

I.S.B.N.: 978-9974-745-35-3

En Buenos Aires, República Argentina:

© Euros Editores S.R.L.

Av. Congreso 4744 (C1431AAP) - Tel./Fax: (005411) 4522-1483.

e-mail: euroseditores@fibertel.com.ar

www.euroseditores.com

En Montevideo, República Oriental del Uruguay:

© B de F Ltda.

Buenos Aires 671 (CP 11000) - Tel./Fax: (005982) 2916-5238.

e-mail: bdef@netgate.com.uy

www.editorialbdef.com

Hecho el depósito que establece la ley. Derechos reservados.

Impreso en Argentina en el mes de febrero de 2018 por:

La Imprenta Ya, Av. Alférez Hipólito Bouchard 4381

Tel.: 4756-6854 / 6837. Munro, Buenos Aires.

www.laimprentaya.com

ÍNDICE

PRÓLOGO.....	XVII
--------------	------

PRIMERA PARTE

EL RÉGIMEN DE LA LOCACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL

Capítulo I

LOCACIONES SOBRE IMMUEBLES. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

1. Introducción.....	3
1.1. Principales leyes en materia locativa	4
1.1.1. Primera intervención estatal: las leyes 11.156 y 11.157	4
1.1.2. El período posterior	6
1.1.3. Ley 21.342 de Normalización de locaciones urbanas	7
1.1.4. La ley 23.091	8
1.2. Ámbito de aplicación. Una cuestión más que terminológica.....	10
1.3. El orden público en materia de locaciones inmobiliarias	14

Capítulo II

EL CONTRATO DE LOCACIÓN
EN EL NUEVO CÓDIGO

1. Introducción.....	19
2. El concepto de locación en el nuevo Código.....	20
3. El carácter “formal” del contrato de locación....	23
4. Diferencias con otros contratos afines	26
4.1. Con la compraventa	26
4.2. Con la locación de servicios	27
4.3. Con la locación de obra.....	28
4.4. Con el depósito	28
4.5. Con el contrato servicio de caja de seguridad	29
4.6. Con el garaje	29
4.7. Con el comodato	30
4.8. Con el leasing	30
4.9. Con el hospedaje.....	31
4.10. Con el usufructo	31
5. Objeto de la locación	32
5.1. Cosas presentes o futuras.....	33
5.2. Cosas cuya tenencia esté dentro del comercio	34
5.3. Cosas determinadas o determinables, aunque sea en su especie.....	35
5.4. Contrato reglado por normas adminis- trativas	36
5.5. La locación de cosas ajenas	38
6. El precio en la locación.....	38
7. El destino de la cosa locada.....	40

Capítulo III

LA PROTECCIÓN AL LOCATARIO
EN EL NUEVO CÓDIGO

1. Introducción.....	43
1.1. Subsistencia de la locación	44

ÍNDICE

IX

1.2. Protección del continuador de la locación..	47
1.3. Facultades del representante	49
1.4. Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida.....	51
1.5. Protección de la locación con destino habitacional.....	53
1.5.1. Intimación de pago previa a la demanda por desalojo	56

Capítulo IV

EL PLAZO EN EL CONTRATO DE LOCACIÓN

1. El plazo en las locaciones	57
1.1. El plazo máximo.....	57
1.1.1. El plazo máximo en el Código de Vélez..	57
1.1.2. Evolución posterior	58
1.2. Plazo mínimo	61
1.2.1. El fundamento de los plazos mínimos ..	66

Capítulo V

EL PRECIO EN LAS LOCACIONES INMOBILIARIAS

1. Introducción.....	69
2. El precio en las locaciones inmobiliarias. Reseña histórica.....	70
2.1. El precio en las locaciones urbanas. Ley 23.091	71
2.2. La ley 23.928 de Convertibilidad del austral.....	73
2.2.1. La posibilidad de contratar en moneda extranjera.....	74
2.2.2. La resolución 144/93.....	78
2.3. Las cláusulas de ajuste	79
2.4. Los alquileres escalonados	80
2.5. La declaración de la Emergencia: ley 25.561..	84

2.5.1. La posibilidad de celebrar contratos de locaciones urbanas en moneda extranjera.....	85
2.6. El precio en la locación inmobiliaria. Panorama actual	86
2.6.1. Las disposiciones del nuevo Código con relación al precio.....	86

Capítulo VI

EFFECTOS DE LA LOCACIÓN.

OBLIGACIONES A CARGO DE LAS PARTES

1. Introducción.....	99
2. Obligaciones a cargo del locador	100
2.1. Entregar la cosa	100
2.1.1. Lugar de entrega de la cosa locada.....	101
2.1.2. Tiempo de la entrega.....	102
2.1.3. Gastos de entrega	102
2.1.4. Consecuencias de la falta de entrega..	102
2.2. Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido.....	104
2.2.1. Reparaciones a cargo del locador	105
2.2.2. Sanciones en caso de incumplimiento..	108
2.2.3. Turbación o interrupción en el uso y goce	108
2.3. Pago de mejoras	109
3. Obligaciones a cargo del locatario.....	109
3.1 Prohibición de variar el destino.....	110
3.2. Obligación de conservar la cosa en buen estado	113
3.2.1. Obligación de reparar los daños o deterioros	114
3.2.2. Obligación de no hacer y abandono de la cosa	116
3.2.3. Obligación de no realizar obras nocivas, que estén prohibidas en el contrato, alteren su sustancia o forma (art. 1211)	117

3.2.4. Obligación de hacer las mejoras a las que se obligó y las de mero mantenimiento.....	118
3.2.5. Obligación de dar aviso al locador de ciertas circunstancias	120
3.2.6. Consecuencias de la falta de conservación en buen estado	120
3.3. Obligación de pagar el canon convenido....	122
3.3.1. Sujetos del pago del canon.....	124
3.3.2. Lugar de pago	125
3.3.3. Sanciones en caso de incumplimiento ..	126
3.3.4. Prueba del pago.....	126
3.4. Obligación de pagar cargas y contribuciones por la actividad.....	127
3.5. Obligación de restituir la cosa	128

Capítulo VII

EL RÉGIMEN DE MEJORAS EN LA LOCACIÓN DE COSAS

1. Introducción.....	133
2. La regulación en el nuevo Código	134
2.1. Concepto y tipo de mejoras	136
2.2. Mejoras que el locatario puede realizar.....	137
2.3. Régimen de pago de las mejoras realizadas..	140
2.4. Sanciones en caso de incumplimiento.....	143

Capítulo VIII

CESIÓN Y SUBLOCACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE COSAS

1. Introducción.....	145
2. La cesión del contrato.....	145
2.1. La cesión en el Código de Vélez	145
2.2. La regulación de la cesión en el nuevo Código	147
2.3. Cesión y sublocación	148
2.3.1. La doctrina anterior a la reforma	149
2.3.2. La regulación en el nuevo Código	150

Capítulo IX

EXTINCIÓN DE LA LOCACIÓN DE COSAS:
MODOS Y EFECTOS

1. Extinción de las obligaciones.....	157
1.1. Los modos de extinción específicos en el CCCN.....	158
1.1.1. El cumplimiento del plazo	159
1.1.2. Ausencia de plazo y continuación del contrato.....	159
1.1.3. Resolución imputable al locatario	162
1.1.4. Resolución imputable al locador.....	164
1.1.5. Resolución anticipada por parte del locatario	168
1.2. Frustración del uso o goce de la cosa.....	172
1.3. Efectos de la extinción.....	173
1.3.1. La caducidad de la fianza como efecto de la extinción	174
1.3.2. Facultad de retención por el locatario...	182

SEGUNDA PARTE

EL PROCESO DE DESALOJO
EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL
Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

Capítulo I

GENERALIDADES SOBRE
EL PROCESO DE DESALOJO

1. El desalojo. Concepto, alcances y objetivo.....	187
2. Orígenes del proceso de desalojo. Carácter de la acción	189
3. Evolución histórica.....	190
3.1. La cuestión en el derecho nacional.....	190