

MAXIMILIANO RAFAEL CALDERÓN

CONTRATOS

LOCACIÓN  
Y CONTRATOS AFINES

THOMSON REUTERS  
**LA LEY**

Calderón, Maximiliano Rafael  
Locación y contratos afines / Maximiliano Rafael  
Calderón. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires:  
La Ley, 2020.  
704 p.; 24 x 17 cm.

ISBN 978-987-03-3996-0

1. Contratos. I. Título.  
CDD 346.02

© Maximiliano Rafael Calderón, 2020  
© de esta edición, La Ley S.A.E. e I., 2020  
Tucumán 1471 (C1050AAC) Buenos Aires  
Queda hecho el depósito que previene la ley 11.723

*Impreso en la Argentina*

Todos los derechos reservados

Ninguna parte de esta obra puede ser reproducida  
o transmitida en cualquier forma o por cualquier medio  
electrónico o mecánico, incluyendo fotocopiado, grabación  
o cualquier otro sistema de archivo y recuperación  
de información, sin el previo permiso por escrito del Editor y el autor.

*Printed in Argentina*

All rights reserved

No part of this work may be reproduced  
or transmitted in any form or by any means,  
electronic or mechanical, including photocopying and recording  
or by any information storage or retrieval system,  
without permission in writing from the Publisher and the author.

Tirada 450 ejemplares

ISBN 978-987-03-3996-0

SAP 42793534

Las opiniones personales vertidas en los capítulos de esta obra son privativas de quienes las emiten.

# ÍNDICE GENERAL

---

Dedicatoria .....	XXIII
Agradecimientos.....	XXV
Prólogo .....	XXVII

## 1. CARACTERIZACIÓN GENERAL

1.1. Aspectos conceptuales .....	1
1.1.1. Definición .....	1
1.1.1.1. Prestaciones a cargo del locador .....	1
1.1.1.2. Prestaciones a cargo del locatario .....	2
1.1.2. Denominación.....	2
1.1.3. Naturaleza jurídica .....	3
1.1.3.1. De la locación .....	3
1.1.3.2. Del derecho del locatario .....	3
1.1.4. Evolución.....	5
1.1.5. Utilidad e importancia económica.....	6
1.2. Régimen legal.....	8
1.2.1. Normas aplicables.....	8
1.2.2. Locaciones sujetas a regímenes especiales.....	8
1.2.2.1. Locaciones sujetas a normas administrativas.....	8
1.2.2.2. Arrendamientos rurales.....	11
1.2.3. Carácter de las normas en materia de locación de inmuebles...	11
1.3. Caracteres .....	14
1.3.1. Necesarios.....	14
1.3.2. Contingentes .....	15
1.4. Clasificación.....	15
1.4.1. De acuerdo con el objeto.....	15
1.4.2. De acuerdo con el destino .....	16
1.4.3. Paritario, por adhesión y de consumo .....	20

1.5. Comparación, relación e interacción con otras figuras .....	23
1.5.1. Comparación .....	23
1.5.1.1. Con la compraventa.....	23
1.5.1.2. Con la licencia .....	25
1.5.1.3. Con el comodato .....	25
1.5.1.4. Con el depósito.....	27
1.5.1.5. Con el garaje.....	29
1.5.1.6. Con el <i>leasing</i> .....	32
1.5.1.7. Con los contratos de obra y servicios.....	32
1.5.1.8. Con el mutuo.....	33
1.5.1.9. Con el contrato de caja de seguridad .....	35
1.5.1.10. Con la concesión privada.....	36
1.5.1.11. Con prestaciones laborales.....	38
1.5.1.12. Con contratos atípicos complejos .....	40
1.5.1.13. Con el aporte de uso .....	43
1.5.1.14. Con ciertos derechos reales .....	44
1.5.2. Relación e interacción .....	45
1.6. Causa .....	46
1.6.1. En general.....	46
1.6.2. En particular: el destino de la cosa .....	46
1.6.3. Requisitos legales de la causa de la locación.....	47
1.6.4. Destino de la locación y limitaciones legales y reglamentarias.	51
1.7. Prueba e interpretación .....	55
1.7.1. Prueba.....	55
1.7.2. Interpretación .....	55
QR con información complementaria .....	56

## 2. CONSENTIMIENTO

2.1. Partes .....	57
2.1.1. Generalidades .....	57
2.1.2. Situaciones particulares.....	57
2.2. Presupuestos del consentimiento .....	60
2.2.1. Capacidad.....	60
2.2.1.1. Inexistencia de normas especiales.....	60
2.2.1.2. Capacidad para administrar.....	60
2.2.1.3. Capacidad de ejercicio .....	61
2.2.1.4. Capacidad de derecho.....	63

2.2.2. Legitimación y representación .....	67
2.2.2.1. Legitimación .....	67
2.2.2.2. Representación .....	70
2.2.2.3. Innecesariedad de asentimiento conyugal.....	71
2.3. Libertad en el otorgamiento del consentimiento contractual .....	71
2.3.1. Libertad de contratación .....	71
2.3.2. Necesidad jurídica de alquilar .....	72
2.3.2.1. Caracterización.....	72
2.3.2.2. Fuentes de la necesidad jurídica .....	73
2.3.2.3. Supuestos no locativos .....	73
2.3.3. Prácticas limitativas de la libertad de contratar .....	74
2.4. Formación del contrato .....	74
2.4.1. Formas de expresión del consentimiento .....	74
2.4.2. Tratativas preliminares.....	75
2.4.2.1. Generalidades .....	75
2.4.2.2. Deberes precontractuales .....	76
2.4.2.3. Distintos instrumentos empleados en la etapa precontractual .....	80
2.4.2.4. Intermediación. Corretaje inmobiliario .....	86
2.4.3. Oferta y aceptación.....	93
2.4.3.1. Oferta .....	93
2.4.3.2. Aceptación.....	96
2.4.3.3. Contratación <i>ad referendum</i> .....	98
2.4.4. Irrevocabilidad del consentimiento.....	99
2.4.4.1. Principio general.....	99
2.4.4.2. Revocabilidad .....	99
2.5. Modalidades del consentimiento .....	100
2.6. Forma .....	100
2.6.1. Principios generales.....	100
2.6.1.1. Regla general .....	100
2.6.1.2. Locaciones formales.....	101
2.6.2. Locaciones no formales.....	103

### 3. OBJETO DEL CONTRATO

3.1. La cosa.....	105
3.1.1. Caracterización .....	105
3.1.2. Cosas que pueden ser objeto de la locación.....	107

3.1.3. Determinación de la cosa .....	111
3.1.3.1. Principio general.....	111
3.1.3.2. Modos de determinación .....	112
3.1.4. Casuística.....	115
3.1.4.1. Generalidades .....	115
3.1.4.2. Cosa inexistente.....	115
3.1.4.3. Cosa futura.....	117
3.1.4.4. Cosa ajena .....	119
3.1.4.5. Cosa afectada por gravámenes.....	127
3.1.5. Extensión de la cosa arrendada .....	129
3.1.6. La transferencia de uso y goce de la cosa .....	132
3.2. El precio.....	133
3.2.1. Noción.....	133
3.2.2. Composición del precio.....	134
3.2.3. Caracteres .....	135
3.2.3.1. Precio dinerario .....	136
3.2.3.2. Precio determinado o determinable.....	157
3.2.3.3. Precio serio .....	166
3.2.3.4. Precio justo o equilibrado .....	168
3.2.4. Invariabilidad del precio .....	169
3.2.4.1. Regla general .....	169
3.2.4.2. Excepciones .....	169
3.2.4.3. Cláusulas de revisión del precio .....	169
3.2.5. Unidad o fraccionamiento del precio.....	169
3.2.6. Cláusulas tendientes a mantener incólume el valor relativo del precio.....	171
3.2.6.1. El tema .....	171
3.2.6.2. Contratos en moneda extranjera .....	171
3.2.6.3. Cláusulas indexatorias .....	172
3.2.6.4. Cláusulas de determinación .....	178
3.2.6.5. Precios escalonados.....	178
3.2.6.6. Cláusulas de renegociación del precio .....	181
3.2.6.7. Cláusula de redeterminación por terceros .....	184
3.2.6.8. Corrección por intereses .....	184
3.2.6.9. Fijación en argentinos oro.....	185
3.2.7. Cláusulas inválidas en materia de precio .....	185
3.2.7.1. Cláusulas indexatorias no admitidas en la locación habitacional.....	185
3.2.7.2. Cláusulas abusivas .....	185

3.2.8. Límites a la autonomía de la voluntad en la fijación del precio	186
3.3. Cláusulas especiales.....	187
3.3.1. Generalidades .....	187
3.3.1.1. Autonomía de la voluntad .....	187
3.3.1.2. Límites a la autonomía de la voluntad .....	187
3.3.2. Cláusulas de protección del crédito .....	200
3.3.2.1. Generalidades .....	200
3.3.2.2. Garantías .....	200
3.3.2.3. Garantías en la locación habitacional .....	207
3.3.2.4. Cláusula penal .....	210
3.3.2.5. Cláusulas de facilitación procesal.....	212
3.3.3. Otras cláusulas.....	213
3.3.3.1. Locaciones condicionales .....	213
3.3.3.2. Pactos de preferencia .....	214
3.3.3.3. Prohibición de ceder y subalquilar .....	216
3.3.3.4. Cláusula de no concurrencia .....	217
3.3.3.5. Locación sujeta a cargo.....	217
3.3.3.6. Cláusulas incompatibles con el carácter imperativo del plazo .....	218
QR con información complementaria .....	218

#### 4. PLAZO

4.1. Generalidades.....	219
4.1.1. El plazo como elemento esencial .....	219
4.1.2. Formas de establecer el plazo .....	219
4.1.2.1. Plazo convenido determinado o determinable .....	219
4.1.2.2. Falta de acuerdo sobre el plazo .....	219
4.1.3. Restitución anticipada.....	220
4.2. Plazos imperativos.....	220
4.2.1. Generalidades .....	220
4.2.2. Plazo máximo .....	220
4.2.2.1. Ámbito de aplicación .....	220
4.2.2.2. Carácter imperativo .....	220
4.2.2.3. Fundamento.....	221
4.2.2.4. Constitucionalidad.....	222
4.2.2.5. Plazos legales .....	222
4.2.2.6. Cómputo del plazo .....	223
4.2.2.7. Plazo máximo y situaciones extraordinarias.....	224

4.2.2.8. Renovación de contratos y plazo máximo.....	227
4.2.3. Plazo mínimo .....	229
4.2.3.1. Ámbito de aplicación .....	229
4.2.3.2. Carácter imperativo y función supletoria .....	230
4.2.3.3. Fundamento.....	232
4.2.3.4. Disponibilidad .....	233
4.2.3.5. Plazo legal y excepciones .....	236
4.3. Situación al vencimiento del plazo.....	242
4.3.1. Activación de la obligación de reintegro.....	242
4.3.2. Extinción de fianzas .....	242
4.3.3. Continuación de la locación concluida.....	242
4.3.4. Reconducción del contrato.....	247
4.3.5. Prórroga y renovación del contrato.....	248
4.3.5.1. Generalidades .....	248
4.3.5.2. En la locación habitacional .....	249

## 5. EFECTOS DEL CONTRATO ENTRE LAS PARTES

5.1. Obligaciones del locador .....	251
5.1.1. Obligación nuclear: puesta a disposición del uso y goce de la cosa .....	251
5.1.1.1. Introducción .....	251
5.1.1.2. Deber secundario de conservación .....	251
5.1.1.3. Entrega de la cosa .....	253
5.1.1.4. Otorgamiento y mantenimiento del uso y goce .....	263
5.1.2. Obligaciones secundarias .....	282
5.1.2.1. Entrega de instrumentos .....	282
5.1.2.2. Pago de gastos, cargas y contribuciones .....	283
5.1.2.3. Pago de mejoras. Remisión .....	285
5.1.2.4. Restitución del depósito en garantía .....	285
5.1.2.5. Recepción del precio y de la cosa arrendada .....	285
5.1.2.6. Deber de información .....	285
5.1.2.7. Obligaciones particulares en ciertos contratos.....	286
5.1.2.8. Obligación de seguridad .....	287
5.1.2.9. Garantías .....	296
5.2. Obligaciones del locatario .....	321
5.2.1. Obligaciones nucleares.....	321
5.2.1.1. Pago del precio .....	321
5.2.1.2. Restitución.....	341



5.2.2. Obligaciones secundarias .....	358
5.2.2.1. Uso adecuado .....	358
5.2.2.2. Pago de gastos y tributos .....	376
5.2.2.3. Entrega de constancias .....	380
5.2.2.4. Deberes de cooperación .....	380
5.3. Régimen de mejoras .....	383
5.3.1. Generalidades .....	383
5.3.2. Mejoras autorizadas y prohibidas .....	385
5.3.3. Pago de mejoras .....	389
Obligaciones de las partes .....	395

## 6. EFECTOS RESPECTO DE TERCEROS

6.1. Principio general .....	397
6.2. Transferencia <i>mortis causae</i> .....	397
6.2.1. Regla general .....	397
6.2.2. Pacto en contrario .....	398
6.2.3. Excepciones .....	398
6.2.4. Efecto .....	399
6.3. Enajenación de la cosa .....	399
6.3.1. Posibilidad de enajenación de la cosa .....	399
6.3.2. Subsistencia de la locación ante la enajenación de la cosa .....	400
6.4. Continuación de la locación .....	405
6.4.1. Personas de ostensible trato familiar .....	405
6.4.1.1. El problema .....	405
6.4.1.2. Ámbito de aplicación .....	406
6.4.1.3. Carácter imperativo .....	406
6.4.1.4. Sujetos tutelados .....	406
6.4.1.5. Efectos .....	408
6.4.1.6. Aspectos procesales .....	408
6.4.2. Cónyuges y convivientes .....	409
6.4.2.1. El tema .....	409
6.4.2.2. La regla legal .....	409
6.5. Contratos derivados .....	410
6.5.1. Generalidades .....	410
6.5.1.1. Similitudes .....	410
6.5.1.2. Diferencias .....	411
6.5.1.3. Transferibilidad de la locación y facultad de sublocar .....	412

6.5.2. Cesión de locación .....	415
6.5.2.1. La figura .....	415
6.5.2.2. Requisitos .....	417
6.5.2.3. Cesión del contrato por el locador .....	417
6.5.2.4. Elementos .....	418
6.5.2.5. Efectos .....	419
6.5.3. Sublocación.....	427
6.5.3.1. Caracterización.....	427
6.5.3.2. Regla general .....	427
6.5.3.3. Procedimiento de consulta al locador.....	428
6.5.3.4. Forma .....	430
6.5.3.5. Efectos.....	430
6.5.3.6. Extinción .....	433
6.6. Relaciones con los garantes .....	434
6.6.1. Generalidades .....	434
6.6.2. Dinámica de la fianza .....	437
6.6.3. Caducidad de la fianza .....	439
6.7. Otros supuestos de relaciones con terceros.....	446
6.7.1. Conexidad contractual.....	446
6.7.2. Conflicto entre sucesivos locatarios.....	446
6.7.3. Responsabilidad civil .....	448
6.7.4. Protección frente a turbaciones de terceros .....	449
6.7.5. Situación ante acreedores del locador.....	450
6.7.6. Relación con organismos tributarios .....	450

## 7. EXTINCIÓN

7.1. Medios extintivos.....	453
7.1.1. Medios normales.....	453
7.1.2. Medios anormales.....	454
7.1.2.1. Rescisión unilateral anticipada.....	454
7.1.2.2. Resolución contractual .....	464
7.1.2.3. Imposibilidad de cumplimiento y frustración del uso o goce de la cosa.....	471
7.1.2.4. Procesos falenciales.....	473
7.1.2.5. Pérdida del derecho del locador .....	475
7.1.2.6. Expropiación .....	476
7.1.2.7. Mayoría de edad.....	480
7.1.2.8. Rescisión bilateral.....	480

7.1.2.9. Confusión .....	481
7.1.2.10. Excesiva onerosidad sobreviniente .....	481
7.1.2.11. Otras causales convenidas.....	482
7.2. Efectos de la extinción.....	482
7.2.1. Entre las partes .....	482
7.2.1.1. Obligación de restitución .....	482
7.2.1.2. Proceso de desalojo.....	482
7.2.2. Respecto de terceros.....	485
7.2.2.1. Efectos sobre la fianza.....	485
7.2.2.2. Extinción de contratos derivados .....	485

## 8. LOCACIÓN Y EMERGENCIA

8.1. Breve historia de las emergencias locativas .....	487
8.1.1. El contexto social.....	487
8.1.2. Las leyes de emergencia y sus herramientas.....	488
8.1.3. La jurisprudencia de la CSJN .....	490
8.2. Coronavirus y emergencias locativas .....	491
8.2.1. El contexto.....	491
8.2.1.1. La pandemia y las medidas del gobierno .....	491
8.2.1.2. Su encuadramiento: caso fortuito.....	492
8.2.1.3. Impacto en el contrato de locación.....	495
8.2.2. Las herramientas generales y especiales .....	496
8.2.3. El decreto 320/2020 .....	509
8.2.3.1. Generalidades .....	509
8.2.3.2. Plazo .....	510
8.2.3.3. Imperatividad e integración normativa.....	510
8.2.3.4. Ámbito de aplicación .....	511
8.2.3.5. Las medidas .....	516
8.2.3.6. Constitucionalidad.....	526
8.2.3.7. Colisión con la ley 21342 .....	531
QR con información complementaria .....	532

## 9. ARRENDAMIENTOS RURALES

9.1. La legislación especial en materia de arrendamientos rurales.....	533
9.1.1. Justificación de la normativa especial .....	533
9.1.2. Ámbito material de aplicación .....	533
9.1.2.1. Contratos incluidos.....	533

---

9.1.2.2. Contratos excluidos .....	534
9.1.3. Caracterización de la normativa especial.....	537
9.1.3.1. Imperatividad .....	537
9.1.3.2. Orden de prelación. Interacción con el Código Civil y Comercial .....	538
9.2. Contornos conceptuales del arrendamiento rural .....	539
9.2.1. Definición .....	539
9.2.2. Denominación.....	540
9.2.3. Naturaleza jurídica .....	540
9.2.4. Caracteres .....	540
9.2.5. Relación con el género. Diferencia específica.....	540
9.2.6. Comparación con otras figuras .....	541
9.2.6.1. Con contratos asociativos .....	541
9.2.6.2. Con el contrato de pastaje .....	541
9.3. Elementos.....	542
9.3.1. Consentimiento .....	542
9.3.1.1. Partes.....	542
9.3.1.2. Promesa de contrato. Capacidad y legitimación.....	542
9.3.1.3. Forma, prueba y registración .....	542
9.3.2. Objeto.....	544
9.3.2.1. La cosa arrendada.....	544
9.3.2.2. El precio .....	544
9.3.2.3. Cláusulas contractuales prohibidas .....	546
9.3.3. Causa. Destino agroproductivo.....	548
9.3.4. Plazo .....	549
9.4. Efectos entre las partes .....	551
9.4.1. Obligaciones del arrendador .....	551
9.4.1.1. Nuclear: puesta a disposición de la cosa. Remisión.....	551
9.4.1.2. Secundarias.....	551
9.4.2. Obligaciones del arrendatario .....	552
9.4.2.1. Obligaciones nucleares: pago del precio y restitución..	552
9.4.2.2. Obligaciones secundarias .....	553
9.4.3. Régimen de mejoras. Remisión .....	556
9.5. Efectos respecto de terceros.....	556
9.5.1. Efectos en general .....	556
9.5.2. Cesión y subarrendamiento.....	556
9.5.3. Continuación del contrato .....	556
9.6. Inembargabilidad .....	558

9.7. Extinción.....	558
9.7.1. Causales.....	558
9.7.1.1. Generalidades. Remisión.....	558
9.7.1.2. Improcedencia de la rescisión anticipada.....	558
9.7.1.3. Reglas especiales sobre resolución.....	559
9.7.2. Efectos .....	559
QR con información complementaria .....	560

## 10. CONTRATO DE *LEASING*

10.1. Aspectos conceptuales.....	561
10.1.1. Definición .....	561
10.1.2. Denominación.....	561
10.1.3. Naturaleza jurídica .....	562
10.1.4. Evolución.....	562
10.1.5. Utilidad e importancia económica.....	562
10.1.6. Régimen legal.....	563
10.1.7. Caracteres .....	564
10.1.8. Clasificación.....	565
10.1.8.1. Financiero, operativo y de retro .....	565
10.1.8.2. Mobiliario, inmobiliario y sobre derechos .....	567
10.1.8.3. Paritario, por adhesión y de consumo .....	567
10.1.9. Comparación, relación e interacción con otras figuras .....	567
10.1.9.1. Comparación .....	567
10.1.9.2. Relación e interacción.....	568
10.2. Elementos.....	569
10.2.1. Consentimiento.....	569
10.2.1.1. Partes.....	569
10.2.1.2. Capacidad y legitimación.....	569
10.2.1.3. Forma .....	570
10.2.2. Objeto.....	574
10.2.2.1. Bienes dados en <i>leasing</i> .....	574
10.2.2.2. Opción de compra .....	576
10.2.2.3. El canon.....	578
10.2.2.4. El precio .....	579
10.2.2.5. Cláusulas especiales .....	580
10.2.3. Causa.....	580
10.2.4. Plazo .....	581
10.3. Prueba e interpretación .....	582

10.3.1. Prueba.....	582
10.3.2. Interpretación .....	582
10.4. Efectos entre las partes .....	583
10.4.1. Durante el momento locativo.....	583
10.4.1.1. Obligaciones del dador .....	583
10.4.1.2. Obligaciones del tomador .....	586
10.4.2. Durante el momento traslativo.....	591
10.4.2.1. Generalidades .....	591
10.4.2.2. Obligaciones del tomador .....	592
10.4.2.3. Obligaciones del dador .....	593
10.5. Efectos respecto de terceros.....	594
10.5.1. Oponibilidad a terceros.....	594
10.5.1.1. Principio general .....	594
10.5.1.2. Aspectos particulares .....	594
10.5.2. Cesiones y subcontrataciones .....	598
10.5.2.1. Cesión de créditos del dador .....	598
10.5.2.2. Otras situaciones .....	599
10.5.3. Conexidad contractual.....	600
10.6. Extinción.....	601
10.6.1. Medios normales.....	601
10.6.2. Medios anormales.....	601
10.6.2.1. Resolución por incumplimiento .....	601
10.6.2.2. Concurso o quiebra de las partes .....	602
10.6.2.3. Otros medios .....	603

## 11. CONTRATO DE COMODATO

11.1. Aspectos conceptuales .....	605
11.1.1. Definición .....	605
11.1.2. Denominación.....	606
11.1.3. Naturaleza jurídica .....	606
11.1.4. Evolución.....	607
11.1.5. Utilidad e importancia económica.....	607
11.1.6. Régimen legal.....	608
11.1.7. Caracteres .....	608
11.1.8. Clasificación.....	609
11.1.8.1. De plazo determinable y precario.....	609
11.1.8.2. Paritario, por adhesión y de consumo .....	610

11.1.8.3. Autónomo o instrumental.....	610
11.1.9. Comparación, relación e interacción con otras figuras .....	610
11.1.9.1. Comparación .....	610
11.1.9.2. Relación e interacción .....	614
11.2. Elementos.....	614
11.2.1. Consentimiento .....	614
11.2.1.1. Partes .....	614
11.2.1.2. Promesa de contrato .....	614
11.2.1.3. Capacidad y legitimación .....	615
11.2.1.4. Forma .....	616
11.2.1.5. Objeto: la cosa prestada.....	616
11.2.2. Causa .....	618
11.2.3. Plazo .....	618
11.3. Prueba e interpretación .....	621
11.3.1. Prueba.....	621
11.3.2. Interpretación .....	621
11.4. Efectos entre las partes.....	621
11.4.1. Obligaciones del comodante .....	621
11.4.1.1. Nuclear: puesta a disposición de la cosa .....	621
11.4.1.2. Secundarias.....	622
11.4.2. Obligaciones del comodatario .....	624
11.4.2.1. Obligaciones nucleares: uso adecuado y restitución ..	624
11.4.2.2. Obligaciones secundarias .....	627
11.4.2.3. Responsabilidad del comodatario .....	629
11.5. Efectos respecto de terceros.....	630
11.5.1. Efectos en general .....	630
11.5.2. Conexidad contractual.....	631
11.6. Extinción.....	631
11.6.1. Medios normales.....	631
11.6.2. Medios anormales.....	632
11.6.2.1. Causales previstas por la ley .....	632
11.6.2.2. Restitución anticipada .....	633
11.6.2.3. Resolución contractual .....	633
11.6.2.4. Otros medios .....	633

## 12. BIBLIOGRAFÍA

.....	635
-------	-----