilidad sobre los equipajes.

Que siguiendo esta temática, se incluye en el anteproyecto en análisis, la extensión de dicha responsabilidad a los restaurantes, hoy exceptuados, y en contradicción a lo que los autores franceses Aubry y Rau, determinaron hace 200 años, quienes entendieron claramente que debería caberle diferente grado de responsabilidad, a saber:

“Nota:2233. AUBRY y RAU, § 406, nota 1: Si limitamos al posadero que recibe efectos de viajeros, la responsabilidad impuesta en los artículos anteriores, es porque sólo los viajeros se ven en la necesidad de llevar consigo a las posadas las cosas con que viajan. Una persona, por ejemplo, que va a un café, no tiene necesidad de llevar consigo una bolsa de dinero ni de sacar su reloj y ponerlo en una mesa del café”. (el subrayado es del opinante)

Que advierto que en el anteproyecto se excluye de la responsabilidad del hotelero sobre los efectos que los huéspedes hayan dejados en los vehículos, siempre que esta prestación sea gratuita, y no limitándose la responsabilidad sobre los daños a los vehículos de los pasajeros, como en la actualidad.

Que en el anteproyecto se elimina el eximente de la introducción de ladrones en las posadas si lo hiciesen con armas, que si bien discutido en la doctrina, hoy está vigente según prescribe el artículo 2237 del C.C. argentino.

2- Los alquileres turísticos

Que es este el punto más álgido de la reforma para el sector de alojamiento turístico, ya que el anteproyecto recepta lo preceptuado actualmente en el artículo 2 inciso b) de la ley 23.091 (Ley de Locaciones Urbanas), reintroduciendo la figura de los inmuebles turísticos con muebles en zonas aptas para el turismo.

Que el artículo 1199 del anteproyecto **agrava la situación ya que introduce el concepto de habitación, es decir que permitiría la subdivisión del inmueble y su afectación para este uso turístico, lo que generaría mayor impacto a la ya gravosa legislación vigente.**

Que es necesario dotar a las autoridades turísticas provinciales y/o municipales de herramientas jurídicas para determinar que este tipo de alojamiento esté o no incluido en los reglamentos de alojamiento turístico local, todo ello tendiente a dar seguridad a los huéspedes, inscribir los trabajadores, hacer tributar las prestaciones, en un marco de equidad y legalidad para el sector, asunto que debería interesar al Estado, a los empresarios y a los trabajadores hoteleros.

Que al efecto cito el artículo pertinente del anteproyecto

*ARTÍCULO 1199.- **Excepciones al plazo mínimo legal.** No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:*

- a) sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;*
- b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los SEIS (6) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;***
- c) guarda de cosas;*
- d) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.*

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Que esta figura, en caso de insistirse en su aprobación, debería contener la palabra “vivienda con muebles que se arrienden con fines de turismo...”, a saber:

b) vivienda con muebles que se arrienden con fines de turismo. Se presumirá que no fue hecho con estos fines, si el plazo del contrato supera los TRES (3) meses, o la vivienda se encuentra alcanzada por la normativa turística competente en materia de alojamiento turístico.

En definitiva, entiendo que la figura debe receptar la costumbre de muchas localidades donde esta modalidad convive con las formas de alojamiento turístico (hotel , hosterías, etc), en algunas jurisdicciones en forma

pacífica, en otras en absoluto, pero sobre todo, debe darse a la autoridad competente la facultad o no de incluirlas en sus reglamentos de alojamiento, pudiendo rechazar las viviendas de alquiler temporario turístico, así como aceptarlas o incorporarlas a su legislación, pero siempre en consonancia con nuestra Constitución Nacional, que a través de su artículo 121 determina que “las Provincias conservan todo el poder no delegado al Gobierno federal...”, materia que podría enmarcarse con claridad jurídica.

Y por último, **cabe afirmar que asimismo la figura de de las locaciones turísticas es usada en muchas localidades de nuestro país para ofrecer a residentes alquileres por fuera del plazo legal mínimo de dos años, actualizándolos semestralmente, en un pseudo- intento de evadir la imposibilidad de indexación de los contratos, lo que pone en jaque la estabilidad familiar, figura que sería dejada de usar, estimo, solo con el hecho de reducir el plazo a la mitad- es decir a tres meses- .--**

Sin otro particular, saludo a usted muy atentamente

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' followed by a horizontal line and a vertical stroke ending in a dot.

Dr. Diego Benítez

Abogado especialista en Derecho del Turismo (París I)

Profesor titular regular UNRN y de posgrado UBA-UNLP-UNSA-UNR-UNS

Profesor invitado U. Zaragoza y Sassari (2010-2013)