

**ENRIQUE LUIS ABATTI - IVAL ROCCA (H)**

**Enrique Luis Abatti (h) - Marcela Verónica Rocca**

# **Nuevo régimen de Alquileres**

**Código Civil y Comercial  
reformado por ley 27.551**

\*\*\*

**TEORÍA Y PRÁCTICA DEL FLAMANTE SISTEMA  
DE LOCACIONES URBANAS**

**PARTE PRÁCTICA:**

Contratos

Actas y convenios

Cláusulas y resguardos

Cartas documento y otras notificaciones

---

**COLECCIÓN ABACACÍA**

---



**GARCÍA ALONSO**  
contenidos jurídicos

# ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN .....	25
--------------------	----

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

<b>Código Civil y Comercial</b> .....	31
<b>Título IV: Contratos en Particular</b> .....	31
<b>Capítulo 4: Locación</b> .....	31
<b>Sección 1: Disposiciones generales</b> .....	31
Ámbito de aplicación temporal conforme ley 27.551. Advertencia previa .....	31
Disposiciones de orden público .....	32
<b>Artículo 1187 CCyC.- Definición.</b> .....	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
<b>Artículo 1188 CCyC.- Forma. Oponibilidad.....</b>	<b>60</b>
Descuidada técnica legislativa .....	60
Forma escrita.....	61
Aplicable a todos los destinos.....	61
Norma de orden público.....	61
<b>Artículo 1189 CCyC.- Transmisión por causa de muerte.</b>	
<b>Enajenación de la cosa locada.....</b>	<b>62</b>
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
<b>Artículo 1190 CCyC.- Continuator de la locación.....</b>	<b>63</b>
Continuadores locativos habitacionales. Disposición supletoria.....	64
Destino mixto .....	64
<b>Artículo 1191 CCyC.- Facultades del representante. ....</b>	<b>64</b>
Acertada norma de orden público .....	65

<b>Sección 2ª: Objeto y destino .....</b>	<b>65</b>
<b>Artículo 1192 CCyC.- Cosas.....</b>	<b>65</b>
Locación de inmueble futuro.....	66
Locación de inmueble ajeno .....	66
<b>Artículo 1193 CCyC.- Contrato reglado por normas administrativas.....</b>	<b>67</b>
<b>Artículo 1194 CCyC.- Destino de la cosa locada.....</b>	<b>67</b>
Destino locativo.....	68
Destino mixto. Norma imperativa con respecto al precio.....	68
Destino mixto. Disposición autocontradictoria.....	68
<b>Artículo 1195 CCyC.- Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida.....</b>	<b>69</b>
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
<b>Artículo 1196 CCyC (conf. art. 2º, ley 27.551).- Locación habitacional.....</b>	<b>73</b>
Disposición imperativa aplicable solo 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
<b>Sección 3ª: Tiempo de la locación.....</b>	<b>76</b>
<b>Artículo 1197 CCyC.- Plazo máximo.....</b>	<b>76</b>
Norma de orden público.....	76
<b>Artículo 1198 CCyC (conf. art. 3º, ley 27.551).- Plazo mínimo de la locación de inmueble.....</b>	<b>77</b>

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
<b>Artículo 1199 CCyC (conf. art. 4º, ley 27.551).- Excepciones al plazo mínimo legal.....</b>	<b>79</b>
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
<b>Sección 4ª: Efectos de la locación .....</b>	<b>83</b>
<b>Parágrafo 1º: Obligaciones del locador .....</b>	<b>83</b>
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
<b>Artículo 1200 CCyC.- Entregar la cosa. ....</b>	<b>85</b>
Reflexión previa. Obligaciones del locador. ¿Y sus derechos? .....	86
Norma supletoria .....	86
<b>Artículo 1201 CCyC (conf. art. 5º, ley 27.551).- Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido.....</b>	<b>87</b>
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
<b>Artículo 1202 CCyC.- Pagar mejoras.</b> .....	91
Norma supletoria .....	92
<b>Artículo 1203 CCyC (conf. art. 6º, ley 27.551).- Frustración del uso o goce de la cosa.</b> .....	92
Frustración de uso o goce del inmueble por motivos no imputables al locatario .....	92
Norma supletoria .....	93
<b>Artículo 1204 CCyC.- Pérdida de luminosidad del inmueble.</b> .....	93
<b>Artículo 1204 bis CCyC (agregado por art. 7º, ley 27.551).- Compensación.</b> .....	94
Compensación por el locatario de gastos y acreencias .....	94
<b>Parágrafo 2º: Obligaciones del locatario</b> .....	95
<b>Artículo 1205 CCyC.- Prohibición de variar el destino.</b> .....	95
Obligación del locatario de respetar el destino pactado en el contrato .....	95
Norma supletoria .....	96
<b>Artículo 1206 CCyC.- Conservar la cosa en buen estado.</b>	
<b>Dstrucción.</b> .....	96
Obligación de conservación y mantenimiento .....	97
Abandono .....	97
Norma supletoria .....	97
<b>Artículo 1207 CCyC.- Mantener la cosa en buen estado.</b>	
<b>Reparaciones.</b> .....	98
Norma supletoria .....	98
Mejoras de mero mantenimiento a cargo del locatario.....	98
Mejoras urgentes .....	98
<b>Artículo 1208 CCyC.- Pagar el canon convenido.</b> .....	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
<b>Artículo 1209 CCyC (conf. art. 8º, ley 27.551).- Pagar cargas y contribuciones por la actividad.</b> .....	101
Cargas asumidas por el locatario .....	102
Norma de orden público.....	103
<b>Artículo 1210 CCyC.- Restituir la cosa.</b> .....	103
Obligación del locatario de restitución .....	103
Norma supletoria .....	104
<b>Parágrafo 3º: Régimen de mejoras</b> .....	104
<b>Artículo 1211 CCyC.- Regla.</b> .....	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
<b>Artículo 1212 CCyC.- Violación al régimen de mejoras.</b> .....	108
<b>Sección 5ª: Cesión y sublocación</b> .....	108
Noción.....	108
Cesión y sublocación: Diferencias entre ambos institutos .....	109
<b>Artículo 1213 CCyC.- Cesión.</b> .....	109
Concepto.....	109
Norma supletoria .....	110
Transformación de sociedad como causal de desalojo .....	110
<b>Artículo 1214 CCyC.- Sublocación.</b> .....	110
Concepto.....	111
Sublocación es locación de cosa ajena.....	111
Importancia de prohibir la sublocación .....	112

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

<b>Artículo 1222 CCyC (conf. art. 11, ley 27.551).- Intimación de pago y desalojo de viviendas.</b> .....	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
<b>Artículo 1223 CCyC.- Desalojo.</b> .....	127
<b>Artículo 1224 CCyC.- Facultades sobre las mejoras útiles o suntuarias.</b> .....	129
<b>Artículo 1225 CCyC.- Caducidad de la fianza. Renovación.</b> .....	129
Advertencia .....	130
¿Fiador o colocatario?.....	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
<b>Artículo 1226 CCyC.- Facultad de retención.</b> .....	135
Norma supletoria .....	135
<b>Artículo 6º, ley 21.342. Garantía del Estado.</b> .....	136
Garantía del estado (conf. ley 21.342) .....	136
<b>Artículo 75, CCyC (conf. art. 1º, ley 27.551).- Domicilio especial.</b> ....	137
Domicilio electrónico (conf. ley 27.551).....	137
<b>Artículo 1351 CCyC (conf. art. 12, ley 27.551).- Intervención de uno o de varios corredores.</b> .....	138
Corretaje (conf. ley 27.551) .....	138

<b>Regulación complementaria de las locaciones (ley 27.551)</b> .....	139
<b>Art. 13, ley 27.551. — Garantía</b> .....	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
<b>Art. 14, ley 27.551. — Ajustes</b> .....	143
Derogación para los contratos locativos de la prohibición de indexar .....	144
Locación habitacional .....	144
Restantes destinos locativos.....	144
<b>Art. 15, ley 27.551. — Consignación</b> .....	144
Norma de orden público para el locatario .....	145
<b>Art. 16, ley 27.551. —</b> .....	145
Registro de los contratos locativos .....	146
<b>Art. 17, ley 27.551. — Alquiler social</b> .....	147
<b>Art. 18, ley 27.551.— Organismo rector</b> .....	147
<b>Art. 19, ley 27.551. — Medidas de implementación del programa</b> . 147	
<b>Art. 20, ley 27.551. —</b> .....	148
Programa Nacional de Alquiler Social.....	148
Ausencia de incentivos fiscales para inversores en construcción de viviendas destinadas a la locación .....	149
<b>Art. 21, ley 27.551. — Resolución de conflictos</b> .....	149
<b>Art. 22, ley 27.551. — Modificación de la ley 26.589</b> .....	149
Métodos alternativos de resolución de conflictos (ley 27.551).....	150
<b>Art. 23, ley 27.551.—</b> .....	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
<b>Art. 1541 CCyC.- Extinción del comodato.</b> .....	162
Supuestos de extinción del contrato.....	162
Advertencia .....	163

## PARTE PRÁCTICA

<b>A.- CONTRATOS</b> .....	165
1. Contrato de locación de vivienda ( <i>habitacional</i> ) .....	165
2. Contrato de locación inmobiliaria comercial.....	170
<b>B.- ACTAS Y CONVENIOS</b> .....	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
<b>C.- CLÁUSULAS Y RESGUARDOS</b> .....	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
<b>D.- CARTAS DOCUMENTO Y OTRAS NOTIFICACIONES.....</b>	<b>200</b>
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 existen 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

# INTRODUCCIÓN

Presentamos esta nueva obra que trata de esclarecer las importantes reformas que se introdujeron al capítulo “Locación”, imponiendo además otras normas fuera del articulado del CCyC, que vienen a complementar la figura.

Como toda reforma, tiene partes buenas y otras que no lo son, aunque nuestro comentario tratará de ceñirse al análisis desde un punto de vista práctico y de la sana crítica, despojado de comentarios políticos, que no coadyuvan a buscar la solución al interrogante o problema planteado.

Yendo al sistema de nuestro trabajo, va de suyo que hemos ordenado este análisis de un modo exegético integral, comentando las normas que perduraron, las reformadas, las agregadas y las nuevas (fuera del CCyC), por el sistema de artículo por artículo, cada cual con su comentario, mayor o menor, según las dificultades que presente.

Hemos dividido nuestra obra, en dos partes, una doctrinal con los comentarios a los artículos, tanto los que no se reformaron, los que sí y cuales se agregaron y, una segunda parte, que presenta, contratos, cláusulas, cartas documento, actas, etc., algunos clásicos, otros que nacen de la reforma y otros adaptados a ésta, con sus nuevas particularidades y, en muchos casos con notas al pie, que tratan de clarificar algunos interrogantes que se atisban. También le incluimos un índice “alfatemático” que nos lleva de la voz o tema al artículo correspondiente.

La reforma introducida por la ley 27.55, no solo abarca la temática locativa, sino que también introduce una modificación dentro del Libro Primero – Parte General, Título I, Capítulo 5, Nombre, al art. 75, agregando a la constitución del domicilio especial, el domicilio electrónico; y al Libro Tercero – Derechos Personales. Título IV, capítulo 10, Corretaje, al art. 1351, que en las locaciones inmobiliarias la intermediación solo estará a cargo de corredores inmobiliarios matriculados, olvidando –con una descuidada técnica legislativa- a las otras actividades que

pueden realizar dichos corredores, como si su única incumbencia fuera la locación.

De todos modos, no podemos silenciar que esta reforma generará muchas discrepancias a nivel doctrinario y luego jurisprudencial, debido a disposiciones poco felices, como el no haber aprovechado a subsanar falencias ya contenidas en el CCyC, tales como la no identificación en el capítulo de la locación, de las disposiciones que son de orden público; incorporar en el Libro Cuarto, Título VI de la propiedad horizontal, capítulo 7, la obligación del administrador de confeccionar las liquidaciones de expensas comunes, discriminando las extraordinarias de las ordinarias, que son estas últimas las únicas a cargo del locatario.

También la normativa generará conflictos, especialmente en la locación habitacional, al limitarse el depósito de garantía locativa al monto de un solo mes de alquiler, independientemente del plazo contractual; la indexación anual por un índice elaborado sospechosamente por el Banco Central, en vez del INDEC, que es el organismo público idóneo para ello; la obligatoriedad para el locador de aceptar garantías limitadas al monto de sólo cinco alquileres; la instauración de la mediación previa obligatoria en los juicios de desalojo; la intervención de la AFIP en todos los procesos judiciales relacionados con los contratos locativos, se encuentren o no inscriptos ante dicho organismo, con la consecuente elongación de los trámites procesales. Pero la consecuencia negativa de esta legislación, por sobre todas las cosas, se da ante la falta de la necesaria seguridad jurídica que incentive las inversiones inmobiliarias en el mercado de viviendas, agravada por la desmedida presión tributaria, con el consecuente vislumbrado aumento en el precio de las locaciones (alquileres) habitacionales, que desvirtuará la finalidad supuestamente perseguida por la ley, de beneficiar a los locatarios de vivienda. Cuestión esta última que se podría haber evitado, con simplemente incorporar en el texto incentivos fiscales mediante desgravación impositiva para quienes inviertan en construir o reciclar inmuebles para destinarlos al mercado locativo habitacional.

Si los legisladores que votaron esta ley hubieran tenido en cuenta que el origen del enorme déficit habitacional se debe a las pretéritas leyes de congelamiento de alquileres y prórrogas impuestas de los plazos locativos, que llegaron de la mano de demagógicas intervenciones en el mercado inmobiliario, que alteraron el natural juego de la oferta y demanda y además abrumaron con desmesuradas cargas tributarias a los locadores, desconociendo la elemental máxima del derecho tributario

que dice *“a mayor presión tributaria, mayor evasión y, a mayor evasión, corresponde naturalmente, menor recaudación”* (*“curva” de Arthur Laffer*).

Pareciera que los mentores de esta ley desconocieran la famosa frase de Winston Churchill, *“read history”*. Si hubieran tenido en cuenta la historia y, meditado sobre las causas de la carencia de viviendas, tal vez hubieran elaborado una norma que realmente beneficie a los inquilinos, sin menoscabar los derechos de los propietarios y motorice la industria de la construcción, que es la que mayor actividad productiva genera en la economía interna del país.

LOS AUTORES

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

Código Civil y Comercial  
Título IV: Contratos en Particular  
Capítulo 4: Locación  
Sección 1: Disposiciones generales

El Cap. 4 del Título IV (Locación) del CCyC fue reformado por la ley 27.551 sancionada el 11/VI/2020, promulgada por Dec. 580/2020 del 30/VI/2020 y publicada BORA (N° 34.416) 30/VI/2020. Entrada en vigencia el 01/07/2020.

## Ámbito de aplicación temporal conforme ley 27.551.

### Advertencia previa

La ley 27.551 que reforma el capítulo de las locaciones del Código Civil y Comercial (*en adelante CCyC*) **vigente desde el 01 de mayo de 2020**, en su art. 23 establece que las disposiciones de esta ley **se aplicarán a los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia** y por lo tanto **no serían aplicables a los contratos en curso de ejecución**. Si bien según el art. 7° CCyC que en su parte «*in fine*» establece que en los contratos en curso de ejecución no se aplicarán sus disposiciones supletorias «...*Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución...*»; ergo, aunque la norma no lo dice, **sí se aplicarán las de orden público**, sin embargo, la presente es una norma especial que prevalece sobre la general, que

es el referido art. 7° y por tanto **no abarca a los contratos en curso de ejecución.**

## Disposiciones de orden público

En el Cap. IV del CCyC –locaciones- y en la premencionada ley, **no existen disposiciones que establezcan cuáles son las imperativas**, tal como sucedía con la derogada ley 23.091. Seguramente serán la doctrina y la jurisprudencia las que llenarán este vacío tan importante de orden práctico. Por su lado el art. 12 del CCyC establece que *«Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia está interesado el orden público...»*. Es lamentable que esta ley no haya corregido tal falencia. Nosotros señalaremos las disposiciones que estimamos **imperativas**.

Esta nueva ley contiene cuatro capítulos, intitulados respectivamente: I.- Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación, II.- Regulación complementaria de las locaciones, III.- Programa Nacional de Alquiler Social y IV.- Métodos alternativos de resolución de conflictos. Comprende 24 artículos. 10 modifican a otros 10 del CCyC y le agrega 2 artículos “bis”; conteniendo fuera del CCyC 4 artículos referidos a la “garantía” en la locaciones habitacionales, “ajustes”, “consignación” y la inscripción de los contrato ante la AFIP. El Programa Nacional de Alquiler Social contiene 4 artículos, referidos al “alquiler social”, “organismo rector”, “medidas de implementación del programa” y “facultades” delegadas a la Secretaría de Vivienda. El último capítulo contiene 2 artículos referidos a “resolución de conflictos” y “modificación de la ley 26.589” (Mediación).

### Artículo 1187 CCyC.- Definición.

Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero.

Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa.

## Ámbito

Nótese que la definición abarca exclusivamente la locación de cosas, pues ha descartado las nominaciones «locación de obra» y «locación de servicios», tal como sí lo establecía el CCVS. Esta enunciación es medularmente textual a la del art. 1121 del Proyecto de Cód. Civ. 1998. Trae la novedad de calificar como “temporario” el uso y goce de la cosa.

## Terminología

El CCyC emplea el término «locación» o «arrendamiento», indistintamente. Al que paga el precio (arriendo), lo denomina “locatario” (comúnmente llamado arrendatario o inquilino) y, a quien lo recibe, “locador” o “arrendador”. En la locación, el precio es el «alquiler» o «arriendo» y, en la sublocación, es el «subarriendo», ya que ahora el CCyC no nombra al «subalquiler». En el subarrendamiento, quien paga el precio al inquilino principal es el subinquilino o sublocatario o subarrendatario y quien lo recibe es el sublocador o subarrendador (inquilino principal). En la locación, el precio es el “alquiler” o “arriendo” y en la sublocación es el “subalquiler” o “subarriendo”. El origen de la voz locación y sus acepciones viene del latín, así *“locatio”, “locarius”, “locator”, “locatus”* (*Diccionario latino-español, Manuel Valbuena, 17ª ed., Garnier Hermanos, París 1888*).

## Caracteres

Circunscribiéndonos, exclusivamente, a la locación inmobiliaria urbana, podemos decir que presenta los siguientes caracteres:

**a) Bilateral:** al establecer obligaciones recíprocas para ambas partes, mediante las cuales el locador debe asegurar al locatario el uso y goce (pacífico) de la cosa locada (art. 1187 CCyC). La bilateralidad tiene por consecuencia, en caso de incumplimiento, exista o no pacto comisorio expreso (art. 1219 CCyC), la resolución, siempre que no se opte por exigir el cumplimiento; el juicio de desalojo, con la finalidad de obtener el desahucio, sería una consecuencia del incumplimiento del locatario; y el juicio por cumplimiento de contrato para restablecer las

condiciones de uso del inmueble sería una consecuencia del incumplimiento del locador;

**b) Oneroso:** porque ambas partes se deben contraprestaciones equivalentes:

- 1) El **locador**, a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa (inmueble), entregar la cosa, garantizar su uso y goce (pacífico), conservar la cosa con aptitud para el uso convenido;
- 2) El **locatario**, a pagar el precio (alquiler), respetar el destino, conservar y mantener la cosa en buen estado. El precio o alquiler es un elemento esencial, porque si no lo hubiera, no existiría locación sino comodato y si la contraprestación del locatario no fuera dineraria, por ej. entrega de cosas, tampoco sería locación y sí un contrato atípico.

**c) De ejecución continuada (tracto sucesivo):** al ir cumpliéndose a través del tiempo; respecto al locador siempre lo es, ya que él permanentemente debe asegurar el uso y goce (pacífico) del inmueble al locatario; sin embargo, respecto a este último, será de tracto sucesivo únicamente si paga periódicamente los alquileres, pero, si se pacta el pago del total del contrato por adelantado, prohibido para la locación destinada a vivienda (art. 1196 CCyC), el cumplimiento de la obligación principal para el locatario sería instantáneo y no de ejecución continuada.

**d) Consensual:** ya que se perfecciona con el solo y mutuo consentimiento (manifestado por escrito, art. 1188 CCyC) de las partes, sin que sea necesaria la entrega de la tenencia del inmueble (art. 1187 CCyC), que en todo caso quedaría como una obligación del locador hacia el locatario, derivada del acuerdo de voluntades que plasmó al contrato.

**e) Conmutativo:** dado que las ventajas para cada parte derivadas de su celebración son ciertas e inmediatamente apreciables.

**f) Típico y nominado:** porque el CCyC le ha otorgado una designación (*nomen juris*) y lo ha regulado.

**g) Temporario:** dado que el plazo máximo es de 20 años para la locación habitacional y 50 años para los restantes destinos (art. 1197 CCyC), nada impedirá que, transcurrido el plazo máximo, las partes

puedan celebrar un nuevo contrato por otro período igual, pero no prorrogarlo, porque se violaría el límite del plazo máximo.

**h) Formal:** porque las partes deben expresar su voluntad en el contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable o, de una universalidad que incluya a alguna de ellas o de parte material de un inmueble, **por escrito**, regla que se aplica también a sus prórrogas y modificaciones (art. 1188 CCyC) y puede plasmarse en simple instrumento privado o público (escritura notarial).

La pretensión del demandado por desalojo de oponer un crédito a su favor por reparaciones en el inmueble invocando un acuerdo verbal que le permitía no abonar los cánones locativos durante un prolongado lapso debe rechazarse, pues tales circunstancias no están probadas en las actuaciones, sumado a que no existe tácita reconducción una vez vencido el contrato y que se exige la **forma escrita para las locaciones de inmuebles en su celebración o prórroga -arts. 1218 y 1188 CCyC-** (CNCiv., sala B, 02/12/2019, "G., A. G. c. B., C. E. y Otros s/ Desalojo por falta de pago", LL Online: AR/JUR/45717/2019, LL 2019-F, 453).

**i) Transmisible «mortis causa» a los herederos y aplicable a todos los destinos:** los derechos y obligaciones emergentes del contrato locativo pasan a los herederos del locador y del locatario, se transmiten activa y pasivamente por causa de muerte y subsisten durante el tiempo convenido (art. 1189 CCyC).

**j) Transmisible a los sucesores particulares y aplicable a todos los destinos:** enajenado el inmueble, subsistirá la locación por el tiempo convenido (art. 1189 CCyC).

**k) Continuator de la locación, exclusivamente para la locación habitacional y no para los restantes destinos:** en caso de abandono o fallecimiento del locatario, puede ser continuada la locación en las mismas condiciones pactadas y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quien lo habite y acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar (conviviente) durante el año previo al abandono o fallecimiento. Nótese que este conviviente continuador en el inmueble locado (locación) goza de un derecho que prevalece sobre el que cae sobre el heredero del locatario (art. 1190 CCyC).

## Elementos

### Objeto

Al tratar el tema de la locación inmobiliaria, es preciso decir que pueden ser objeto de este contrato todos los inmuebles, una universalidad que incluya a algunos o de parte material de un inmueble (art. 1188 CCyC).

Como en principio el inmueble objeto del contrato locativo puede o no existir a la fecha de su celebración, nada impediría la concertación de un contrato sobre un inmueble inexistente, como promesa de **locación de cosa futura** en los términos del art. 1192 del CCyC, por ej., un inmueble a construirse en determinado plazo. También, pueden arrendarse las cosas ajenas, porque el objeto del contrato no es la transmisión del dominio, sino del uso y goce del inmueble, pudiendo presentarse al respecto varios supuestos:

**a) Locador y locatario de buena fe:** ambos creían que el locador estaba facultado para locar, entonces el contrato sería eficaz en la medida que el locatario no sea desalojado por el verdadero propietario;

**b) Locador de mala fe y locatario de buena fe:** el contrato es eficaz para el locador y está obligado a cumplirlo mientras el propietario del inmueble no lo reclame y el locatario puede petitionar la nulidad del contrato más los daños y perjuicios;

**c) Locador y locatario de mala fe:** el contrato debe cumplirse entre las partes y estas no podrían pedir la nulidad ni indemnización alguna;

**d) Locador de buena fe y locatario de mala fe:** el contrato es eficaz y en caso que el locador que se creía con derecho a dar en locación, fuera desposeído por el dueño del inmueble, el locatario que conocía la situación, tiene vedado todo reclamo.

Otro supuesto típico de alquiler de cosa ajena, lo encontramos en el caso de la sublocación, porque el locatario, pasa a ser inquilino principal y, a la vez sublocador del subinquilino; existe un contrato principal de primer grado que es el de locación y otro de segundo grado o subcontrato, que es la sublocación y, precisamente este contrato es un alquiler de cosa ajena, porque el sublocador (inquilino principal) promete

al subinquilino el uso y goce de un inmueble que no le pertenece a él, sino al locador.

**Pueden ser cosa objeto del contrato de locación:**

**a) Inmuebles urbanos:** son aquellos que están en los ejidos urbanos de pueblos o ciudades en contraposición a los rurales, que se encuentran fuera de las zonas urbanizadas.

**b) Inmuebles indeterminados:** podrán ser objeto de locación cosas determinadas solo en su especie, como una habitación en un inmueble identificado, un departamento de tal «apart hotel», etc.

**c) Inmuebles ajenos:** podrán ser objeto de locación bajo este régimen (arts. 1187 a 1226 CCyC) los inmuebles de terceros –salvo los bienes del Estado, que se rigen por normas administrativas (art. 1193 del CCyC)– ya que únicamente se transmitirá el uso y goce, no el dominio. La locación de cosa ajena obliga al verdadero propietario, cuando ratifica el contrato o lo ejecuta, tanto percibiendo alquileres como efectuándole mejoras necesarias o útiles al inmueble locado.

**d) Inmueble parcialmente ajeno:** podrán ser objeto de locación las cosas en condominio del locador con terceros, para lo cual, aquel deberá obtener la ratificación del condómino. El propietario de un inmueble indiviso no podrá alquilarlo, ni siquiera en su porción propia, sin el consentimiento de los otros condóminos, aunque se decidirá por simple mayoría de votos. La ejecución será también considerada ratificación, tanto percibiendo alquileres como efectuando mejoras, sean necesarias o útiles al inmueble arrendado.

**e) Inmueble a construirse o futuro:** la promesa de locación de cosa futura, quedará supeditada a que ésta exista y trepará una obligación de resarcimiento hacia el locatario cuando ese hecho no se cumpliera si hubiera tomado el locador ese área a su cargo (art. 1192 CCyC). Podrá darse el caso que se hubieran pactado prórrogas de plazos o modificaciones al contrato cuando, fenecido el término acordado, no se entregare el inmueble.

**f) Destrucción parcial del inmueble:** El principio general establecido por el art. 1203 del CCyC determina que si por **causas no imputables al locatario**, éste se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

**g) Destrucción total del inmueble:** determina que si por causas no imputables al locatario, se ve impedido éste de usar o gozar de la cosa, o esta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato y, cuando el caso fortuito no afecta a la cosa misma, directa o indirectamente, sus obligaciones continúan como antes (art. 1203 CCyC). El caso fortuito o fuerza mayor (sinónimos) es renunciable por manifestación expresa.

**h) Deterioros en el inmueble:** Los simples deterioros en el inmueble no habilitan la resolución del contrato ni la disminución del alquiler, aunque el locador estará obligado a reparar el inmueble y, por nuestra parte opinamos, que también a resarcir los daños.

### ***Capacidad de las partes***

Ambas partes deben tener capacidad para administrar, ya que la locación es un puro acto de administración y no, de disposición. La capacidad puede ser de ejercicio y de derecho (art. 22 CCyC). En el primer caso, están comprendidos:

**a)** Menores emancipados: tienen la libre administración de sus bienes, incluso, sobre aquellos recibidos a título gratuito antes o luego de la emancipación; no pueden afianzar obligaciones (art. 28 CCyC);

**b)** Menores de edad, dementes, sordomudos que no saben darse a entender por escrito: por ser incapaces absolutos, no tienen capacidad para celebrar contratos de locación, tanto como locadores o locatarios. Dice el CCyC, art. 24.- **Personas incapaces de ejercicio.** Son incapaces de ejercicio: **a)** la persona por nacer; **b)** la persona que no cuenta con la edad y grado de madurez suficiente, con el alcance dispuesto en la Sec-

ción 2ª de este Capítulo; c) la persona declarada incapaz por sentencia judicial, en la extensión dispuesta en esa decisión.

**c) Administradores de bienes ajenos: Facultades del representante.** Para celebrar contrato de locación por más de tres años, o cobrar alquileres anticipados por el mismo período, se requiere facultad expresa (*art. 1191 CCyC*). **Actos que requieren autorización judicial.** A más de los actos para cuales los padres necesitan autorización judicial, el tutor debe requerirla para los siguientes: a) dar en locación los bienes del tutelado o celebrar contratos con finalidad análoga por plazo superior a tres años. En todos los casos, estos contratos concluyen cuando el tutelado alcanza la mayoría de edad; b) tomar en locación inmuebles que no sean la casa habitación (*art. 121 CCyC*); **Poder conferido en términos generales y facultades expresas.** Las facultades contenidas en el poder son de interpretación restrictiva. El poder conferido en términos generales solamente incluye los actos propios de administración ordinaria y los necesarios para su ejecución. Son necesarias facultades expresas para: a) dar o tomar en locación inmuebles por más de tres años, o cobrar alquileres anticipados por más de un año (*art. 375 CCyC*). **Contratos de locación.** La locación de bienes del hijo realizada por los progenitores lleva implícita la condición de extinguirse cuando la responsabilidad parental concluya (*art. 691 CCyC*).

### **Consentimiento**

Por ser un contrato consensual, la locación queda concluida con el consentimiento de las partes o sea, del locador y el locatario (excluyendo al fiador, ya que no es parte, sino un tercero que formaliza un contrato accesorio de fianza). Se aplican las reglas referidas a todos los contratos (*arts. 957 a 1707 CCyC*). El arrendamiento debe recaer sobre la cosa objeto del contrato, porque si ella no es expresada el contrato sería nulo. Puede estar sujeto a condición suspensiva o resolutoria sin que con ello violar disposiciones de orden público, como el plazo mínimo legal de los arts. 1198 y 1199 del CCyC y a plazo cierto o incierto y suspensivo.

### **Causa**

Toda locación para ser válida debe tener causa lícita, de lo contrario será ineficaz o nula. Así lo establecen los principios generales del CCyC.

Dice el CCyC: *art. 725.- **Requisitos.** La prestación que constituye el objeto de la obligación debe ser material y jurídicamente posible, lícita, determinada o determinable, susceptible de valoración económica y debe corresponder a un interés patrimonial o extrapatrimonial del acreedor. art. 726.- **Causa.** No hay obligación sin causa, es decir, sin que derive de algún hecho idóneo para producirla, de conformidad con el ordenamiento jurídico.*

### **Plazo**

La ley 27.551 modificó al art. 1198 CCyC, elevando el plazo **mínimo** locativo para todos los destinos a **tres (3) años**. Este plazo legal mínimo rige sólo para el contrato original, no para las prórrogas convenidas por lapsos menores, por ej., de seis meses o un año. Los plazos mínimos locativos son de **orden público** y las partes no los pueden modificar; están dados en beneficio del locatario, para asegurarle una cierta estabilidad habitacional o lucrativa, según el destino, por considerarse al inquilino como la parte débil del contrato. Las excepciones al plazo mínimo, son tratadas en el comentario al art. 1199 CCyC que incluye en su parte final al plazo supeditado al **cumplimiento de finalidad determinada**.

También el plazo máximo de la locación es de orden público, siendo para el destino habitacional de veinte (20) años y de cincuenta (50 para los restantes destinos.

### **Precio**

#### **A) NOCIÓN**

También denominado “alquiler” o “arriendo”, constituye la contra-prestación que debe el locatario al locador por el uso y goce del inmueble y debe ser determinado en dinero (art. 1187 CCyC). Al contrato de locación, se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa (art. 1187 CCyC).

En las locaciones habitacionales, solo podrá cobrarse el alquiler por períodos mensuales, prohibiéndose el cobro por adelantado de períodos mayores a los mensuales (*art. 1196, inc. a) CCyC*). Los períodos para el pago de los alquileres de los restantes destinos pueden ser por día, quincena, mes, bimestre, trimestre, semestre, año, bienio, etc. (*conf. art. 1196 CCyC*).

Cuando el precio de la locación **alquiler** está integrado –si así se ha convenido en el contrato conforme al art. 1208 CCyC. –por las expensas de la PH, y tasas que pesen sobre la finca, se lo denomina “**canon locativo**”, tal como lo contempla el art. 1208 CCyC. La falta de pago de cualquiera de ellos tendrá las consecuencias del impago del alquiler –desalojo y cobro– y el sólo pago de los arrendamientos, excluidos los otros rubros, **no cancela la obligación, pues sería parcial.**

B) DISPOSICIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 27.551 RELATIVAS AL AJUSTE DE LOS ALQUILERES

**Art. 14, ley 27.551.— Ajustes.**

Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

*DEROGACIÓN DE LA PROHIBICIÓN LEGAL DE INDEXAR PARA TODOS LOS DESTINOS LOCATIVOS*

El art. 14 de la ley 27.551 en su primer párrafo excluye a **todos los destinos**, tanto de vivienda como también a los no habitacionales de la **prohibición de indexar los alquileres** instituida por la ley 23.928 de Convertibilidad y Desindexación. Ya desde hace años la jurisprudencia resolvió que en contra de la prohibición indexatoria. *“Ante la emergencia que motivó la “pesificación” de alquileres impagos pactados originalmente en dólares, ambas partes deben soportar sus efectos nocivos*

*-se ordenó, con base en las circunstancias del pleito, que el deudor asumiera el 70% de la diferencia entre la paridad peso-dólar y la cotización libre de esta última divisa el día del pago efectivo- a fin de garantizar el derecho de propiedad tanto respecto del acreedor, para quien la “pesificación” importaría recibir un bien sensiblemente depreciado, como del deudor, atento a la existencia de un contexto distinto e imprevisible con relación al de la contratación” (CNCiv. sala K, Gaita, Carmelo y Otro c. Servifood Argentina S.A. y Otro, 05/06/2003, LL 2003-D, 694; Abatti, Enrique L. - Rocca, Ival (h), “Panorama actual y perspectivas de los negocios inmobiliarios. Fin de la prohibición legal de indexar”, Sup. Índices Ec. y Financieros, 2003 (marzo). El fiador de una locación se presentó en la ejecución de los alquileres impagos derivados de dicha relación contractual, sentenciada durante la vigencia de la convertibilidad con una condena a pagar en moneda nacional, a los fines de cancelar la deuda en pesos argentinos, tras la derogación de dicho régimen. La alzada, modificando el fallo de primera instancia, desestimó el planteo del fiador y ordenó una nueva liquidación, mandando pagar en pesos a la paridad con el dólar con más un 70% de la diferencia entre dicha equivalencia y el precio de mercado de la moneda extranjera el día del efectivo pago (CNCiv., sala D, 11/03/2003, “Nayca S.A. c. Jorge Antonio”, LL 14/03/2003).*

*INDEXACIÓN EXCLUSIVA PARA LOCACIÓN HABITACIONAL. NORMA DE ORDEN PÚBLICO*

Esta norma de **imperativa**, en su segundo párrafo y **aplicable sólo y obligatoriamente a la locación de vivienda** establece como única posibilidad de ajuste de los alquileres un índice elaborado por el Banco Central de la R. A. y no por el INDEC, como sería lo normal, conformado en partes iguales por los índices de precios al consumidor (IPC) y de la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE).

La norma establece que el alquiler debe fijarse como **valor único mensual** (*imposibilita el escalonamiento*), cuyo reajuste solo podrá ser practicado en forma **anual**. Esto viene a vedar la posibilidad del escalonamiento, por ej. semestral o relacionado con el valor de alguna cosa (art. 1133 CCyC) o el fijado por dos o tres corredores inmobiliarios (art. 1134 CCyC), siendo éste método el más justo para determinar el valor locativo. Esta disposición, que pretende beneficiar al inquilino, con el tiempo se volverá en su contra, porque ante la enorme inflación imperan-

# PARTE PRÁCTICA

## A.- CONTRATOS

### 1. CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA (HABITACIONAL)

**PRELIMINAR (PARTES)** Entre el señor ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., por una parte, en adelante denominado “LOCADOR” y, el señor ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), domiciliado en ..., (cel. ... y mail ...), por la otra parte, en adelante denominado “LOCATARIO”, celebran este CONTRATO DE LOCACIÓN DE VIVIENDA, en adelante denominado “CONTRATO”, a regirse por el Código Civil y Comercial de la Nación (“CCyC”), la ley 27.551 y otras aplicables más las declaraciones y cláusulas siguientes:

**PRIMERA (OBJETO)** El LOCADOR da en locación al LOCATARIO, el inmueble sito en la calle ..., n°..., de ... (localidad, ciudad, provincia), en adelante denominado “INMUEBLE LOCADO” para ser destinado a vivienda familiar del LOCATARIO, no pudiéndose cambiar el destino habitacional (art. 1196, CCyC).

**SEGUNDA (PLAZO)** 1- El plazo del CONTRATO será de TRES (3) AÑOS, corriendo desde el día ... del mes de ... del año 202... y hasta el día ... del mes de ... del año 202..., a las 12:00 horas, inclusive (art. 1198, CCyC). 2- El plazo fenecerá al vencimiento “de pleno derecho” y sin necesidad de requerimiento o notificación algunas. 3- Ante la irrestitución del INMUEBLE LOCADO al vencimiento del CONTRATO el LOCATARIO pagará una Cláusula Penal diaria de PESOS ... (\$...), actualizable igual que el alquiler y sumado a éste.

**TERCERA (ALQUILER)** 1- El alquiler mensual será de pesos ... (\$...), durante el primer año de CONTRATO (12 meses iniciales). 2- Para el segundo y tercer años el alquiler mensual se actualizará conforme al artículo 14 de la ley 27.551, utilizando un índice conformado

en partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que elaborará y publicará mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). 3- Si en algún mes el BCRA se retrasara en la publicación del índice, el ajuste se hará con las cifras publicadas respecto del mes inmediato anterior y el ALQUILER será abonado provisoriamente como “a cuenta” del definitivo y hasta que se publique la variación mensual retrasada. 4- El LOCADOR realizará el cálculo indexatorio con una anticipación de QUINCE (15) días al vencimiento del primer mes de cada nuevo año de CONTRATO. 5- El LOCADOR informará los nuevos alquileres al LOCATARIO por vía electrónica, al menos DIEZ (10) días antes que venza el alquiler del mes.

**CUARTA (PERÍODO Y LUGAR DE PAGO)** 1- El LOCATARIO pagará el alquiler por mes completo y adelantado, entre los días 1º y el 10 de cada mes como término de gracia, aplicándose en caso de mora el interés desde el primer día del mes. 2- El pago se cumplirá por transferencia electrónica o depósito bancario en la cuenta n.º..., del Banco ..., CBU. ... y CUIT. ..., de titularidad del LOCADOR. 3- Mensualmente el LOCADOR enviará al LOCATARIO la factura electrónica correspondiente, entre las SETENTA Y DOS (72) horas de devengada. 4- La mora en pagar el alquiler será automática y se le aplicará un interés igual a la tasa activa por plazo fijo a TREINTA (30) días del Banco de la Nación Argentina, hasta el pago efectivo de los alquileres adeudados. <<<**NOTAS:** 1- *Se podrán y utilizar otras diferentes tasas y pactar también intereses punitivos.* 2- *Puede pactarse que el pago sea hecho en efectivo o mediante cheque para lo que deberá consignarse el lugar y horarios habilitados para el pago.*>>>

**QUINTA (EXPENSAS, SERVICIOS E IMPUESTOS)** 1- El LOCATARIO asumirá el pago de: a) los servicios de: agua y desagües cloacales; alumbrado, barrido y limpieza; electricidad; gas; b) las expensas comunes de la propiedad horizontal (“PH”) que deriven de gastos habituales ordinarios. 2- El LOCADOR abonará los impuestos y contribuciones que graven el INMUEBLE LOCADO (impuesto inmobiliario) y las expensas comunes extraordinarias (PH) -gastos no habituales- (art. 1209, CCyC).

**SEXTA (TITULARIDAD DE SERVICIOS)** 1- El LOCATARIO entre los TREINTA (30) días de suscripto este CONTRATO, transferirá a su nombre los servicios de ...(electricidad, agua y desagües cloacales,

gas, telefonía, televisión por cable e Internet). 2- De registrarse deuda previa a este CONTRATO en alguno de estos servicios, el LOCATARIO podrá cancelarla y compensar lo pagado con próximos alquileres y previa noticia por vía electrónica al LOCADOR (art. 1204 bis, CCyC). 3- El LOCADOR entre los SESENTA (60) días de finalizado el CONTRATO, pedirá el cambio de titularidad de todos los servicios, para desvincular al LOCATARIO saliente.

**SÉPTIMA (REGLAMENTOS Y CONSORCIO)** El LOCATARIO respetará los reglamentos de Propiedad Horizontal y el Interno del consorcio y/o edificio, cuyas copias recibe en este acto.

**OCTAVA (MEJORAS Y MODIFICACIONES)** El LOCATARIO no podrá hacer modificaciones en el INMUEBLE LOCADO, salvo con autorización expresa y escrita del LOCADOR.

**NOVENA (PROHIBICIONES)** 1- No podrá el LOCATARIO ceder o subarrendar o dar en comodato, total o parcialmente el INMUEBLE LOCADO, sea en forma gratuita u onerosa y en general a cualesquier títulos. 2- Tampoco podrá darle otro destino fuera de vivienda familiar del LOCATARIO.

**DÉCIMA (RESPONSABILIDADES)** 1- El LOCATARIO mantendrá el INMUEBLE LOCADO y lo restituirá en el estado como lo recibió, excepto por deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y por su uso regular (art. 1210, CCyC). 2- El LOCADOR entrega el INMUEBLE LOCADO en buen estado de conservación y funcionamiento y lo conservará para que sirva al uso y goce convenido y efectuará las reparaciones que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al LOCATARIO (art. 1201, CCyC).

**UNDÉCIMA (REPARACIONES)** 1- Ante negativa o silencio del LOCADOR al reclamo del LOCATARIO debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el LOCATARIO podrá realizarla con cargo al LOCADOR, luego de transcurridas al menos VEINTICUATRO (24) horas corridas, contadas desde recibida la notificación. 2- Si las reparaciones no fueran urgentes, el LOCATARIO intimará al LOCADOR para que las realice en un plazo que no inferior a DIEZ (10) días corridos, contados desde la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el acápite precedente (art. 1201, CCyC).

**DUODÉCIMA (PRIMER ALQUILER)** 1- El LOCATARIO paga en este acto la suma de PESOS ... (\$...) imputados al alquiler del mes de ... de 202..., monto de cual este CONTRATO es recibo suficiente. 2- Por

FIN DE LA PREVISUALIZACIÓN

Adquirilo en nuestra tienda online:

[garciaalonso.com.ar](http://garciaalonso.com.ar)

cuotas sin interés  
envío gratis