



## ÍNDICE GENERAL

<b>PRÓLOGO</b>	9
<b>ABREVIATURAS</b>	25
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>EL CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA</b>	
§ 1. Introducción	27
§ 2. Concepto de locación de cosas	30
a) La definición del contrato en el Código Civil derogado y su crítica	30
— Denominación de las partes	31
b) La definición en el Código vigente	32
— Obligaciones nucleares	33
c) Caracteres	34
d) Subtipos de contratos de locación: importancia	41
e) Contratos regulados por normas administrativas	42
§ 3. Requisitos de validez del contrato	44
a) El consentimiento	44
1. Locación encubierta	46
2. La "reserva" en el contrato de locación	47
b) Capacidad de las partes	49
1. Poder de representación	50
2. Situación del condómino	52
3. Usufructuario	58
§ 4. Transmisión por causa de muerte. Enajenación de la cosa locada	59
§ 5. Continuación de la locación	62
§ 6. Habitación con personas incapaces o con capacidad restringida	64
§ 7. La referencia al objeto mediato indirecto: la cosa y destino	66
a) Determinación de la cosa locada	66
b) Cosas fuera del comercio	67
c) Cosas futuras	68
d) Frutos y productos accesorios, etcétera	68
e) Cosa ajena	69
f) Destino de la cosa locada	71
§ 8. La referencia al objeto mediato indirecto: el precio	75
a) Generalidades	75
b) El precio en la ley 23.091 de Locaciones Urbanas	77
c) Impacto de la Ley de Convertibilidad 23.928 en el precio de las locaciones urbanas	79
1. Introducción	79
2. Arts.1° y 2° de la Ley de Convertibilidad	80
3. Precio de la locación y actualización de los valores locativos	80
d) El precio de la locación y la normativa de emergencia: la ley 25.561 y normas posteriores	84
1. La ley 25.561	84
2. El decr. 214/02: pesificación e indexación	86
3. Normativa de emergencia posterior al decr. 214/02	88
4. El precio de las locaciones en el CCCN	89
5. Precio en moneda extranjera, como moneda esencial	89
6. Precio en moneda extranjera como cláusula de ajuste	91
7. Canon cuotativo	92
8. Precio escalonado o progresivo	93

9. Pacto de negociación periódica. Fijación por un tercero en subsidio	95
10. Porcentual del valor del inmueble	97
11. Corrección mensual por intereses	97
e) Ley 27.551. Derogación de la prohibición de indexación para las locaciones. Índice para los alquileres con destino habitacional	97
f) Otras limitaciones en cuanto al precio en materia habitacional	99
1. Art. 7° de ley 23.091 de Locaciones Urbanas	99
2. Art. 1196 del CCCN	102
3. Art. 2° de la ley 27.551	102
I. Depósito de garantía: monto del mismo. Valora restituir y oportunidad	103
II. Proscripción de firmas de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original	104
III. Garantías	105
g) Gastos, Impuestos y servicios	108
1. Disposiciones del CCCN respecto a las prestaciones de pago periódico asumidas por el locatario (art. 1208)	109
2. Disposiciones de la <i>NLA</i> (art. 8°, que sustituye el art. 1209 del CCCN)	110
§ 9. El plazo de la locación	110
a) Generalidades	110
b) El plazo máximo en el CC — La opción de prórroga	110 112
c) El plazo máximo en el <i>CCCN</i>	116
d) Plazo mínimo	118
1. Antecedentes	118
2. El plazo mínimo en el <i>CCCN</i>	127
3. El plazo mínimo en la <i>NLA</i>	127
4. Exclusiones al plazo mínimo legal en el <i>CCCN</i>	128
5. Exclusiones en la <i>NLA</i>	131
§ 10. Efectos del contrato de locación	132
a) Obligaciones del locador	132
1. Obligación de entregar la cosa	132
2. De conservar la cosa con aptitud para el uso convenido	135
3. De pagar mejoras necesarias	138
4. Frustración del uso y goce de la cosa locada — El contrato de locación en el tiempo del COVID-19	139 143
5. El nuevo art. 1203 de la ley 27.551	146
6. Garantía por vicios derivados de la pérdida de luminosidad de la cosa locada	147
7. Compensación legal	148
8. Obligación accesoria del locador de recibir el precio locativo	150
b) Obligaciones del locatario	152
1. Generalidades	152
2. Obligación de pagar el canon convenido — Mora en el cumplimiento de la obligación	152 156
3. Obligación de usar la cosa conforme a derecho	156
4. Obligación de conservar la cosa en buen estado — Reparaciones	157 162
5. Obligación de restituir la cosa locada	163
I. Efecto en caso de incumplimiento	164
II. ¿Puede el locador negarse a recibir la cosa por no encontrarse la misma en el estado en que debe ser restituida?	164
§ 11. Régimen de mejoras. Abstención de realizar mejoras prohibidas	168
a) Mejoras	168
b) Abstención de realizar mejoras en caso de prohibición. Efectos	170

§ 12. Cesión y sublocación	170
a) Cesión de la posición contractual	170
b) Sublocación	171
— Relaciones entre sublocador y sublocatario	172
— Acciones directas	173
§ 13. Extinción del contrato	174
a) Cumplimiento del plazo y rescisión anticipada	174
1. Cumplimiento del plazo	174
2. Continuación de la locación	175
b) Resolución (rescisión) anticipada	176
c) Renovación del contrato	184
d) Resolución imputable al locatario	186
— Intimación de pago previo para habilitar la vía rescisoria por falta de pago en las locaciones con destino habitacional	188
I. Contenido del requerimiento	190
I.1. Cantidad debida	190
I.2. El requerimiento debe otorgar un plazo de diez días corridos a partir de la recepción	192
I.3. Debe la intimación consignar el lugar de pago	192
I.4. El requerimiento no es un acto personalísimo	193
I.5. Innecesariedad del requerimiento	193
II. Efectos del incumplimiento de pago: obligación de restituir. Desalojo	195
e) Resolución imputable al locador	195
1. Evicción	196
2. Vicios redhibitorios	198
§ 14. Efectos de la extinción del contrato	198
a) Obligación de restituir la cosa	198
b) Derecho del locatario si el locador no recibe la cosa	199
c) Cláusula resolutoria Implícita	200
d) Plazo de ejecución de la sentencia	200
e) Facultades sobre mejoras útiles o suntuarias	200
f) Facultad de retención	201
g) Caducidad de la fianza	202
1. Breves nociones del contrato de fianza	203
I. Concepto	203
II. Caracteres	204
III. Diferencias con otras figuras	207
IV. Contenido prestacional	213
V. Especie de fianzas	213
VI. Efectos entre el fiador y el acreedor	214
VI.1. Beneficio de excusión	214
VI.2. Excepciones al beneficio de excusión	215
VI.3. Beneficio de división	216
VI.4. Fianza solidaria	217
VI.5. Principal pagador	218
VII. Efectos entre el deudor y el fiador	219
VIII. Extinción de la fianza	220
VIII.1. Supuestos de extinción por vía principal	221
VIII.2. Novación	222
VIII.3. Evicción	223
2. La fianza locativa	223
I. Alcance de la fianza en la locación	224
I.1. Obligaciones comprendidas	224
I.2. Extensión temporal de la garantía del fiador	226
II. Sujetos protegidos	228

III. Negocios incluidos y excluidos	229
IV. Distintos supuestos de extinción de la fianza contemplada por la norma	230
V. Nulidad de la cláusula que anticipadamente extiende la fianza. Carácter de la nulidad	233
§ 15. Modificaciones a la normativa del corretaje inmobiliario vinculada a la locación inmobiliaria	234
a) El contrato de corretaje	235
b) Caracteres del contrato	235
c) Perfeccionamiento del contrato de corretaje. Sujetos	238

## CAPÍTULO II

### **LA LEY 27.551. CONSIDERACIONES GENERALES**

§ 16. Título I. Reformas al CCCN	242
a) Domicilio especial	242
b) Requisitos para acceder a una vivienda en el carácter de locatario	243
c) Plazo mínimo de la locación de inmueble (art. 3º, ley 27.551). Excepciones al plazo mínimo legal (art. 4º)	244
d) Obligación del locador de conservar la cosa con aptitud para el uso convenido (art. 5º, ley 27.551)	246
e) Frustración del uso o goce de la cosa (art. 6º, NLA)	247
f) Compensación. Art. 1204 bis (texto agregado por el art. 7º de la ley 27.551)	248
g) Pagar cargas y contribuciones por la actividad (art. 8º de la ley 27.551 que sustituyó el art. 1209 del CCCN)	249
h) Rescisión anticipada a favor del locatario (art. 9º de la ley 27.551 que sustituyó el art. 1221 del CCCN)	251
i) Renovación del contrato de locación. Obligación de negociar (art. 10 de la ley 27.551 que introdujo el art. 1221 bis al CCCN)	252
j) Intimación de pago y desalojo de viviendas (art. 11 de la ley 27.551 que modificó el art. 1222 del CCC/V)	254
k) Necesidad de contar con título habilitante para el ejercicio del corretaje para tener derecho a percibir la comisión de la parte que no contrató originariamente los servicios (art. 12 de la ley 27.551 que modificó el art. 1351 del CCCN)	256
§ 17. Título II. Regulación complementaria de las locaciones	257
a) Garantías. Introducción	257
1. "Garantías" enumeradas	258
2. Montosa garantizar	260
3. Conclusión	260
b) Ajustes	261
c) Consignación	263
d) Obligación a cargo del locador de declarar e inscribir los contratos de locación. Facultada los locatarios y fiadores (art. 16, ley 27.551)	264
— Comentario del doctor Leandro Stock	265
— El alcance que corresponda	267
§ 18. Título III. Programa Nacional de Alquiler Social	268
§ 19. Título IV. Métodos alternativos de resolución de conflictos	270
§ 20. Conclusión	270

## CAPÍTULO III

### **EL CONTRATO DE LOCACIÓN EN LA EMERGENCIA: DNU 320/20**

§ 21. Introducción	275
§ 22. El decr. 320/20	278
a) Los "considerandos"	278
b) Marco de emergencia (art. 1º)	282
c) Locaciones alcanzadas (arts. 9º y 11)	282
d) Suspensión de desalojos (art. 2º)	283

e) Prórroga de los contratos (art. 3°)	287
f) Congelamiento del precio de los alquileres. Deuda por diferencia de precio (arts. 4° y 6°)	289
1. Introducción	289
2. "Congelamiento" del precio	290
g) Subsistencia de la fianza (art. 5°)	293
h) Deudas por falta de pago (art. 7°)	294
i) Vulnerabilidad del locador (art. 10)	297
j) Bancarización (art. 8°)	297
k) Mediación obligatoria (art. 12)	298
l) Posibilidad de prórroga de la emergencia (art. 13)	299
§ 23. Conclusión	299

#### CAPÍTULO IV

### LA LOCACIÓN COMO CONTRATO DE CONSUMO

por ESTEBAN JAVIER ARIAS CÁU

§ 24. Introducción	301
§ 25. Los contratos en el Código Civil y Comercial	302
a) Del método	303
b) La definición de contrato en el Código Civil y Comercial	304
1. Antecedentes	304
2. Análisis y crítica	305
c) El contrato de consumo	307
1. Antecedentes	307
2. Definición legal del contrato de consumo	309
d) El contrato de locación	312
1. El método. Análisis comparativo	312
2. Definiciones doctrinarias	313
3. Definición legal del contrato de locación	314
I. Técnica legislativa	314
II. De los elementos del contrato	315
III. Caracteres	317
IV. Civil, comercial y de consumo	320
e) Locación de consumo	320
§ 26. De la relación de consumo	321
a) Antecedentes normativos	321
b) Concepto	323
1. Los sujetos	323
2. El objeto	324
3. La causa	325
c) Raigambre constitucional	325
d) La relación locativa	326
§ 27. El sustrato subjetivo	327
a) El consumidor	328
1. Consumidor inmobiliario: posición restrictiva	328
2. La noción amplia de consumidor inmobiliario. Ley 26.361. Relación de consumo inmobiliaria	334
3. El consumidor en sentido estricto. El usuario. El hipervulnerable	338
4. El consumidor expuesto o equiparado	339
5. El locatario como sujeto protegido	340
6. El consumidor locatario en el Código Civil y Comercial	342
b) El proveedor inmobiliario	343
1. Noción	344
2. Exclusiones	346

3. Intermediación inmobiliaria	347
I. El corredor inmobiliario	349
II. La empresa: la constructora	354
c) La necesidad de regular esta materia	354
d) El impacto de la LDC en la relación locativa	356
§ 28. El sustrato objetivo	357
a) Materia del contrato de consumo	357
1. Adquisición o locación de muebles	358
2. Prestación deservicios	360
3. Inmuebles destinados a vivienda. Requisitos	361
b) La locación urbana	363
— Barrios cerrados y countries	365
c) Los efectos derivados del régimen del consumidor	367
1. El deber de información	367
I. Concepto	368
II. La Ley de Defensa del Consumidor. El derecho de información en el Código Civil y Comercial	369
III. Consecuencias de su violación	373
IV. Su aplicación a la locación	375
2. El régimen de los vicios	376
I. La definición de vicios redhibitorios. La adquisición	376
II. De las acciones comprendidas	379
III. Los vicios redhibitorios en la locación. Comparación y diferencias. Las acciones	380
IV. El régimen del consumidor. El cambio de paradigma. La noción de vicios	384
V. Los vicios en la locación del Código Civil y Comercial	388
3. Las cláusulas abusivas del contrato	389
I. Generalidades	390
II. Cláusula abusiva. Concepto	395
III. Reglas de interpretación	396
IV. Res. SCDyDC n° 53/2003. Su interpretación judicial. Nuestra opinión	399
V. Aplicación a la locación de cláusulas de competencia	401
4. El régimen de daños	404
5. La prescripción liberatoria	404
I. Noción	404
II. La prescripción en el derecho del consumidor. Ley 24.240. Posiciones doctrinarias	405
III. La ley 26.361. Análisis de la modificación	408
IV. Las "XXII Jornadas de Derecho Civil". Nuestra posición	413
V. La modificación del Código Civil y Comercial. Su aplicación a la locación	416
§ 29. Conclusión	417
<b>ANEXO I</b>	
<b>JURISPRUDENCIA SITEMATIZADA</b>	
A. Definición de contrato de locación	419
B. Forma	419
C. Transmisión por causa de muerte. Enajenación de la cosa locada	420
D. Continuator de la locación	420
E. Objeto	420
1. Cosas	420
2. Contrato reglado por normas administrativas	421
F. Tiempo de la locación. Plazo mínimo	421
G. Obligaciones del locador	422
1. Entregar la cosa	422
2. Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. Compensación	422

3. Frustración del uso de la cosa	423
H. Obligaciones del locatario	423
1. Prohibición de variar el destino	423
2. Conservar la cosa en buen estado. Destrucción	423
3. Mantener la cosa en buen estado. Reparaciones	424
4. Pagar el canon convenido	425
5. Restituir la cosa	426
I. Régimen de mejoras	427
J. Cesión y sublocación	427
1. Cesión	427
2. Sublocación	427
3. Relaciones entre el sublocador y sublocatario	428
4. Acciones directas	428
K. Extinción de la locación	429
1. Continuación de la locación concluida	429
2. Resolución imputable al locatario	432
3. Resolución imputable al locador	432
4. Resolución anticipada	432
L. Efectos de la extinción	433
1. Desalojo	433
2. Facultades sobre las mejoras útiles o suntuarias	435
M. Caducidad de la fianza. Renovación	435
N. Facultad de retención	437

## ANEXO II

### **MODELOS DE CONTRATOS DE LOCACIÓN. NOTIFICACIONES**

A. Modelos de contratos	439
1. Locación comercial	439
2. Local comercial	442
3. Locación habitacional	445
- Modelo 1	445
- Modelo 2	449
- Modelo 3	453
4. Locación temporaria	460
5. Locación para fines determinados	462
B. Modelos de notificaciones	463
1. Intimación de pago precio del alquiler	463
2. Intimación de pago precio del alquiler de dos períodos consecutivos. Locación con destino no habitacional	463
3. Intimación de pago precio del alquiler de dos períodos consecutivos. Locación con destino habitacional	464
4. Notificación de vencimiento del contrato	464
5. Intimación de restitución del inmueble	464
6. Intimación de recepción del inmueble	465
7. Notificación de necesidad de reparaciones urgentes de la propiedad	465
8. Intimación para recibir el pago	465
9. Notificación de voluntad de renovación del contrato habitacional	465
10. Notificación de rescisión anticipada del contrato con un mes de preaviso	466
11. Notificación de rescisión anticipada con 3 meses de preaviso en el caso de locación habitacional	466

### **BIBLIOGRAFÍA GENERAL**

467