TRABAJO PRACTICO

CONTRATOS

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE

**1. Concepto de contrato**

El art. 957 establece quehay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.

“**Art.957- Definición**. Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o mas partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales”

**1.1. Contrato de locación**

El código (art.1187) define a la locación mediante una formula amplia, comprensiva de sus tres formas: locación de cosas, de servicios y de obra

“**Art.1187- 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.”

* Concordancias con el Código derogado: arts. 1493 y 1494
* Concordancias dentro del propio Código: arts. 971,1129 a 1136

**1.1.2. Locación de cosas**

a) Concepto

Es el contrato en virtud del cual una persona, denominada locador, se obliga a entregar a otra, locatario, el uso y goce de una cosa por un cierto tiempo, mediante el pago de un precio cierto en dinero.

El contrato de locación de cosas es: bilateral (genera obligaciones para ambas partes); oneroso (existen contraprestaciones); consensual (se perfecciona con el consentimiento de las partes, sin perjuicio de la entrega de la cosa); no es formal (en muchos casos ni siquiera existe contrato escrito de alquiler); es típico o nominado (esta legislado expresamente en el Código) y es de tracto sucesivo (por ej., periodos mensuales de alquiler).

b) Capacidad

Las partes que celebran el contrato de deben ser capaces; los inhábiles del art.152 bis del Código pueden realizarlo- salvo que el juez lo prohíba expresamente- pues la locación es un acto de administración es un acto de administración; en cambio, no podrían disponer del bien por venta o donación.

El principio general en esta materia este contenido en el art.1510, que dispone:

“**Art.1510 -Definición.** Lo que tengan la administración de sus bienes pueden arrendar sus cosas y tomar las ajenas en arrendamiento.”

c) Objeto

El objeto del contrato de locación es una cosa material, susceptible de valor económico, sea inmueble o mueble no fungible, ya que el locatario debe restituir, al concluir la locación, el mismo objeto (art.1192). También puede alquilarse una cosa de la que solo se indique genero y especie (automóvil de dos puertas) pero que se individualizara en el momento de la entrega.

“**Art.1192- Cosas**. Toda cosa presente o futura, cuya tenencia este en el comercio, puede ser objeto del contrato de locación, si es determinable, aunque sea solo en su especie. Se comprenden en el contrato, a falta de previsión en contrario, los productos y los frutos ordinarios.”

No es necesario que el locador sea el dueño de la cosa pues solo se concede el uso y goce de la misma; pero debe contar con la autorización del titular. De no ocurrir eso, la locación no será valida y el inquilino perjudicado podrá demandar al locador por los daños y perjuicios sufridos.

Por último, la cosa dada en locación debe destinarse a un uso honesto, no contrario a la moral y a las buenas costumbres, pues, en tal caso, el contrato no tendría valor y seria nulo, de nulidad absoluta.

c) Tiempo de locación

El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que diez años. El que se hiciere por mayor tiempo quedara concluido a los diez años (art. 1197)

“**Art.1197- Plazo máximo.** El tiempo de locación, cualquiera sea su objeto, no puede exceder de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos.

El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio”

* Concordancias con el Código derogado: art. 1505
* Concordancias dentro del propio Código: art. 1187

En cuanto al plazo mínimo, el art.1198 contiene varios supuestos, pero referidos exclusivamente a la locación de inmuebles. Dichos plazos mínimos, sin embargo, han quedado sustituidos por los previstos en la ley 23.091, de Locaciones Urbanas, que son las que actualmente rigen en dicha materia: dos años para contratos de locación con destino a vivienda y tres años para los restantes destinos.

“**Art. 1198 - Plazo mínimo de locación de inmueble.** El contrato de locación de inmuebles sea cual sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del articulo 1199.

El locatario puede renunciar a este plazo si esta en la sentencia de la cosa”.

* Concordancias con el código derogado: no existen concordancias. La cuestión se trataba en la ley 23.091-art 2-.
* Concordancias dentro del propio Código: art. 1199

d) Efectos del contrato

A) Obligaciones del locador

1. Entregar la cosa

El locador esta obligado a entregar la cosa del locatario con todos sus accesorios, en buen estado de conservación, para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, salvo convención de las partes por las que acuerden que se entregue en el estado en que se encuentre.

Este convenio se presume cuando se arriendan edificios arruinados y cuando se entra en posesión de la cosa sin exigir reparaciones en ella (art. 1200)

“**Art.1200 - Entregar la cosa**. El locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido”.

* Concordancias con el código derogado: art.1514.
* Concordancias dentro del propio Código: arts. 988, 1051 a 1058 y 1185.
1. Mantener la cosa locada en buen estado

Después de la entrega, el locador sigue obligado a conservar la cosa alquilada en buen estado, haciendo las reparaciones que exigiere el deterioro de esta, derivado de caso fortuito o fuerza mayor; calidad propia, vicio o defecto de la cosa; del uso o goce estipulado; de su propia culpa, sus agentes o dependientes (art.1201).

“**Art 1201 – Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido**. El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito.

Si al efectuar la reparación o innovación se interrumpe o turba el uso y goce convenido, el locatario tiene derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato”.

* Concordancias con el Código derogado: arts. 1515 a 1519 y 1531.
* Concordancias dentro del propio Código: arts. 1187, 1200, 1207 y 1220.
1. Mantener al locatario en el uso y goce pacifico de la cosa

Esta obligación se halla prevista en el art. 1201 que establece que el locador debe abstenerse de todo acto que impida o estorbe el goce de la cosa por el locatario.

Ya se ha dicho que el locador esta obligado a realizar reparaciones necesarias para la conservación en buen estado de la cosa locada. Sin embargo, puede ocurrir que las mismas interrumpan el uso por el locatario o que le acarreen incomodidades; en este caso, este último podrá exigir la cesación del arrendamiento o una baja en el precio, proporcional al tiempo de duración de las reparaciones.

1. Pagar mejoras

Solo es a cargo del locador pagar las mejoras y gastos hechos por el locatario:

* Si en el contrato, o posteriormente, autorizo a hacerlas y se comprometió a pagarlas (art. 1202).
* Si fuesen reparaciones o gastos a su cargo, que el locatario hubiera efectuado por razones de urgencias.
* Si fuesen necesarias o útiles, etc.

“**Art 1201 - Pagar mejoras**. El locador debe pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa locada, aunque no lo haya convenido, si el contrato se resuelve sin culpa del locatario, excepto que sea por destrucción de la cosa”.

* Concordancias con el Código derogado: arts. 1539, 1540 y 1543.
* Concordancias dentro del propio Código: art. 1934
1. Pagar cargas y contribuciones que graven o pesen sobre la cosa arrendada.

B) Obligaciones del locatario

1. Usar y gozar de la cosa conforme a derecho

El locatario esta obligado a limitarse al uso o goce estipulado de la cosa arrendada y, a falta de convenio, al que la cosa haya servido antes o al que regularmente sirvan cosas semejantes. No puede dar a la cosa un destino distinto del convenido, aunque demuestre que el hacerlo no trae perjuicio alguno al locador (art.1205).

“**Art 1205-Prohibición de variar el destino**. El locatario puede usar y gozar de la cosa conforme a derecho y exclusivamente para el destino correspondiente. No puede variarlo, aunque ello no cause perjuicio al locador.

* Concordancias con el Código derogado: arts. 1503, 1504, 1554 y 1559.
* Concordancias dentro del propio código: arts. 1187, 1187, 1195 y 1219.
1. Conservar la cosa en buen estado

El locatario debe conservar la cosa en buen estado y responder de todo daño o deterioro que se causare a la misma por su culpa o por el hecho de las personas de su familia que habiten con él, de sus domésticos, trabajadores, huéspedes o subarrendatarios (art 1206).

También responde por los daños derivados del abandono de la cosa

“**Art. 1206 - Conservar la cosa en buen estado**. **Destrucción**. El locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado que la recibió. No cumple con esta obligación si la abandona sin dejar quien haga sus veces.

Responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o sus dependientes; asimismo responde por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito”.

* Concordancias con el Código derogado: arts. 1561 a 1564 y 1572.
* Concordancias dentro del propio Código: arts. 1187, 1201 y 1203.

De la misma forma, compromete su responsabilidad frente al locador si realiza obras nocivas o que muden el destino de la cosa o mejoras que alteren su forma o que estén expresamente prohibidas en el contrato, o bien si omite hacer mejoras a que se obligó.

“**Art. 1207 - Mantener la cosa en buen estado. Reparaciones.** Si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo el gasto de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento; y solo estas si es inmueble”.

* Concordancias con el Código derogado: art. 1556.
* Concordancias dentro del propio Código: arts. 1201, 1202 y 1206.
1. Pagar el precio

El locatario esta obligado a pagar el precio al locador o quien pertenezca la cosa en los plazos convenidos, y a falta de convención, según los usos del lugar (art. 1208).

“**Art.1208-Pagar el canon convenido**. La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva”.

* Concordancia con el Código derogado: art. 1556.
* Concordancias dentro del propio Código: arts. 1187, 1196 y 1222
1. Restituir la cosa

Concluido el contrato de locación, el locatario debe devolver la cosa arrendada como la recibió, si se hubiera hecho descripción de su estado, salvo lo que hubiera perecido, o se hubiese deteriorado por el tiempo o por causas inevitables (art.1210).

“**Art.1210 - Restituir la cosa**. El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular.

También debe entregarle las constancias de los pagos que efectuó en razón de la relación locativa y que resulten atinentes a la cosa o a los servicios que tenga”.

* Concordancias con el código derogado: art. 1615
* Concordancias dentro del propio código: arts. 1187, 1208, 1209 y 1217.

e) Cesión de la locación y sublocación

1. Concepto y caracteres

Son dos figuras frecuentes dentro del mercado de las locaciones

En la cesión de locación, el inquilino (locatario) “cede” la cosa a otro (cesionario).

Este contrato se rige por las normas de la cesión de créditos; el cesionario recibe la cosa en el estado que se encuentre, y el inquilino y el cesionario no pueden modificar las cláusulas del contrato original

En cambio, en la sublocación, se celebra un nuevo contrato entre el inquilino, quien se convierte en sublocador y un tercero, llamado sublocatario. A su vez, este nuevo contrato se refiere a la cosa en su totalidad o en forma parcial y contiene clausulas distintas a las del contrato original, pero mantiene el destino esencial de la locación. En general, los contratos exigen la conformidad del locador para que el locatario pueda sublocar.

También la cesión de la locación como la sublocación, a pesar de sus diferencias, tienen algunas normas comunes: la cesión y la sublocación concluyen con el vencimiento de la locación primitiva; si ambas exigen la conformidad del locador, la negativa de este deberá ser fundada; en la cesión y en la sublocación, debe mantenerse el destino inicial de la locación. (Art.1213)

“Art.1213 - Cesión. El locatario solo puede ceder su posición contractual en los términos previstos en los artículos 1636 y siguientes. La cesión que no reúna tales requisitos viola la prohibición de variar el destino de la cosa locada.

La prohibición contractual de ceder importa la de sublocar y viceversa.

Se considera cesión a la sublocación de toda cosa”.

* Concordancias con el Código derogado: arts.1583, 1584, 1598 y 1602.
* Concordancias dentro del propio Código: arts. 1636 y 1620.

1. Efectos

Sin perjuicios de las relaciones entre el inquilino y el cesionario (en la cesión) y entre el locatario (ahora sublocador) y el sublocatario (en la sublocación) se establecen también vínculos con el locador, a saber:

* El locador y el cesionario son titulares son titulares de acciones directas para cumplir con las respectivas obligaciones.
* Entre el locador y el cedente subsisten, a favor del primero, los derechos establecidos en el contrato original.
* Entre el sublocador y sublocatario existen relaciones que se consagran en el nuevo contrato.
* Entre el locador y el locatario se mantienen efectos del contrato.
* Entre el locador y subinquilino existen también acciones directas. para exigir el cumplimiento de las respetivas prestaciones.

“**Art.1214 - Sublocación**. El locatario puede dar en sublocación parte de la cosa locada, si no hay pacto en contrario. Para ello debe comunicar al locador; por medio fehaciente, su intención de sublocar e indicarle el nombre y domicilio de la persona con quien se propone contratar; y el destino que el sublocatario asignara a la cosa.

El locador solo puede oponerse por medio fehaciente, dentro del plazo de diez días de notificado. El silencio del locador importa su conformidad con la sublocación propuesta.

La sublocación contratada pese a la oposición del locador, o con apartamiento de los términos que se le comunicaron, viola la prohibición de variar el destino de la cosa locada”.

* Concordancias con el código derogado: arts. 1583, 1585, y 1602.
* Concordancias dentro del propio código: arts. 1069, 1213 y 1219.

“**Art.1215 - Relaciones entre el sublocador y el sublocatario.** Entre sublocador y sublocatario rigen normas previstas en el contrato respectivo. Esta implícita la cláusula de usar y gozar de la cosa sin transgredir el contrato principal”.

* Concordancias con el código derogado: art. 1585.
* Concordancias dentro del propio código: arts. 1069, 1214 y 1219.

“**Art.1216 - Acciones directas**. Sin perjuicio de sus derechos respecto al locatario, el locador tiene acción directa contra el sublocatario para cobrar el alquiler adecuado por el locatario, en la medida de la deuda del sublocatario. También puede exigir de este el cumplimiento de las obligaciones que la sublocación le impone, inclusive el resarcimiento de los daños causados por el uso indebido de la cosa.

Recíprocamente, el sublocatario tiene acción directa contra el locador para obtener a su favor el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de locación.

La conclusión de la locación determina la cesación del subarriendo, excepto que se haya producido por confusión”.

* Concordancias con el Código derogado: arts. 1589 a 1595.
* Concordancias dentro del propio Código: arts. 1071, 1072 y 1214.
1. Fin de la cesión y de la sublocación

Ambas concluyen cuando termina el contrato original, pues el locatario (cedente o sublocador) no puede transmitir un derecho mejor al que tenia sin perjuicio de que existan causas propias en la cesión y en la sublocación que puedan hacer concluir a los respectivos contratos.

1. Conclusión del contrato de locación

El contrato concluye por distintas causas:

* Por vencimiento del plazo contractual o del mínimo legal. Si vencido el plazo, el locatario sigue ocupando el bien y pagando alquileres, ello no implica renovación del contrato, pudiendo el locador o el inquilino darlo por terminado en cualquier momento (arts. 1217 y 1218 y 1220)

“**Art. 1217 - Extinción de la locación.** Son modos especiales de extinción de locación:

El cumplimiento del plazo convenido, o requerimiento previsto en el artículo 1218, según el caso;

La resolución anticipada”.

* Concordancias con el Código derogado: art. 1604
* Concordancias dentro del propio Código: arts. 1187,1219 y 1221.

“**Art. 1218 - Continuación de la locación concluida**. Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continuo en la tenencia de la cosa, no hay tacita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente.

La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo”.

* Concordancias con el Código derogado: art. 1622.
* Concordancias dentro del propio código: arts. 1187, 1188 y 1271.

“**Art. 1220 - Resolución imputable al locador.** El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple:

La obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido

La garantía de evicción o la de vicios redhibitorios”.

* Concordancias con el Código derogado: arts. 1515 a 1717, 1521, 1522 y 1604.
* Concordancias dentro del propio Código: arts. 1033, 1201, 1202, 1203 y 1204.
* Por perdida o destrucción de la cosa por imposibilidad de cumplir su destino (art. 1604)
* Por resolución del contrato (vicios redhibitorios) u otras causas que autoricen su rescisión (falta de pago, uso abusivo, etc.) (art. 1219).

“**Art.1219 - Resolución imputable al locatario**. El locador puede resolver el contrato:

Por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205;

Por falta de conservación de lo cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces;

Por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos periodos consecutivos”.

* Concordancias con el código derogado: arts. 1504,1515,1516,1556 y 1579
* Concordancias dentro del propio código: arts. 1187,1205, 1206, 1207, 1208 y 1222
* La quiebra o el concurso del locador o del locatario no alteran la vigencia del contrato, si su destino es para vivienda familiar.

Concluida la locación por cualquiera de los motivos que se han enunciado-o por otros-, el locatario debe restituir la cosa al locador cuando este lo requiera o, en su caso, dentro de los diez años de quedar firme la sentencia de desalojo. El locador tendrá derecho a cobrar los alquileres hasta el día que se desocupe la finca y reclamar, si correspondiera, los daños y perjuicios por los deterioros que se hubiera causado.

Si lo que se debe restituir es un bien mueble, ello deberá efectuarse dentro de los tres días de la intimación si no hubiere plazo convenido.

“**Art.1221 - Resolución anticipada**. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión de locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso;

En los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler".

* Concordancias con el Código derogado: no existen concordancias. La cuestión se trataba en la ley 23.091-art. 8-.
* Concordancias dentro del propio Código: arts. 886, 1187, 120 y 1219.

**BIBLIOGRAFIA**

Yungano, Arturo R: “Curso de Derecho Civil y Derecho Económico”, Ediciones Macchi, Buenos Aires, 1994.

Negri, Carlos María y Colaboradores: “Tratado teórico-practico de Instituciones de Derecho Privado y de Derecho Económico”, Ediciones Macchi, Buenos Aires, 2000.

Lovece, Graciela y Ghersi, Carlos A.: “Derecho Económico”, Editorial Errepar, Buenos Aires, 2013.

[Www.infojus.gov.ar](http://Www.infojus.gov.ar) Código Civil y Comercial de la Nación Comentado.