

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	25
--------------------	----

NUEVO RÉGIMEN DE LOCACIÓN (CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL REFORMADO POR LEY 27.551)

Código Civil y Comercial	31
Título IV: Contratos en Particular	31
Capítulo 4: Locación	31
Sección 1: Disposiciones generales	31
Ámbito de aplicación temporal conforme ley 27.551. Advertencia previa	31
Disposiciones de orden público	32
Artículo 1187 CCyC.- Definición.	32
Ámbito.....	33
Terminología	33
Caracteres	33
Elementos	36
Objeto	36
Capacidad de las partes.....	38
Consentimiento	39
Causa	39
Plazo.....	40
Precio.....	40
a) Noción.....	40
b) Disposiciones introducidas por la ley 27.551 relativas al ajuste de los alquileres	41

Derogación de la prohibición legal de indexar para todos los destinos locativos	41
Indexación exclusiva para locación habitacional. Norma de orden público	42
Locaciones comerciales, industriales, oficinas, etc.: libertad absoluta para reajustar.....	43
c) Renegociación del precio por imposibilidad de cumplimiento, imprevisión o esfuerzo compartido.....	46
Introducción.....	46
Imposibilidad de cumplimiento	47
Clases de imposibilidades.....	48
Imprevisión.....	50
Esfuerzo compartido. Readecuación en base al esfuerzo compartido.	53
Ámbitos de aplicación del esfuerzo compartido.....	59
Rol del fiador	59
Conclusión.....	59
Artículo 1188 CCyC.- Forma. Oponibilidad.....	60
Descuidada técnica legislativa.....	60
Forma escrita.....	61
Aplicable a todos los destinos.....	61
Norma de orden público.....	61
Artículo 1189 CCyC.- Transmisión por causa de muerte.	
Enajenación de la cosa locada.....	62
Transmisión por causa de muerte de los derechos y obligaciones (inciso a).....	62
Transmisión de la finca locada por acto entre vivos <locación <i>supérstite</i> > (inciso b).....	63
Prelación de la libertad contractual. Norma supletoria	63
Plazo locativo supeditado a la venta del inmueble	63
Artículo 1190 CCyC.- Continuator de la locación.....	63
Continuadores locativos habitacionales. Disposición supletoria.....	64
Destino mixto	64
Artículo 1191 CCyC.- Facultades del representante.	64
Acertada norma de orden público.....	65

Sección 2ª: Objeto y destino	65
Artículo 1192 CCyC.- Cosas	65
Locación de inmueble futuro.....	66
Locación de inmueble ajeno	66
Artículo 1193 CCyC.- Contrato reglado por normas administrativas.	67
Artículo 1194 CCyC.- Destino de la cosa locada.	67
Destino locativo.....	68
Destino mixto. Norma imperativa con respecto al precio.....	68
Destino mixto. Disposición autocontradictoria.....	68
Artículo 1195 CCyC.- Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida.	69
Orden público	69
Pretensor de locatario con capacidad restringida	69
Incapaces que no son parte: corresponde el desalojo	70
Desocupación inmediata del inmueble conf. art. 684 bis CPCCN.....	70
No es obligación del locador hacerse cargo de los menores a desalojar. Eso es función de los padres o del Estado	71
Alcances de la intervención del Defensor de Menores en el desalojo de un inmueble en el que habitan niños	71
La Defensoría de Menores no es parte legitimada en el proceso de desalojo	72
Artículo 1196 CCyC (conf. art. 2º, ley 27.551).- Locación habitacional.	73
Disposición imperativa aplicable sólo a la locación habitacional. Prohibición de exigir alquileres adelantados por más de un mes....	73
Depósito de garantía.....	74
Soluciones posibles ante esta irracional norma	75
Sección 3ª: Tiempo de la locación	76
Artículo 1197 CCyC.- Plazo máximo	76
Norma de orden público.....	76
Artículo 1198 CCyC (conf. art. 3º, ley 27.551).- Plazo mínimo de la locación de inmueble	77

Norma de orden público.....	77
Renuncia al plazo mínimo legal	78
La renuncia al plazo mínimo y método expeditivo de desalojo en el nuevo término acordado.....	79
Renuncia por carta documento.....	79
Artículo 1199 CCyC (conf. art. 4º, ley 27.551).- Excepciones al plazo mínimo legal.....	79
Norma de orden público.....	80
Sede de embajadas, consulados, etc. Competencia judicial (inciso a)	81
Locación turística (inciso b).....	81
Guarda de cosas (inciso c)	82
Exposición u oferta de cosas o servicios en predio ferial (inciso d)....	82
Locación para cumplimiento de finalidad determinada (inciso d in fine).....	82
Locaciones de destino comercial o profesional	83
Sección 4ª: Efectos de la locación	83
Parágrafo 1º: Obligaciones del locador	83
Nociones previas	83
Entrega del inmueble.....	83
Conservación del inmueble.....	83
Protección de la locación.....	84
Frustración del uso y goce del inmueble por causas no imputa- bles al locatario. Daños en el inmueble provocados por caso fortuito o fuerza mayor	84
Destrucción parcial.....	84
Suspensión o supresión de servicios del inmueble.....	85
Destrucción total.....	85
Artículo 1200 CCyC.- Entregar la cosa.	85
Reflexión previa. Obligaciones del locador. ¿Y sus derechos?	86
Norma supletoria	86
Artículo 1201 CCyC (conf. art. 5º, ley 27.551).- Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido.....	87
Norma de orden público o supletoria, según los casos.....	87
Conservar la finca para el uso pactado	87
Norma supletoria en general	89

Hechos de terceros.....	89
Reparaciones urgentes	90
Inmueble en ruinas	91
Inmueble con deterioros.....	91
Artículo 1202 CCyC.- Pagar mejoras.....	91
Norma supletoria	92
Artículo 1203 CCyC (conf. art. 6º, ley 27.551).- Frustración del uso o goce de la cosa.....	92
Frustración de uso o goce del inmueble por motivos no imputables al locatario	92
Norma supletoria	93
Artículo 1204 CCyC.- Pérdida de luminosidad del inmueble.....	93
Artículo 1204 bis CCyC (agregado por art. 7º, ley 27.551).- Compensación.....	94
Compensación por el locatario de gastos y acreencias	94
Parágrafo 2º: Obligaciones del locatario	95
Artículo 1205 CCyC.- Prohibición de variar el destino.....	95
Obligación del locatario de respetar el destino pactado en el contrato.....	95
Norma supletoria	96
Artículo 1206 CCyC.- Conservar la cosa en buen estado. Destrucción.....	96
Obligación de conservación y mantenimiento	97
Abandono	97
Norma supletoria	97
Artículo 1207 CCyC.- Mantener la cosa en buen estado. Reparaciones.....	98
Norma supletoria	98
Mejoras de mero mantenimiento a cargo del locatario.....	98
Mejoras urgentes	98
Artículo 1208 CCyC.- Pagar el canon convenido.....	99
Pago del canon locativo (alquiler puro, más las prestaciones periódicas accesorias)	99

Procedimiento ejecutivo para el cobro del canon locativo	100
Disposición introducida por la ley 27.551 respecto de la negativa del locador a cobrar el alquiler y sus accesorios.....	101
Artículo 1209 CCyC (conf. art. 8º, ley 27.551).- Pagar cargas y contribuciones por la actividad.	101
Cargas asumidas por el locatario	102
Norma de orden público.....	103
Artículo 1210 CCyC.- Restituir la cosa.	103
Obligación del locatario de restitución	103
Norma supletoria	104
Parágrafo 3º: Régimen de mejoras	104
Artículo 1211 CCyC.- Regla.	104
Regla general	104
Concepto	104
Mantenimiento de la cosa en buen estado. Reparación de averías ..	105
Pago de mejoras.....	105
Obligación de reembolso por el locador	106
Clases de mejoras.....	106
Mejoras de propiedad del locador desde su instalación. Aclaración práctica	107
Norma supletoria	108
Artículo 1212 CCyC.- Violación al régimen de mejoras.	108
Sección 5ª: Cesión y sublocación	108
Noción.....	108
Cesión y sublocación: Diferencias entre ambos institutos	109
Artículo 1213 CCyC.- Cesión.	109
Concepto.....	109
Norma supletoria	110
Transformación de sociedad como causal de desalojo	110
Artículo 1214 CCyC.- Sublocación.	110
Concepto.....	111
Sublocación es locación de cosa ajena	111
Importancia de prohibir la sublocación	112

Artículo 1215 CCyC.- Relaciones entre sublocador y sublocatario.	112
Artículo 1216 CCyC.- Acciones directas.	113
Sección 6ª: Extinción	113
Artículo 1217 CCyC.- Extinción de la locación.	113
Causas de extinción expresamente contempladas en este artículo...	114
Además de las expresamente contenidas en este artículo	114
Artículo 1218 CCyC.- Continuación de la locación concluida.	115
Concepto	115
Caducidad de la fianza en las prórrogas	116
Artículo 1219 CCyC.- Resolución imputable al locatario.	116
Disposición supletoria	117
Otras causales imputables directa o indirectamente al locatario.....	117
Desocupación inmediata del inmueble conf. art. 684 bis CPCCN ..	118
Artículo 1220 CCyC.- Resolución imputable al locador.	119
Obligación de conservar el inmueble apto para el uso y goce pactado (inciso a)	119
Norma supletoria	120
Garantía de evicción y sobre vicios redhibitorios (inciso b)	120
Garantía de redhibición	121
Artículo 1221 CCyC (conf. art. 9º, ley 27.551).- Resolución anticipada.	122
Principio general para todos los destinos locativos. Norma de orden público	122
Destino habitacional.....	123
Contratos exceptuados del plazo mínimo legal	123
Artículo 1221 bis CCyC (agregado por art. 10, ley 27.551).- Renovación del contrato.	123
Norma supletoria exclusiva en la renovación de contratos para destino habitacional.....	124
Excluye a las prórrogas.....	124
Sección 7ª: Efectos de la extinción	125

Artículo 1222 CCyC (conf. art. 11, ley 27.551).- Intimación de pago y desalojo de viviendas.	125
Intimación de pago previa al proceso de desalojo. Norma de orden público, aplicable sólo al destino habitacional	126
Solución práctica	126
Consignación de llaves. Excluiría el procedimiento de consignación de los arts. 904 a 913 del CCyC	127
Artículo 1223 CCyC.- Desalojo.	127
Artículo 1224 CCyC.- Facultades sobre las mejoras útiles o suntuarias.	129
Artículo 1225 CCyC.- Caducidad de la fianza. Renovación.	129
Advertencia	130
¿Fiador o colcatario?.....	130
Fianza e inembargabilidad de la vivienda única en la Prov. de Buenos Aires (conf. ley 14.432 PBA)	131
Introducción.....	132
Sanción.....	132
Ámbito de aplicación.....	132
Inembargabilidad e inejecutabilidad	132
Vivienda única, actividad económica y proporcionalidad.....	133
Pérdida del beneficio	133
Facultad de renuncia.....	133
Inoponibilidad contra algunas obligaciones o deudas.....	133
Normativa. Texto de la ley 14.432 (PBA) de protección de la vivienda única y de ocupación permanente	134
Artículo 1226 CCyC.- Facultad de retención.	135
Norma supletoria	135
Artículo 6º, ley 21.342. Garantía del Estado.	136
Garantía del estado (conf. ley 21.342)	136
Artículo 75, CCyC (conf. art. 1º, ley 27.551).- Domicilio especial.	137
Domicilio electrónico (conf. ley 27.551).....	137
Artículo 1351 CCyC (conf. art. 12, ley 27.551).- Intervención de uno o de varios corredores.	138
Corretaje (conf. ley 27.551)	138

Regulación complementaria de las locaciones (ley 27.551)	139
Art. 13, ley 27.551. — Garantía	139
Norma imperativa exclusiva para locaciones habitacionales.....	139
Título de propiedad inmueble (inciso a)	140
Aval bancario (inciso b)	140
Seguro de caución (inciso c)	141
Garantía de fianza o fiador solidario (inciso d)	141
Garantía personal del locatario (inciso e)	141
Consolidación de la obligación del locador de aceptar la “garan- tía” ofrecida.....	142
Antecedente parlamentario	142
Art. 14, ley 27.551. — Ajustes	143
Derogación para los contratos locativos de la prohibición de indexar	144
Locación habitacional	144
Restantes destinos locativos.....	144
Art. 15, ley 27.551. — Consignación	144
Norma de orden público para el locatario	145
Art. 16, ley 27.551. —	145
Registro de los contratos locativos	146
Art. 17, ley 27.551. — Alquiler social	147
Art. 18, ley 27.551.— Organismo rector	147
Art. 19, ley 27.551. — Medidas de implementación del programa	147
Art. 20, ley 27.551. —	148
Programa Nacional de Alquiler Social.....	148
Ausencia de incentivos fiscales para inversores en construcción de viviendas destinadas a la locación	149
Art. 21, ley 27.551. — Resolución de conflictos	149
Art. 22, ley 27.551. — Modificación de la ley 26.589	149
Métodos alternativos de resolución de conflictos (ley 27.551)	150
Art. 23, ley 27.551.—	150

Art. 24. — [De forma]	150
------------------------------------	-----

COMODATO INMOBILIARIO URBANO

Código Civil y Comercial	151
Título IV: Contratos en particular	151
Capítulo 21: Comodato	151
Normas del comodato aplicables a los inmuebles	151
Advertencia previa.....	151
Art. 1533 CCyC.- Concepto	154
Concepto.....	154
Caracteres	154
Objeto	155
Plazo.....	155
Art. 1535 CCyC.- Prohibiciones	156
Inciso a)	156
Inciso b)	156
Art. 1536 CCyC.- Obligaciones del comodatario	157
Norma dispensable	157
Inciso a)	157
Inciso b)	158
Inciso c)	158
Inciso d).....	158
Inciso e)	158
Art. 1538 CCyC.- Gastos	159
Gastos ordinarios y extraordinarios	159
Derecho de retención prohibido	160
Art. 1539 CCyC.- Restitución anticipada	160
Art. 1540 CCyC.- Obligaciones del comodante	161
Inciso a)	161
Inciso b)	161

Inciso c)	161
Inciso d)	162
Art. 1541 CCyC.- Extinción del comodato.	162
Supuestos de extinción del contrato.....	162
Advertencia	163

PARTE PRÁCTICA

A.- CONTRATOS	165
1. Contrato de locación de vivienda (<i>habitacional</i>)	165
2. Contrato de locación inmobiliaria comercial.....	170
B.- ACTAS Y CONVENIOS	174
3. Acta simple de restitución del inmueble locado y el depósito (entre locador y locatario)	174
4. Acta simple de restitución del inmueble locado y el depósito, por resolución anticipada del locatario	175
5. Acta simple por restitución de inmueble locado recibido con reservas del locador	175
6. Acta simple por restitución del inmueble locado y el depósito (vencimiento de contrato)	176
7. Convenio simple de reducción temporaria del alquiler por la pandemia.....	176
8. Reserva para locación habitacional “ad referéndum” del prolo- cador	177
C.- CLÁUSULAS Y RESGUARDOS	179
9. Alquiler comercial en «canon cuotativo» previendo disconti- núen productos de «canasta»	179
10. Alquiler comercial en suma dineraria fija y porcentaje de ventas.....	181
11. Alquiler comercial estacional diferenciado dentro y fuera de temporada	182
12. Alquiler comercial global escalonado semestral en pesos	182
13. Alquiler comercial global escalonado trimestral en pesos	183

14. Alquiler comercial para gastronomía en «canon cuotativo» referido al kg de harina	183
15. Alquiler comercial que semestralmente readecuarán «a valor de plaza» las partes o en defecto inmobiliarias	184
16. Alquiler comercial que semestralmente readecuarán a «valor de mercado»	185
17. Alquiler se pagará por períodos vencidos	186
18. Alquiler se pagará por transferencia o depósito bancarios	186
19. Fiador asiente convenio sobre prórroga locativa (art. 1225 CCyC)	186
20. Fiador será notificado por locador ante deudas del locatario o daños al inmueble	187
21. Locación comercial de inmueble para «fin determinado» (sin plazo mínimo legal <art. 1199 in fine CCyC>)	187
22. Locación con plazo subordinado a venta del inmueble (art. 1189 inc. b, CCyC)	188
23. Locación habitacional de departamento amoblado, con finalidad determinada (art. 1199, in fine, CCyC) por tratamiento médico	188
24. Locación habitacional de inmueble amoblado para turismo, descanso o similares (art. 1199, inc. b, CCyC)	189
25. Locador autoriza a tercero (en propio contrato) para recibir el inmueble al finiquito (eficaz sólo interpartes)	190
26. Locador bonifica los primeros alquileres «puros» ante obras del locatario para instalarse	191
27. Locador comercial entrega el inmueble «como se encuentra» ..	191
28. Locador comercial entrega el inmueble «como se encuentra» detallando averías y faltantes	191
29. Locador comercial exhibirá el inmueble los últimos 90 días del contrato	192
30. Locador comercial reclamará los alquileres debidos previo a litigar por desalojo	193
31. Locador ejecutará judicialmente al locatario por sus deudas o daños para no perder la fianza	193
32. Locador inventaría algunas cosas entregadas con el inmueble ..	193
33. Locador notificará al fiador perentoriamente deudas o daños del locatario para no perder su garantía	194
34. Locador previene al locatario sobre posibles inundaciones y se desresponsabiliza	194

35. Locador reserva azotea y espacio aéreo del inmueble con fines diversos	195
36. Locador resguarda indivisibilidad del alquiler mensual	195
37. Locador retiene la baulera del inmueble locado	195
38. Locador retiene la cochera del inmueble locado para alquilarla a terceros	196
39. Locador usufructuario (no propietario)	196
40. Locador, locatario y fiador ratifican el contrato volviéndolo a firmar más lo datan	196
41. Locatario comercial con opción de prorrogar el plazo por bienio	196
42. Locatario habitacional turístico pagará el alquiler restante (saldo) y depósito al recibir el inmueble	197
43. Locatario podrá alquilar a terceros la cochera del inmueble	197
44. Locatario podrá compensar el último alquiler con el «depósito de garantía»	198
45. Locatario podrá resolver inmediatamente el contrato (sin esperar un semestre), con preaviso y sin indemnización	198
46. Locatario recibe el inmueble «recién pintado» y lo restituirá en iguales condiciones	198
47. Locatario reclamará directamente las reparaciones a cargo del consorcio (PH)	199
48. Locatario será el único responsable de mantener las mejoras que incorpore al inmueble	199
D.- CARTAS DOCUMENTO Y OTRAS NOTIFICACIONES	200
49. Locador autoriza al locatario para representarlo en asamblea consorcial determinada	200
50. Locador autoriza al locatario para representarlo en todas las asambleas consorciales	200
51. Locador intima al locatario comercial a pagar alquileres adeudados apercibiendo ejecución y desalojo	201
52. Locador intima al locatario habitacional a pagar alquileres adeudados apercibiendo ejecución y desalojo	201
53. Locador notifica al administrador autorización a locatario para reclamar reparaciones del consorcio	202
54. Locador notifica al fiador deudas del locatario	203
55. Locador notifica el nuevo alquiler anual indexado al locatario habitacional	203

56. Locador reclama al locatario restituir el inmueble por vencimiento del plazo.....	204
57. Locatario comercial niega alquileres ante restricciones gubernamentales que impiden explotar el inmueble.....	204
58. Locatario comercial reduce alquileres a pagar mientras existan impedimentos gubernamentales de explotar el inmueble.....	205
59. Locatario comercial rescinde el contrato ante impedimentos gubernamentales a explotar para su destino al inmueble.....	205
60. Locatario habitacional (pretensor) intima al prolocador a aceptarle las fianzas personales ofrecidas para contratar.....	206
61. Locatario habitacional convoca al locador para renovar el contrato.....	207
62. Locatario habitacional intima a locador renuente que devuelva el “depósito de garantía”, apercibiendo con litigar.....	207
63. Locatario habitacional intima al locador a recibir el inmueble por resolver el contrato.....	209
64. Locatario habitacional reclama al locador por expensas con gastos “no habituales”.....	209
65. Locatario habitacional reclama al locador que le reembolse gastos a su cargo.....	210
66. Locatario habitacional resuelve el contrato con preaviso de tres meses y sin indemnización.....	210
67. Locatario intima al locador a aceptar el pago del alquiler apercibiendo consignarlo.....	211
68. Locatario reclama al locador que efectúe reparaciones urgentes en el inmueble.....	212
69. Locatario reclama al locador que repare deterioros en el inmueble.....	212
70. Locatario resuelve anticipadamente el contrato con indemnización y preaviso de un mes.....	213
71. Prolocatario (o prolocador) protesta al corredor que pretende cobrarle comisión verbalmente excluida.....	214
72. Prolocatario (o prolocador) protesta al corredor que pretende cobrarle comisión convencionalmente excluida.....	214
BIBLIOGRAFÍA.....	215
ÍNDICE ALFATEMÁTICO DE ARTÍCULOS DEL CCyC.....	221
ÍNDICE ALFATEMÁTICO DE LA LEY DE ALQUILERES 27.551.....	225