

“LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD”¹.

**“VILLAS AND THEIR LEASE.
A LEGAL PERSPECTIVE IN ROME AND TODAY”**

Por Bibiana Llaryora^{2(*)}

Resumen: En el presente trabajo intitulado: “*Las villas y su arrendamiento. Una mirada jurídica en Roma y en la actualidad*”, abordaremos la temática del actual contrato de alquiler temporal, tomando como punto de partida, y en calidad de elemento objetivo dentro del mismo, a uno de los tipos de moradas existentes en la época imperial, es decir, la *villa*; inmueble que, por estos días, y con el sentido y alcance general que le otorga al vocablo la Real Academia Española, se constituye en una cosa susceptible de ser alquilada, sobre todo, durante el período estival, por aquéllas personas que poseen una amplia capacidad adquisitiva.

Para el desarrollo del tema transitamos por las fuentes justinianeas y gayanas, y de manera especial, por las Epístolas de Plinio el Joven, para concluir, con su tratamiento a la luz de la legislación argentina.

Palabras claves: Contrato de locación –villa- Plinio el Joven

Abstract: In the present work entitled: *Villas and their lease. A legal perspective in Rome and today*, we will address the topic of the current temporary rental contract, taking as a starting point, and as an objective element within the contract, one of the types of residences existing at the time imperial, that is, the “village”; property that, these days, and with the general meaning and scope given to the word by the Royal Spanish Academy, is constituted as something susceptible to being rented, especially during the summer period, by those people who have ample purchasing power .

To develop the topic we will go through the Justinian and Gayan sources, and in a special way, through the Epistles of Pliny the Younger, to conclude, with their treatment in light of Argentine legislation.

Keywords: Lease agreement – villa – Pliny the Younger



Artículo publicado bajo Licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Sin Derivar. © Universidad Católica de Córdoba

[https://doi.org/10.22529/rdr.2025\(7\)04](https://doi.org/10.22529/rdr.2025(7)04)

¹ Artículo recibido el 30 de Julio de 2025 y aprobado para su publicación el 16 de Septiembre de 2025.

^{2(*)} Profesora de las asignaturas Derecho Romano (Cátedra “B”) y Práctica Profesional III (Área Legislativa) de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Córdoba. Asesora parlamentaria en la Legislatura de la Provincia de Córdoba, Argentina- desde 2016 hasta el presente. Correo Electrónico: bibianallaryora@gmail.com

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

1. 1. Introducción

En el trabajo titulado: “*Las villas y su arrendamiento. Una mirada jurídica en Roma y en la actualidad*”, el cual es presentado al curso de Posgrado de Derecho Romano: “Los contratos en el Derecho Romano y su recepción en la legislación vigente”, abordaremos la temática del actual contrato de alquiler temporal, tomando como punto de partida, y en calidad de elemento objetivo dentro del mismo, a una de las clases de moradas existentes en la época republicana- imperial, es decir, la *villa*; inmueble que, por estos días, y con el sentido y alcance generalizado de *casa de recreo*, *quinta*, *finca* que le otorga al vocablo la Real Academia Española, se constituye en una cosa susceptible de ser alquilada, sobre todo durante el período estival, por aquéllas personas que poseen una amplia capacidad adquisitiva.

Ahora bien, en torno a ello, nos preguntamos: ¿cuál fue el destino de las villas en Roma? ¿Fueron alquiladas con idéntico objetivo al que nosotros conocemos en la actualidad, o con otro diferente?

Para el desarrollo del tema, dividimos al trabajo en seis partes, que comprenden:

En primer lugar, una referencia a las generalidades del contrato de locación en Roma, para aludir luego, a los tres tipos de viviendas que se destacaron sobre todo dentro del cuadro histórico y social de la época referida. A dicho desarrollo le seguirá, el tratamiento de los distintos aspectos que, sobre las villas, presenta Plinio el Joven en sus *Epístolas*; para realizar después-específicamente- el abordaje del contrato de arrendamiento de tierras junto a la regulación existente en Roma.

Para el final, reservaremos la explicación conceptual y metodológica de la palabra *villa*, tal como lo adelantamos en un comienzo, para concluir con el tratamiento del tema a la luz de la legislación argentina.

2. Locación (*Locatio Conductio*)

a) Concepto

La *locatio conductio* (que en la actualidad se denomina locación o arrendamiento) es un contrato consensual, de buena fe, no formal y sinalagmático perfecto en virtud del cual el *locator* (locador o arrendador) coloca en manos de otra persona, el *conductor* (locatario o arrendatario) ya sea una cosa, mueble o inmueble; un

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

trabajo, o servicios, mediando una cierta finalidad y a cambio de un precio (*merces*) generalmente en dinero.

Locatio-conductio procede etimológicamente de dos expresiones latinas "*locare*", que significa colocar o poner a disposición de una persona una cosa; y "*conducere*" que vale tanto como *secum ducere*, es decir, llevar consigo.

Encontramos referencias de este contrato en *Gayo 3.142 y ss.; I.3.24 pr. y ss.*, y *D.19.2*.

b) Variedades³

En relación a este instituto merece destacarse que- en realidad- los romanos se refirieron al mismo en forma unitaria, como un solo contrato, la *locatio conductio*, amparado por una acción, la *actio locati conducti*. No obstante, a causa de la variedad del contenido, quedaron establecidas las bases para una tripartición de la cual hablan los autores posteriores, y que no es romana. De allí surgieron: la *locatio conductio rei* (locación de cosa); la *locatio conductio operis* (locación de obra); y la *locatio conductio operarum* (locación de servicios).

En la presente elaboración trataremos sobre la *locatio conductio rei*, donde el *locator* cede al conductor el uso de una cosa inmueble, y a su vez, el *conductor* se obliga a pagar un precio por el uso de la cosa.

3. Viviendas en Roma: clases destacadas: Domus, Insulae y Villae⁴

La civilización romana en la etapa imperial constituye un ejemplo de evolución en la calidad de vida de los hogares⁵, a tal punto que sus viviendas son consideradas como la máxima expresión de las comodidades en el mundo antigüo, especialmente dentro del círculo de las familias adineradas, quienes contaban con moradas provistas de ventilación, salidas de humo y un sistema de calefacción, a lo cual se le agregaba un adecuado alumbrado, que alcanzaban a través de antorchas (taedae, faces), candelas

³ DI PIETRO, Alfredo. *Derecho Privado Romano*. Depalma. Buenos Aires. 1996.

⁴ FERNÁNDEZ VEGA, Pedro Angel. Vivir de alquiler en Roma, caro y sin comodidades. Historia National Geographic. 2003. Última actualización 15/10/2024. Madrid. Consultado en: <https://historia.nationalgeographic.com.es>, el día 20/11/2024.

⁵ Kronos Homes editorial team. *¿Cómo eran las casas romanas?* 27 de septiembre de 2022. Consultado en: <https://www.kronoshomes.com>, el día 20/11/2024.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

(candelae) y lámparas de aceite (lucernae), entre otras ventajas; sin embargo, esta situación no fue así desde los inicios de la historia de ese pueblo, ya que hacia el siglo *VIII a.C.*, las viviendas romanas lucían como “una rústica cabaña redonda u ovalada con un techo cónico de troncos que había sido recubierto con materiales como las cañas o la paja”⁶, las cuales eran construidas con la finalidad de atender a las necesidades básicas de protección y refugio.

En Roma, la clase social a la que pertenecía el propietario del inmueble se manifestaba a través de la residencia en que habitaba, situación que se trasladó con el tiempo, hacia otros pueblos.

Dentro de los tres tipos de vivienda que destacamos en la presente elaboración (*domus- insulae y villae*), la *domus* se erigió como una casa suntuosa, de una sola planta y como máximo de dos, que a pesar del paso de los años, aún sigue provocando admiración desde la visión actual.

Las características que presentó dicha propiedad estuvieron inspiradas en otras culturas avanzadas de la época, con las que Roma entró en contacto a raíz de la dominación, y dentro de éstas, influyó notablemente, la civilización helénica.

La *domus*, en el sentido de casa⁷, de espacio físico, brindaba más que un simple resguardo a sus habitantes, ya que constituía un “verdadero epicentro de la vida cotidiana”. “Esta estructura no sólo servía como hogar familiar, sino que también funcionaba como lugar de negocios, centro de culto y espacio social. Similar a las viviendas modernas que combinan áreas de trabajo y ocio bajo un mismo techo, la *domus* reflejaba una fusión de funcionalidades que destacaba su importancia en la sociedad romana”⁸.

Este tipo de morada, que sólo podía alojar a una familia, estaba formada por salas de proporciones determinadas, previstas para un uso definido, distribuïdas una tras

⁶ Kronos Homes editorial team. *¿Cómo eran las casas romanas?*. Op.cit. en la referencia precedente.

⁷ Realizamos dicha aclaración ya que no existe un criterio unívoco en cuanto al significado de la palabra *domus*, debido a que también –en una ampliación semántica- el término designa a la unión de un grupo emparentado, que incluye a la familia, los esclavos, los agnados, los cognados, los antepasados e incluso el patrimonio. Resumiendo, alude a un grupo familiar sometido a la potestad de un mismo paterfamilias.

⁸ NAVARRO, Fran, *¿Cómo eran las casas en la antigua Roma?* Publicado el 09/05/2024. Consultado en: <https://www.muyinteresante.com/historia/64746.html>, el 29/11/2024.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

otra siguiendo un orden invariable, dentro del cual resaltamos algunas de ellas en los párrafos subsiguientes.

Al respecto, cabe señalar que Marco Lucio Vitrubio Polión⁹ (siglo I a.C), reconocido arquitecto romano, que actuó como ingeniero militar en tiempos de Julio César, en su magna obra denominada “*De Architectura*”, también conocida como “*Los diez libros de arquitectura*”¹⁰ en virtud de las partes en que se divide el tratado, que es una auténtica joya universal, señala – en el capítulo 4 del Libro Sexto, las pautas que en la antigua casa itálica debían tenerse en cuenta “para conseguir las medidas perfectas de una construcción”¹¹.

En un intento de descripción, podemos decir que tras la puerta de ingreso de la domus estaba, en primer lugar, el *vestibulum*, que era la estancia de transición, desde el cual venía el acceso al interior de la casa. De allí, seguía la zona que vinculaba a las distintas partes de la domus, es decir, el *atrio* o amplio salón central, de forma rectangular, que estaba circundado por las habitaciones que lo rodeaban; ámbito que poseía como característica distintiva, la abertura de su techo (*compluvium*) que permitía el paso de la luz y la recolección del agua de lluvia en el *impluvium* o piscina situada en el centro. Este detalle mejoraba la iluminación y la ventilación, y simbolizaba la entrada que conectaba el mundo exterior con el interior.

En los sectores laterales, además de los dormitorios, *cubiculos*, también se encontraban dos recintos gemelos llamados *alae*, que se abrían a una y otra parte del atrio, “donde se conservaban en un armario las imágenes de los antepasados, y otros sectores con altares destinados al culto doméstico, ceremonias que oficiaba el paterfamilias¹²”.

⁹ FERNÁNDEZ, Tomás y Elena TAMARO. *Biografía de Marco Vitrubio Polión*. Edit. Biografías y Vidas. *La Enciclopedia Biográfica en línea*. Consultado en: www.biografiasyvidas.com., el día 20/11/2024.

¹⁰ VITRUBIO POLIÓN, Marco Lucio. *Los Diez Libros de Arquitectura*. Consultado en <https://www.u-cursos.cl> el 30/11/2024.

¹¹ BRAVO BOSCH, María José. *Domus, más que un inmueble. La domus en la sociedad y el derecho romano*. Actualidad Jurídica Iberoamericana, N° 19, agosto 2023. Consultado en <https://dialmet.unirioja.es>., el día 20/11/2024.

¹² DUKE SKY, Cora. *La arquitectura doméstica romana: orígenes y evolución* . Consultado en: <https://hlaboy.wordpress.com>, el día 15/11/2024.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

Por otra parte, también era importante este amplio tramo de la vivienda a raíz del desagüe construído en el impluvium que, revestido de un pozo cilíndrico llamado *puteal*, llevaba el agua recogida hasta una cisterna subterránea, la cual actuaba como depósito familiar de agua de la casa.

El *atrio* se destacaba por ser el espacio reservado para importantes actividades sociales y rituales. En ese ámbito central desembocaba el *tablinum*, que era una especie de oficina donde el pater familias gestionaba sus asuntos financieros y comerciales, y recibía a sus clientes en el ritual de la *salutatio matutina*. Allí guardaba los libros de cuentas.

Vecino al *atrio* se hallaba el *triclinium*, o comedor, donde se celebraban los banquetes, el cual, equipado con tres lechos reclinables dispuestos en forma de U, y provistos de cojines y almohadones para dotar de comodidad al asiento, expresaba el hábito romano de comer recostado, un uso copiado de Grecia “que enfatizaba el ocio y el debate entre los comensales”¹³. En tales “sillones”, tenían la costumbre de apoyarse sobre el codo izquierdo para tomar los alimentos con la mano derecha, ya que no usaban cubiertos.

A las partes de la residencia antes detalladas, se agregaba el *hortus*, o jardín, situado comúnmente al final de la vivienda. Allí “*los niños jugaban entre las plantas y fuentes, y las mujeres de la familia podían dedicarse a sus labores de tejido o supervisión de la servidumbre, manteniendo el orden y la elegancia que caracterizaban la domus romana*”¹⁴.

El jardín simbolizaba al resguardo del bullicio urbano. Era el espacio que perfeccionaba el carácter primoroso de la *domus*, y operaba como un lugar para el descanso y la contemplación, fortaleciendo el nexo con la naturaleza.

Una particularidad curiosa para mencionar fue la existencia de un mosaico, generalmente ubicado en la entrada, que contenía la inscripción “*cave canem*” (cuidado con el perro), detalle que no sólo cumplía la función de prevenir a los visitantes sobre la presencia de un perro guardián, sino que además representaba la protección y la vigilancia, acentuando el valor de la seguridad y la privacidad en el hogar romano.

¹³ NAVARRO, Fran, *¿Cómo eran las casas en la antigua Roma?*. Op.Cit.

¹⁴ NAVARRO, Fran, *¿Cómo eran las casas en la antigua Roma?*.Op.cit.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

También la *domus* constaba de una biblioteca y de una cocina, *culina*. Esta última, que en dimensiones era pequeña, estaba provista de un fogón de mampostería adosado a las paredes y carente de chimenea, en el cual se colocaban las brasas para situar sobre ellas a los recipientes que se utilizarían para cocinar los alimentos.

Como adicional, también contaba con una despensa o almacén de provisiones de comestibles, *cella penuaria*.

Resaltamos en la *domus* típica, su ausencia de vista exterior, es decir, que carecía de ventanas, ya que se consideraban como elementos extraños en la construcción, y cuando existían, eran de minúsculo tamaño, sin encuadramiento exterior, que no alcanzaba a mostrar la realidad de lo que contenían las paredes de la casa.

A su vez, como nota particular de esta vivienda, podemos mencionar que la misma tenía, en realidad, dos puertas: una principal a la calle y otra lateral que comunicaba a algún patio trasero o callejón.

La locución para denominar a la puerta es *ianua* u *ostium*; en tanto que *porta* es un término reservado para aludir a las puertas de las murallas de las ciudades.

Esta vivienda típica, de carácter señorial, que sólo fue accesible para las familias más prósperas de la ciudad, y a la cual conocemos gracias a sus vestigios, no constituyó el único modelo existente en la antigua Roma.

Sin desaparecer la *domus*, también asomó a la escena, otro tipo de casa, la *insulae*, a raíz de que “el constante crecimiento de la economía urbana, requirió de la adquisición de mano de obra del campo y de otros lugares”.

La *insula* era una casa de renta o alquiler, de estructura vertical, cuyo nombre data de los comienzos de la vida romana, cuando la casa, como choza o cabaña, “quedaba separada de las vecinas por un espacio libre, que normalmente se dedicaba a huerto, pero que en todo caso mantenía las viviendas aisladas las unas de las otras”¹⁵. La denominación de *insula* resultaba por entonces, apropiada. De allí viene lo de “construcción aislada”.

¹⁵ ZAERA GARCÍA, Ana Belén. *El negocio de las rentas inmobiliarias en Roma: La explotación de la insula*. Universidad de Salamanca Ref. de la Revista de estudios histórico-jurídicos. N°.24 (Sección Derecho Romano) Valparaíso 2002. Consultado en: [https://www.scielo.cl/scielo.](https://www.scielo.cl/scielo/), el 2/12/2024.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

Más tarde, cuando dicho espacio desapareció a raíz del aumento poblacional, y surgieron las edificaciones de varios pisos, las moradas continuaron llevando el nombre de insula.

Se trataba, básicamente, de una casa dividida en varias plantas, que ocupaba una menor extensión de terreno, pero que albergaba a una mayor cantidad de personas. Tenía ventanas y pequeños balcones, y estaba edificada con materiales de menor calidad, por lo que había un gran peligro de derrumbe. El acceso se realizaba mediante una escalera común y el número de habitaciones era normalmente de tres. A su vez, en la parte inferior, solía estar provista de tiendas que daban a la calle.

Eran moradas que “carecían de instalaciones básicas como agua corriente y sistemas de calefacción, condiciones que exacerbaban los riesgos de incendio y enfermedades”.

Sus dueños fueron aristócratas que no menospreciaban a los alquileres como fuente de ingresos, a pesar de que la “actividad del rentista era considerada como especulativa, propia de la clase plebeya e indigna de la aristocracia romana”.

Los ocupantes de tales departamentos fueron inquilinos cuyas familias vivían allí de manera hacinada; situación que se explica a raíz de la ceñida posición económica que tenían.

De tal modo, mientras los ricos se complacían con sus espacios amplios y ornamentados, que caracterizaron a la domus, la realidad para estas otras familias era diferente, con lo cual se hacía más notoria la profunda brecha social, que se agravó a raíz de que los ocupantes se vieron obligados a soportar rentas abusivas por casas de mala calidad, quienes alguna vez, manifestaron *su descontento*, “como ocurrió en la época de Cicerón, concretamente en el año 48 a. C., cuando se produjo la primera intervención estatal ante la crisis de los alquileres”.

Pero la referida brecha diferencial también se hizo patente entre los posibles inquilinos de las insulas, ya que, mientras algunos de ellos llegaban a la ciudad con el anhelo de prosperar, pero no podían costear fácilmente el alquiler de una vivienda, debido a su paupérrima situación; otros, ubicados en un status económico y social más elevado, tenían una breve estadía en la urbe, a causa de sus actividades diplomáticas, mercantiles, o de otro tipo, que hacían inevitable su presencia física -pero con carácter

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

temporal-; motivo por el cual, el régimen de alquiler de vivienda, en una y otra situación difería ,en cuanto a sus condiciones y tipo de moradas ofrecidas.

Corresponde ahora, en esta parte del desarrollo temático sobre las viviendas romanas, hacer referencia a las llamadas villas, *villae*, que eran casas de campo, construidas en la periferia de las ciudades. Algunas de ellas fueron muy lujosas, en tanto que otras, más modestas, estaban relacionadas con las labores agrícolas. “Su origen se encuentra en las costumbres de las clases altas de la antigua Roma y se caracterizaban por ser grandes edificios rodeados de construcciones necesarias para la economía, como establos, graneros, herrería, carpintería y viviendas para esclavos ”.

Las villas evolucionaron gradualmente con el tiempo, desde la Antigüedad tardía a la Edad Media, ya que de ser pequeños complejos agrícolas fortificados, se transformaron en elegantes casas de campo disfrutadas por miembros de la clase alta, respectivamente.

Para el conocimiento de este tipo de moradas, el bloque central de documentación está integrado por “las obras de los Agrónomos: Catón, Varrón y Columela, autores de auténticos tratados de agricultura de donde podemos obtener información referida a aspectos concretos de la casa de campo (dimensión conceptual y arquitectónica, ubicación, orientación, funcionalidad de las dependencias de los edificios, personal vinculado a las labores que se desarrollan en ella, tipos de cultivos, etc.) y su evolución histórica en la Península Itálica desde el s. II a.C. hasta los primeros momentos del Imperio”.

Pero además, se consideran como grandes joyas documentales para el estudio de la organización de las villas romanas, *el tratado arquitectónico de Vitrubio*, y las llamadas *Epístolas de Plinio el Joven*, sobre las cuales trataremos en el siguiente apartado.

4. Las villas en el epistolario pliniano

“Dos” palabras diremos sobre el autor de estas “Epístolas” o “Cartas”. Se trata de Cayo Plinio Cecilio Segundo (Como, 62 d.C.-Bitinia, 113 d.C.), sobrino materno e hijo adoptivo del famoso Plinio el Viejo, quien perdió a sus padres siendo aún niño.

Su tío lo envió a estudiar a Roma, donde comenzó su carrera política a los 19 años, y llegó a ocupar preponderantes cargos en el senado. También fue- además de

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

escritor-, abogado y científico, y llegó a conocer a grandes autores como Tácito y Suetonio.

Su vida transcurrió entre fines del siglo I y comienzos del siglo II d.C., frecuentando los círculos sociales y culturales más notables; y aunque no llegó a realizar una mención personal de sí mismo en su obra, en orden a su condición económica, se piensa que fue uno de los hombres más poderosos de su tiempo, dueño de una importante fortuna heredada, especialmente inmobiliaria, diseminada por distintos lugares de Italia.

Las *Epístolas* de este autor están contenidas en 10 libros, que tratan sobre la correspondencia privada que Plinio mantuvo con personajes de la época (libros I al IX) y la comunicación oficial entablada con el emperador Trajano (libro X), después de su designación como gobernador de Bitinia-Ponto en el año 110).

En numerosas cartas, Plinio hizo referencia a algunas de sus fincas, indicándolas nominativamente, por ejemplo, como: *Tragedia* y *Comedia*, que fueron dos de las varias que poseía en su ciudad natal, Como (Ep. IX 7); el *Laurentinus*, villa próxima a Ostia (Ep. I 9; II 17; IV 6; V 2; VII 4 y IX 40), y aquella mencionada por Plinio sólo con el término *in Tuscis*, (Ep. III 4, 2; IV 1, 3; 6, 1; V 6, 1-2; 18, 2; VIII 2; IX 15, 1; 16; 36, 1; 40 y X 8, 5).

Entonces, tenemos las villas *Tragedia*; *Comedia*; *Laurentinus*, e *in Tuscis* (Toscana).

Tragedia y *Comedia* fueron dos mansiones construidas en el lago *Larius* (hoy, lago de Como), una en altura y la otra bordeando su orilla, pero en ambos casos, como lo señala el propio dueño en (Ep. IX 7, 4), "a la manera de Baia" (hoy Bacoli, Nápoles), en referencia a un lugar de recreo ubicado en la costa oeste de la bahía de Puteoli (Pozzuoli). Esta característica deja entrever que ambas respondían al modelo de *uilla a mare*, es decir, de las situadas junto al mar -o, como en este caso, a un lago-, con la particularidad de que mostraban elementos arquitectónicos específicos acordes a tal situación, por ejemplo: apertura marítima mediante un pórtico.

Las *villas marítimas*, que comenzaron a surgir a partir del siglo II a.C., fueron creadas como lugar de recreo destinado a la comodidad, descanso y ocio de los romanos acaudalados donde, durante los períodos de residencia, se dedicaban a la pesca, a la

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

caza o al estudio, disfrutando del escenario paisajístico, pero nunca a la explotación del fundo.

Se sabe de ellas porque Plinio, en su carta a Caninio Rufo, propietario de la zona del Como, le describe los alrededores del lago “destacando la abundancia de peces que proporciona, los bosques con animales salvajes que lo rodean y su aislamiento (Ep. II 8, 1)”¹⁶.

Tales villas aparecieron, primeramente, en el arco costero comprendido entre Cumas y Nápoles; alcanzando poco después, con los emperadores, su máxima suntuosidad (ocurrió así con la villa de Tiberio en Sperlonga y la de Domiciano, junto al lago Garda, entre otras); hasta propagarse el modelo por el territorio itálico, llegando a las costas del norte de África, como fue el caso de las villas del Nilo.

Un segundo prototipo lo constituyó el de las *villas hispanas*, ubicadas en el litoral de la Península Ibérica. Eran numerosas las existentes en la Baética (hoy Andalucía), la provincia hispana más romanizada. Estaban diseminadas en Cádiz y sobre todo en Málaga, entre otros sectores.

Al compararlas con las *villas italianas* o *nortefricanas*, sólo tienen en común su ubicación frente al mar, radicando su diferencia en el destino, ya que los propietarios andaluces no sólo pretendían disfrutar de la vista al mar, sino que también, aspiraban a realizar actividades destinadas a la producción de salazones.

En cuanto a La *Laurentina*, residencia usada generalmente en el invierno, que estaba ubicada cerca de Ostia, al pie del Tirreno, en el territorio de los laurentes, se trataba de una *villa de tipo marítimo*, según lo referido por Plinio en una larga epístola dirigida a su amigo Galo (Ep. II 17, 1-4, 26), a quien, con el propósito de convencerlo para que pasara una temporada en ella, le ofreció sólo una descripción detallada de la *pars urbana* o zona destinada al disfrute del propietario de la finca, su familia y huéspedes, con un detalle de los alrededores, sin brindar datos sobre la *pars rustica*, “*donde habita la mano de obra y donde tienen lugar las actividades productivas*”. Es más, en una carta enviada por Plinio a Julio Nasón (Ep. IV 6), le manifestó que la villa del Laurentino no poseía campos de cultivo.

¹⁶ FORNELL MUÑOZ, Alejandro. *Las Epístolas de Plinio el Joven como fuente para el estudio de las villae romanas*. Universidad de Jaén. Circe de Clásicos y modernos. Versión on line. Diciembre de 2009. Consultado en <https://www.scribd.org.ar>.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

Por su parte, los agrónomos dirigieron varias recomendaciones a los propietarios itálicos para la ubicación, situación y orientación espacial de las uillae. Así lo hizo *Lucius Junius Moderatus Columella*, *Columela*, que fue un escritor agronómico hispano de la Antigua Roma, quien consideró como requisitos imprescindibles a tener en cuenta, antes de la adquisición de un terreno, la *fecundidad del suelo* y la *salubridad del clima*.

Esta segunda exigencia, es decir, la *salubridad del clima*, implica un “lugar de temperatura agradable, abierto al horizonte natural, con corrientes de aire benefactoras, soleado y seco, condiciones todas que parecen cumplirse rigurosamente en la Laurentina.”

Junto a la salubridad del clima, los especialistas señalaron otras condiciones geográficas, como la *presencia de agua* y la *buena comunicación del lugar*, términos que también cumple la Laurentina, como se explicita una vez más en la epístola expedida a Galo (Ep. II 17, 2-3 y 25).

De todas, la propiedad preferida de Plinio era aquella ubicada en el territorio de *Tifernum Tiberinum*, definida por él *in Tucis, Villa Toscana*, donde pasaba los veranos dedicado a la lectura, la escritura y la caza (Ep. IV 1, 3-4; V 6, 45; IX 15, 1-2; 36, 1-5; 40, 1-2 y X 8). Dicha villa estaba ubicada en la vertiente de una colina con una orientación N.NO.-S.SE., con una diferencia de nivel entre las distintas construcciones; además, constituía una verdadera *unidad de explotación agrícola*. Esta circunstancia surge de la descripción que sobre el paisaje y entorno hizo Plinio a su amigo Domicio Apollinar.

Desde la inserción y propagación de las villas por el territorio itálico en el s. II a.C., el sistema benefició el desarrollo de un modelo de explotación cuya producción permitía en parte el autoabastecimiento y en parte ser destinada al mercado. Tamaña explotación superaba al tradicional modelo campesino, y requería de una fuerza laboral mayor, para lo cual “se reclutaban” a esclavos e incluso a trabajadores libres.

Al emplearse varios centenares de esclavos en las extensas propiedades, conforme al modelo columeliano, esto significaba una organización ineficaz debido a la gran presencia de supervisores para vigilar las labores de los siervos, a lo cual se anexaba la inactividad de los esclavos en intervalos de menos trabajo en la hacienda. Esa discordancia se pudo solucionar con el desarrollo del cultivo extensivo y la

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

instauración de pequeñas y medianas explotaciones en el interior del latifundio, donde fue adoptado el modo del colonato, el cual consistía en la cesión del cultivo de la tierra al *coloni*; expresión utilizada para la designación de los campesinos (endeudados, libertos, etc) que trabajaban una fracción de tierra que no les pertenecía en propiedad.

En su epistolario, Plinio sostuvo que en sus propiedades había tantos esclavos como colonos (Ep. III 19, 7; VIII 16, 1), de lo cual se desprende que la figura del colono era habitual durante el Alto Imperio, y que, además, podía estar sujeto al régimen de arriendo (pago de renta con dinero) o aparcería (pago de una renta en especie, con la entrega de una parte de la cosecha).

La distinción fundamental entre ambos contratos consistía en que, el colono gozaba de una mayor autonomía en la organización de su labor, mientras que, el aparcer, al consistir el contrato en la entrega de un porcentaje de la cosecha, éste variaba conforme a la recolección, implicando una dependencia superior del obligado con respecto al propietario.

La creación literaria pliniana es una joya documental donde quedó patente el cambio de un sistema al otro.

Al respecto, basta con recordar algunas de las cartas, como la dirigida a Julio Genitor (Ep. VII 30) y a Calvisio Rufo (Ep. III 19, 7), fechadas alrededor del año 98 d.C., donde Plinio se refiere a la necesidad de alquilar sus propiedades y al contratiempo para encontrar arrendadores cabales.

En una carta que lleva por fecha septiembre del 107, el autor le comunica a Valerio Paulino (Ep. IX 37) que deberá arrendar los campos por varios años y que en el quinquenio anterior, no obstante de las remisiones efectuadas, crecieron las deudas de sus arrendatarios, quienes, incluso, llegaron a consumir lo que el campo produjo. Así, el próspero romano se vio forzado a solucionarlo de una sola manera viable: fijando el arriendo en un porcentaje de la cosecha, lo cual suplantó al establecido en dinero.

De tal modo, el sistema de alquiler quinquenal (que fue la fórmula más utilizada en el Alto Imperio) fue superado por la aparcería, o método de división de la cosecha y de los riesgos, que impulsaba a la continuación del agricultor, al tiempo que aumentaban sus responsabilidades.

De una forma u otra, ninguno de estos contratos significó un vínculo con la tierra. En realidad, la relación perpetua con el terreno fue característica del Bajo

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

Imperio, porque en ese tiempo, la imposibilidad de afrontar el pago de la renta por parte de los colonos sujetos a la aparcería, implicaba la transmisión *mortis causa* de la deuda a sus hijos. Por ello, en la Instituta de Justiniano, se dispone que en caso de producirse la muerte del colono durante el tiempo de arrendamiento, le sucedrá con el mismo título, su heredero.¹⁷

5. Contrato de arrendamiento de tierras. Algunos aspectos¹⁸. Regulación en el Corpus Iuris¹⁹.

El contrato de arrendamiento de tierras, comprendido dentro de la figura jurídica de la locatio conductio, “se trataba de una explotación de tipo indirecta en la cual el propietario confiaba en un arrendatario, *colonus*, el cumplimiento productivo de las tareas agrícolas y la consiguiente obtención de un ingreso por las mismas. El colono arrendatario debía pagar en concepto de merces una renta (consistente) en producto o en dinero por el alquiler de las tierras, *fundus*. La duración del contrato estaba fijada convencionalmente por un período de cinco años con posibilidad de renovación automática. El propietario estaba obligado a proveer las instalaciones y las facilidades de almacenamiento”, entre otros elementos. “A su vez, el colono en general aportaba sus propios instrumentos de trabajo, animales de tiro e incluso esclavos “.

El hecho de que el colono debiera pagar la merces en dinero, podría traerle aparejadas ciertas ventajas, como la obtención de un beneficio extra si su ganancia superara al pago de la renta, lo que –a su vez- valdría para motivarlo a fin de alcanzar una mayor producción.

En segundo lugar, y ésto es un inconveniente, también podría generarle la responsabilidad unilateral al momento de comercializar la cosecha, haciéndole recaer

¹⁷ I.3.24.6.

¹⁸ En este apartado se tuvo en cuenta la siguiente bibliografía:

PERELMAN FAJARDO, Marcelo Emiliano. *Formas de coacción económica en la Antigüedad clásica: el caso de los contratos de arrendamiento romanos durante la etapa imperial*. III Encuentro de Investigadores Jóvenes sobre Sociedades Precapitalistas. 3 y 4 de agosto de 2015. Consultado en: <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar>, el 29/11/2024.

¹⁹ GARCÍA DEL CORRAL, Ildefonso. Traducción y Compilación. *Cuerpo del Derecho Civil Romano*. Tomo I. Jaime Molinas. Editor. Barcelona. 1889. Consultado en: <https://biblio.juridicas.com.ar>, el día 01/11/2024.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

sobre sus espaldas las consecuencias derivadas de las variantes tanto del monto de las cosechas como de los precios en el mercado.

Los riesgos propios de esta situación eran notorios a través de las precauciones que tomaba el propietario: cualquier propiedad, *invecta aut illata* que el colono incorporara al *fundus* quedaba disponible como garantía, *pignora*, del pago de la renta y del cumplimiento de las tareas instituidas. A esto se anexaba la decisión unilateral del propietario de proseguir o no con el contrato una vez concluido el mismo. Estas disposiciones expresaban un entorno de potencial fluctuación para el colono, que se veía agudizada por las condiciones materiales relativas al tipo de producción realizada.

Por otro lado, un ejemplo de riesgo en materia de agricultura mediterránea lo constituyía el problema de la irregularidad de las precipitaciones, cuyos efectos podrían resultar inconvenientes para el arrendador. Sin embargo, el gran propietario gozaba de la posibilidad de este hecho, estableciendo una estructura esparcida de propiedades, de manera tal que las mismas quedaran segregadas en distintas regiones con climas heterogéneos, como lo revela una de las cartas de Plinio el Joven (Ep. III.19,4).

Las reglas jurídicas referidas a la responsabilidad de las partes en el mencionado contrato de arrendamiento, las cuales se encuentran aunadas en una cita de la Compilación Justiniana que tiene presente distintos factores naturales y otro tipo de alteraciones, pero, resultaban escasas las soluciones dispuestas, para garantizar la seguridad del campesino arrendatario.

A continuación, transcribiremos la cita referida que habla por sí sola de las diversas situaciones que daban lugar a la responsabilidad del colono o del propietario dentro del contrato de arrendamiento. El texto está contenido en el parágrafo 2, del fragmento 15, del Título II del Libro XXIX del Digesto, y señala lo siguiente:

“Si hubiere sobrevenido fuerza de temporal calamitoso, veamos si el arrendador deberá ser responsable de algo al arrendatario. Servio dice, que el dueño debe ser responsable al colono de toda fuerza que no pueda resistirse, como por ejemplo, de ríos, de grajos, de estorninos, y si alguna otra cosa semejante hubiere acontecido, o si se hiciera incursión de enemigos; pero que si algunos vicios nacieran de la misma cosa, éstos son en daño del colono, por ejemplo, si el vino se hubiese avinagrado, o si por insectos o yerbas se hubieran estropeado las mieses. Pero también si hubiera descargado una tormenta, y

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

hubiere arrebatado todo el fruto, el daño no es del colono, para que sobre el daño de la simiente perdida no sea obligado a pagar el arrendamiento del campo; pero también si el tizón hubiese corrompido el fruto de los olivos, o esto hubiere sucedido por el calor del sol, no acostumbrado, el daño habrá de ser del dueño. Pero si no hubiere acontecido nada contra la costumbre, el daño es del colono; y lo mismo se ha de decir, si al pasar un ejército quitó alguna cosa por hacer daño. Mas también si por terremoto se hubiere arruinado el campo de modo que nunca vuelva a su estado, es en perjuicio del dueño; porque debe dársele el campo al arrendatario para que pueda disfrutarlo”²⁰.

Asimismo, al tema de la responsabilidad contractual de este negocio, lo encontramos en otro texto del Digesto, que surge del mismo libro y título²¹, donde al referirse al colono aparcero establece:

“La fuerza mayor que los griegos llaman fuerza de Dios, no debe ser perjudicial al arrendatario, si hubieren sido lesionados los frutos, más de lo que es tolerable; de otra suerte el daño moderado debe soportarlo con ánimo sereno el colono, al cual no se le quita la inmoderada ganancia. Pero es claro que hablamos del colono que tomó en arrendamiento por dinero contado; de otro modo el colono aparcero comparte con el dueño, como por derecho de sociedad, así la pérdida como la ganancia”²².

6. Villa: definición²³- etimología²⁴

Y cuál es el sentido de la palabra *villa* según el Diccionario de la Real Academia Española?. La alocución presenta los siguientes significados:

“1. f. Casa de recreo situada aisladamente en el campo”. Lo cual se traduce como: “*casa, chalé, palacete, quinta, finca*”.

“2. f. Población que tiene algunos privilegios con que se distingue de las aldeas y lugares”, es decir, “*población, localidad, municipio, ciudad, urbe, pueblo, villorrio*”.

²⁰ ULPIANO. *Comentarios al Edicto*. Libro XXXII. D.19.2.15.2.

²¹ Que lleva por rúbrica: “*De la locación y de la conducción*”.

²² GAYO. *Comentarios al Edicto Provincial*. Libro X . D.19.2.25.6.

²³ Real Academia Española. *Diccionario de la Lengua Española. Edición del Tricentenario*. Actualización 2023. Consultado en: <https://dle.rae.es/villa>, el 20/11/2024.

²⁴ DECEL. *Diccionario Etimológico Castellano en Línea*. Consultado en: <https://etimologias.dechile.net/?villa>, el día 20/11/2024.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

“3. f. Consistorio, ayuntamiento.

“4. f. Casa consistorial”, que se traduce de modo similar al indicado ut supra.

5. f. Argentina: villa miseria. Barrio de viviendas precarias, con grandes carencias de infraestructura.

De todos los significados señalados, en la presente elaboración entenderemos la palabra *villa*, como *casa de recreo*, que se traduce como *quinta, finca, casa de campo*”, adhiriéndonos al alcance generalizado de la palabra, y dejando de lado el sentido regionalista argentino de “vivienda precaria”. Así, nos ajustaremos a la acepción etimológica del vocablo, ya que “villa” viene del latín *villa* (casa de campo, granja), de la cual deriva la palabra *villano*. “Esta palabra latina se asocia con la raíz indoeuropea *weik* (*casa o sede de clan*), que estaría presente en el griego (*oikos=casa*), y de ahí las palabras *economía, ecosistema, ecología, ecuménico*”

Decimos que nos apartamos del sentido regionalista del término, ya que regionalismo o localismo, lingüísticamente hablando, es una voz que significa “vocablo o locución que sólo tiene un uso en un área restringida”.

Sucede que, “en Argentina, la noción de villa se emplea para nombrar al barrio de viviendas precarias y con deficiencias de infraestructura. El concepto original hablaba de villa miseria (acuñado por Bernardo Verbitsky en uno de sus libros), aunque en el lenguaje cotidiano se hace referencia simplemente a villa”. Tales asentamientos, que se constituyen en virtud de las migraciones, se producen cuando las personas llegan a un lugar, procedentes de otros pueblos o países en busca de trabajo, y se ubican-por lo general- dentro o en los contornos de las grandes ciudades.

Como contrapartida, existen pueblos en el país que se llaman Villa, y no condicen con lo expresado ut supra, como es el caso de Villa María, Villa Gloria, Villa del Prado, por nombrar algunos.

A fines del siglo XIX y comienzos del XX, Buenos Aires era una ciudad desarrollada que se extendía horizontalmente. Las chacras que cercaban a la urbe se iban loteando para originar nuevos barrios. Dichos desarrollos inmobiliarios fueron bautizados con nombres ostentosos como Villa Devoto, Villa Soldati y Villa Lugano, entre otros. En realidad, no se trataba de *villas* con la significación actual, sino de emprendimientos inmobiliarios para que la próspera clase media edificara sus casas. Estos loteos se fueron anexando a la ciudad, a la manera de nuevos barrios. De los tres

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

nombrados, en la actualidad, sólo Villa Devoto se ha transformado en una zona bastante cara; no así, los demás.

¿De dónde procede la palabra villa, en sentido peyorativo?

En el año '30, por la Gran Depresión que detuvo repentinamente al crecimiento económico, comenzaron a levantarse casillas de chapa y madera en la zona conocida como Puerto Nuevo, para amparar a las personas desempleadas, que en su mayoría, eran los recientes inmigrantes europeos procedentes del sector oriental del Viejo Continente.

Por entonces, un periodista (nombrado en párrafos anteriores), con una expresión poco feliz llamó “Villa Miseria” a dicho asentamiento, que a diferencia de las villas, carecían de planificación y derechos de propiedad sobre el suelo. El nombre quedó como una marca registrada que se propagó cuando, años más tarde, los migrantes del interior argentino comenzaron a llegar a Buenos Aires y armaron sus propias viviendas improvisadas, a las que se les dio el mote de “villas miserias”.

Algo similar pasó en Uruguay: los asentamientos irregulares fueron denominados “cantegriles”, como burlona alusión al Cantegrill Country Club.

En realidad, “villa no es un término que signifique lugar pobre”, sino un “un lugar donde hay escasa población”; sin embargo, muchas ciudades cuyo nombre propio lleva en su primera parte la palabra Villa ... (y en su segunda, otro sustantivo), no dejaron de contener en su denominación la palabra “Villa” (valga la redundancia) a pesar de su crecimiento demográfico, ya que hubiera resultado engoroso variar la situación, desde un punto de vista documental, y además, en muchos casos, no quedaría bien.

7. Legislación Argentina²⁵²⁶

a) Código Civil

En el Código Velezano, el contrato de locación está regulado en la Sección Tercera (De las obligaciones que nacen de los contratos), Título VI (De la locación) entre los Artículos 1493 y 1647 bis.

Sin embargo, ninguna de sus normas alude a las locaciones de viviendas con fines de turismo.

²⁵ Ley Argentina Fácil y Accesible. Artículo 1198. Plazo mínimo de la locación de inmueble. Consultado en: <https://leyfacil.com.ar/codigo-civil-y-comercial/articulo-1198>, el día 05/12/2024.

²⁶ Nueva ley de alquileres. Análisis de sus modificaciones. Aspectos jurídicos y tributarios. Suplemento especial. Octubre 2023. Edit. Errepar. Consultado en: <https://abognqn.org>, el día 05/12/2024.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

b) Ley N° 23091/84, Ley de Locaciones Urbanas, sancionada el 20 de septiembre de 1984.

En el *Artículo 2º*, bajo el epígrafe “*Plazos*”, ordena un mínimo de 2 años para las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, quedando excluidos de ese mínimo, entre otras, las siguientes contrataciones contenidas en el inciso b), a saber:

“Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo”.

Es decir, que las locaciones de viviendas con muebles, arrendadas en zonas específicas para ese destino, sólo serán consideradas como alquiladas con fines turísticos, si el contrato no supera el término de los 6 meses.

c) Código Civil y Comercial

El Código Civil y Comercial de la Nación, contempla al contrato de locación en el Libro Tercero (Derechos Personales), Título IV (Contratos en particular), Capítulo 4 (Locación), entre los Artículos 1187 y 1226.

Al analizar si hubo algún avance en relación al Código anterior, es necesario señalar que existen dos cuestiones que interesan especialmente en materia de contrato de locación temporario de vivienda con fines turísticos. Estas son, el tiempo de locación y la moneda en la que se efectuará el pago.

En relación al tiempo, el *Artículo 1198*, cuyo epígrafe es “*Plazo mínimo de la de locación de inmueble*”, establece lo siguiente:

“El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del artículo 1199”.

En el inc. b) del Artículo 1199, se establecen las excepciones, con el siguiente texto:

“No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o partes de ellos destinados a:

Inc. b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

“El locatario puede renunciar a este plazo si está en tenencia de la cosa”.

Es decir, que si se realizó una locación de habitación con muebles mediante un contrato cuyo plazo no supera los tres meses, se presume que fue realizado con fines turísticos, de descanso o similares.

Aquí se produjo una disminución en el plazo contractual para que el negocio pudiera formar parte de la excepción.

d) Ley N° 27221/15

La presente ley fue sancionada el 25 de noviembre de 2015.

Tuvo la particularidad de ser una ley específica. Reguló la temática de la locación de inmuebles con fines turísticos o similares. La normativa consta de 2 artículos de los cuales el segundo es de forma.

Dicha ley establece, en su Artículo 1°, lo que se expresa a continuación:

“Los contratos de locación de inmuebles que se celebren con fines turísticos, descanso o similares y cuyo plazo sea inferior a tres (3) meses conforme lo establecido en el inciso b), del artículo 1.199, del Código Civil y Comercial de la Nación, se regirán por las normas aplicables al contrato de hospedaje”.

Aquí aparece el contrato de hospedaje²⁷, cuyas normas se tomaron como base para regir a los contratos de locación de inmuebles que, realizados con fines turísticos o similares, sean celebrados por un plazo inferior a los 3 meses.

En su momento, fue una norma objetada. Entre las advertencias, se encuentra aquella que sostiene lo siguiente: “las normas aplicables al contrato de hospedaje son muchas y están desperdigadas no sólo en el nuevo Código Civil y Comercial sino también, en las legislaciones provinciales y normas municipales. Así es, ya que en rigor de verdad, el hospedaje con fines turísticos, es una figura que cae, también, dentro del marco de atribuciones que los Estados federales se reservan, para establecer el Poder de Policía sobre el funcionamiento de los establecimientos comerciales. Además existen innumerables regulaciones locales que se exigen para habilitarlos. En nuestro país, tenemos 23 distritos provinciales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que nos da una idea de la magnitud del entramado del que estamos hablando.”

²⁷ Circunstancialmente, utilizamos este vocablo de referencia para hacer una aclaración: la presente elaboración no trata sobre los distintos tipos de alojamientos que existieron en Roma, vgr.: tabernas, mansiones, cauponas, etc.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

Y el mismo autor continúa la crítica de esta forma: “...entendemos que, más allá de la intención del legislador, la nueva norma es desafortunada en su redacción, siendo conveniente, en cambio, una regulación integral y detallada del tema, que incluya la tipificación legal del contrato de hospedaje u hotelería y su diferenciación con el de locación de inmuebles”²⁸.

e) Ley N° 27551/ 20.

Esta ley fue conocida como Nueva Ley de Alquileres. Fue la disposición que estableció reformas o modificaciones al Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación.

Sancionada por el Congreso de la Nación el 11 de junio de 2020, fue abrogada por el Artículo 249 del decreto N° 70/2023.

En su Artículo 3°, dispone la modificación del *Artículo 1.198* del Código Civil y Comercial de la Nación, que lleva como epígrafe “*Plazo mínimo de la locación de inmueble*”, y señala lo siguiente:

“*El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199.*

A su vez, en el Artículo 4° establece la modificación del *Artículo 1199* del CC y C, del cual nos interesa señalar el texto del *inc b)*, que reza de la siguiente manera:

“*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 arriende con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines”

f) Ley N° 27737/23

²⁸ Dr. ROSSI, Jorge Oscar. Ley de Locación de inmuebles con fines turísticos: ¿Una solución o varios problemas?. Colegio de Abogados de Morón. Publicado el 09/10/2019. Consultado en <https://camoron.org.ar/nuevas-normas/doctrina-cam/ley-de-locacion-de-inmuebles-con-fines-turisticos-una-solucion-o-varios-problemas>.

Rossi, Jorge Oscar, es Doctor en Ciencias Jurídicas (Universidad de Morón), Abogado (U.B.A.) Profesor Titular de las materias “Teoría General de las Obligaciones”, y “Régimen Jurídico de los Consumidores y Usuarios”. Adjunto Regular de Contratos Civiles y Comerciales en la Universidad Abierta Interamericana.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

Esta ley fue sancionada el día 10/10/2023

Igualmente se produjo una modificación al Artículo 1.198, referido al “Plazo mínimo de la locación de inmueble”, establecido en 3 años, excepto los casos del artículo 1.199, donde se establecen las excepciones al plazo mínimo legal.

El inciso b) del Artículo 1999 es el que hay que tener en cuenta, porque habla de:

“Habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares, y para cualquier otro fin temporal en interés del locatario. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume, salvo prueba en contrario, que no fue hecho con esos fines”.

Resulta interesante la parte que dice: “... y para cualquier otro fin temporal en interés del locatario...” Esto nos recuerda a las “ínsulas ocupadas por los inquilinos que llegaban a la ciudad y se alojaban en esas viviendas por motivos mercantiles, de negocios u otros. Se trataba de personas con una mejor condición económica. Hoy, en Argentina, sería la situación de algunos migrantes que, por ejemplo, llegan al país por cuestiones profesionales, laborales, de salud, entre otras, y alquilan un departamento.

g) Decreto N° 70/2023 B.O. 21/12/2023)

Por su parte, el Artículo 256 del decreto N°70/2023, sustituye al artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

“Artículo 1198. Plazo de la locación de inmueble. El plazo de las locaciones con cualquier destino será el que las partes hayan establecido.

En caso que no se haya establecido plazo, (i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años y (iii) para los restantes destinos será de tres (3) años.”

Es decir, que el plazo será el convenido por las partes.

Ante la falta de plazo pre-establecido, cuando se trate de una locación temporal, deberá considerarse lo que establezcan los usos y costumbres del lugar de situación del inmueble.

En cuanto al pago, este decreto ordena, en el Artículo 1199 que:

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

“Los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes. El locatario no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato”.

“Respecto a la actualización, las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres. Será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos si el precio estuviera fijado en moneda nacional, o el que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada”.

h) Normativa Provincial (Buenos Aires)

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuenta con una medida reguladora de la actividad de alquileres temporarios turísticos que data del año 2019; dicha normativa es la Ley N°6255/19, que reemplaza a la Ley 4632/13, y cuyo objetivo principal consiste en regular y mejorar la calidad de los alquileres temporarios, estableciendo ciertas pautas y requisitos claros para propietarios, huéspedes y plataformas digitales que ofrecen servicios de esta índole.

Resumiendo el contenido de la ley, a grandes rasgos, tenemos que:

- 1) La normativa pretende fomentar el desarrollo de un turismo sustentable en Argentina; y que se aplica de manera general tanto a los propietarios o administradores que ofrecen propiedades en alquiler temporal como a los huéspedes que las utilizan, así como a las plataformas digitales que facilitan estos alquileres.
- 2) La regulación dispone la creación de un Registro Nacional de Viviendas, donde todas las unidades habitacionales deberán registrarse y cumplir con las regulaciones locales y fiscales.
- 3) La autoridad encargada de aplicar la ley y supervisar su cumplimiento es el Ministerio de Turismo y Deportes.
- 4) La normativa establece derechos y Obligaciones de los Propietarios o administradores de las viviendas de alquiler temporal.
- 5) También define Derechos y Obligaciones de los Huéspedes.

LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN ROMA Y EN LA ACTUALIDAD

6) En su regulación, no comprende a las grandes propiedades, es decir, aquellas que tienen más del 60% de sus unidades habitacionales destinadas al alquiler turístico bajo un mismo propietario o administración.

7) Contiene requisitos que deben ser cumplidos por las Plataformas Digitales que ofrecen alquileres temporarios.

8) También pretende la protección de los derechos de los consumidores que utilizan estos servicios, en concordancia con las leyes de defensa del consumidor.

Conclusión

Gracias al inestimable aporte de Plinio el Joven, que legó a la Humanidad como joya documental sus “Epístolas”, podemos señalar que:

Las villas romanas, más allá de su condición de elegantes casas de campo, disfrutadas por miembros de la clase alta, tuvieron el valor de constituir una fuente de explotación agrícola, para lo cual, el destino de las mismas fue justamente, su arrendamiento.

Distinta es la realidad que en este tiempo presentan algunas “villas”, residencias, fincas o casas quintas argentinas, las cuales resultan alquiladas temporalmente con fines turísticos. Recordemos el sentido generalizado que en esta elaboración le adjudicamos al término “villa”, en base a lo que la Real Academia Española establece, es decir, dejando al vocablo desprovisto de toda connotación peyorativa.

Luego de este paso, que incluyó a la legislación federal, para observar cuáles fueron los avances que en el tiempo tuvo el contrato de alquiler de viviendas con fines turísticos en Argentina, advertimos sobre la necesidad de sancionar una ley nacional específica en la materia, para regular los derechos y obligaciones de los sujetos intervenientes en el negocio, es decir, propietarios, administradores y huéspedes, como así también, para definir los requisitos que deben ser cumplidos por las plataformas digitales encargadas de ofrecer alquileres temporarios, entre otros aspectos.

*LAS VILLAS Y SU ARRENDAMIENTO. UNA MIRADA JURÍDICA EN
ROMA Y EN LA ACTUALIDAD*