

**DANIEL E. MOEREMANS**



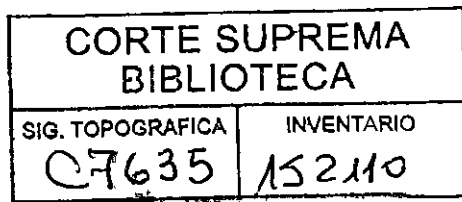
# Régimen de alquileres

**TRATAMIENTO DOCTRINAL Y JURISPRUDENCIAL  
DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES  
EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN**

**CON LAS MODIFICACIONES DE LA LEY 27.551 Y DNU 320/20**

LOCACIÓN INMOBILIARIA. LIMITACIONES DEL PRECIO EN MATERIA HABITACIONAL.  
PLAZO MÍNIMO. PRÓRROGAS DEL PLAZO. OBLIGACIONES DEL LOCADOR  
Y DEL LOCATARIO. LIMITACION TEMPORAL DE DERECHOS. FIANZA LOCATIVA.  
EL CONTRATO DE LOCACIÓN EN LA EMERGENCIA. LA LOCACIÓN COMO  
CONTRATO DE CONSUMO. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

prólogo de **MARCELO LÓPEZ MESA**



**EN ANEXO**

**JURISPRUDENCIA  
SISTEMATIZADA**

**MODELOS  
DE CONTRATOS  
Y NOTIFICACIONES**

**h**

**hammurabi**

JOSE LUIS DEPALMA EDITOR

## ÍNDICE GENERAL

<b>PRÓLOGO</b> .....	9
<b>ABREVIATURAS</b> .....	25

### CAPÍTULO I

## **EL CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA**

§ 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. 1º y 2º 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. 7º de ley 23.091 de Locaciones Urbanas .....	99
2. Art. 1196 del CCCN .....	102
3. Art. 2º de la ley 27.551 .....	102
I. Depósito de garantía: monto del mismo. Valor a 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 NLA (art. 8º, 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 .....	110
— La opción de prórroga .....	112

c) El plazo máximo en el CCCN .....	116
d) Plazo mínimo .....	118
1. Antecedentes .....	118
2. El plazo mínimo en el CCCN .....	127
3. El plazo mínimo en la NLA .....	127
4. Exclusiones al plazo mínimo legal en el CCCN .....	128
5. Exclusiones en la NLA .....	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 .....	139
— El contrato de locación en el tiempo del COVID-19 .....	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 .....	152
— Mora en el cumplimiento de la obligación .....	156
3. Obligación de usar la cosa conforme a derecho .....	156
4. Obligación de conservar la cosa en buen estado .....	157
— Reparaciones .....	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 <i>bis</i> (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 <i>bis</i> al CCCN)	252
j) Intimación de pago y desalojo de viviendas (art. 11 de la ley 27.551 que modificó el art. 1222 del CCCN)	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. Montos a 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. Facultad a 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. 3º) .....	287
f) Congelamiento del precio de los alquileres. Deuda por diferencia de precio (arts. 4º y 6º) .....	289
1. Introducción .....	289
2. "Congelamiento" del precio .....	290
g) Subsistencia de la fianza (art. 5º) .....	293
h) Deudas por falta de pago (art. 7º) .....	294
i) Vulnerabilidad del locador (art. 10) .....	297
j) Bancarización (art. 8º) .....	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 de servicios .....	360
3.	Inmuebles destinados a vivienda. Requisitos .....	361
b)	La locación urbana .....	363
—	Barrios cerrados y <i>countries</i> .....	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

## ANEXO I

**JURISPRUDENCIA SITEMATIZADA**

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
<b>BIBLIOGRAFÍA GENERAL .....</b>	<b>467</b>