

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN A LA FIGURA CONTRACTUAL

1.1. Antecedentes en materia legislativa	1
1.2. Normativa vigente	7
1.3. Concepto	11
1.4. Comparación con otros contratos – Aplicación supletoria	14
1.4.1. Entre locación y compraventa	14
1.4.2. Entre locación y comodato	15
1.4.3. Entre locación y usufructo	16
1.4.4. Entre locación y depósito	17
1.4.5. Entre locación y leasing	18
1.5. Aplicación supletoria de normas específicas de la compraventa a la locación	19

CAPÍTULO 2 SUJETOS – CARACTERES DEL CONTRATO

2.1. Partes	21
2.1.1. Capacidad	22

2.1.2. Domicilio especial.....	25
2.1.3. Naturaleza jurídica del derecho del locatario.....	26
2.2. Caracteres.....	28
2.2.1. Bilateral.....	29
2.2.2. Consensual.....	29
2.2.3. Oneroso	29
2.2.4. Conmutativo.....	29
2.2.5. Nominado.....	30
2.2.6. Formal en materia de locación de inmuebles	30
2.2.7. Contrato paritario, por adhesión y/o de consumo	31
2.2.8. Principal.....	31
2.2.9. De efecto inmediato o diferido.....	32
2.2.10. De tracto sucesivo	32
2.2.11. Acto de administración y excepcionalmente de disposición	32
2.2.12. Civil o mercantil	33
2.2.13. Clasificación funcional económico–social.....	34

CAPÍTULO 3 CONSENTIMIENTO

3.1. Principios generales	35
3.2. La oferta en la locación	36
3.3. La locación como contrato de consumo o por adhesión a cláusulas predisuestas	37
3.4. Promesa de locación	38
3.4.1. Como contrato preliminar. “Promesa de locación”	39
3.4.2. Como contrato de opción	39

3.4.3. Como contrato sobre cosa futura.....	40
3.4.4. Como contrato sobre cosa ajena.....	40

CAPÍTULO 4
FORMA Y PRUEBA

4.1. Forma	41
4.2. Prueba.....	43
4.2.1. Prueba de la existencia del contrato de locación.....	43
4.2.2. Prueba de la prórroga	44
4.2.3. Prueba del pago. Otros medios de prueba.....	45

CAPÍTULO 5
CAUSA

5.1. Concepto. Régimen general.....	49
5.2. Frustración de la finalidad tenida en miras al contratar	51
5.3. Pérdida de luminosidad como frustración de la finalidad. Principio general	54

CAPÍTULO 6
OBJETO

6.1. Concepto. Requisitos	57
6.2. El inmueble como objeto del contrato.....	58
6.2.1. Cosa cuya tenencia se encuentre en el comercio	58
6.2.2. Cosas existentes y no existentes. ¿Se puede alquilar un inmueble futuro?.....	59
6.2.3. Cosa ajena.....	62
6.2.3.1. Locación de cosa ajena sin especificar su condición...	63

6.2.3.2. Locación de cosa ajena como ajena (derecho ajeno)..	64
6.2.4. Destino de la cosa locada – Regulación especial en materia de inmuebles	65
6.3. El precio como objeto del contrato.....	68
6.3.1. Precio cierto	68
6.3.1.1. Precio determinado	69
6.3.1.2. Precio determinable. El silencio de las partes	73
6.3.2. Precio serio.....	74
6.3.2.1. Precio vil	74
6.3.2.2. Precio irrisorio	75
6.3.2.3. Precio simulado.....	75
6.3.3. Precio en dinero	75
6.3.3.1. Precio mixto.....	76
6.3.3.2. Intereses	77
6.3.4. Precio en moneda extranjera.....	79
6.3.5. Ajuste e indexación de alquileres	82
6.3.5.1. En las locaciones destinadas a vivienda.....	83
6.3.5.2. En las locaciones destinadas a comercio, industria y otros fines.....	84
6.3.6. Otras modalidades de ajuste – Alquileres escalonados.....	86

CAPÍTULO 7

EL TIEMPO COMO ELEMENTO ESENCIAL EN LA LOCACIÓN

7.1. Plazo máximo.....	89
7.2. Plazos mínimos	90
7.3. Disposiciones en materia de locación de inmuebles “con fines de turismo”. Diferencias con el contrato de hospedaje	93

7.4. Continuación de la locación en caso de abandono o fallecimiento del locatario.....	97
7.5. Continuación de la locación concluida.....	99

**CAPÍTULO 8
CESIÓN Y SUBLOCACIÓN**

8.1. Cesión de la posición contractual	105
8.2. Sublocación.....	107
8.2.1. Prohibición relativa	108
8.2.2. Prohibición absoluta.....	108
8.3. Relaciones entre sublocador, sublocatario y locador	109
8.3.1. Entre locador y locatario original (derivada del contrato de locación original).....	109
8.3.2. Entre locatario sublocador y sublocatario (derivada del contrato de sublocación)	109
8.3.3. Entre el locador original y el sublocatario (entre ellos no hay relación contractual, por lo cual nacen las acciones directas previstas en el art. 1216).....	110

**CAPÍTULO 9
GARANTÍAS**

9.1. El depósito en garantía	114
9.2. Otros tipos de garantías para las locaciones habitacionales.....	116
9.2.1. Título de propiedad inmueble.....	116
9.2.2. Aval bancario.....	117
9.2.3. Seguro de caución	118
9.2.4. Garantía de fianza o fiador solidario	119
9.2.5. Garantía personal del locatario	120
9.2.6. Alcance general	120

CAPÍTULO 10

EFFECTOS. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

10.1. Obligaciones del locador	123
10.1.1. Entregar la cosa	123
10.1.2. Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido	127
10.1.2.1. Supuesto de no cumplimiento. Acción por parte del locatario	128
10.1.2.2. Otras acciones posibles a adoptar por el locatario	129
10.1.3. Garantía de saneamiento	131
10.1.3.1. Evicción	131
10.1.3.2. Vicios ocultos.....	131
10.1.4. Pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario.....	133
10.1.4.1. Mejoras prohibidas al locatario.....	134
10.1.4.2. Mejoras permitidas – mejoras obligatorias.....	135
10.1.4.3. Tipos de mejoras	136
10.1.5. Pagar las cargas, impuestos y contribuciones que graven la cosa	142
10.1.6. La obligación de pago de expensas.....	143
10.2. Obligaciones del locatario.....	148
10.2.1. Mantener y conservar la cosa en buen estado.....	151
10.2.2. Pagar el canon convenido	153
10.2.3. Pagar las cargas, contribuciones y expensas a su cargo...	154
10.2.4. Restituir la cosa locada	154

CAPÍTULO 11
EXTINCIÓN DE LA LOCACIÓN

11.1. Incumplimiento del locatario	158
11.2. Incumplimiento del locador	158
11.3. Decisión unilateral del locatario	159
11.4. Frustración	162
11.5. Efectos de la extinción	163
11.5.1. Incumplimiento del locatario	165
11.5.2. Incumplimiento del locador	165
11.6. Facultad de retención	166

CAPÍTULO 12
NORMAS DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR

12.1. Aplicación de la legislación de consumo	171
12.1.1. Consumidor o usuario	171
12.1.2. El actual artículo 1, LDC	173
12.1.3. El proveedor de cosas o servicios: Exclusión de las profesionales liberales	174
12.1.4. Contrato de consumo.....	176
12.2. El locatario amparado por la legislación de consumo	177
12.3. Interpretación: El principio <i>in dubio pro consumidor</i>	179
12.4. El derecho a un trato digno y equitativo	180
12.5. El deber de información	182
12.6. El deber de seguridad	184
12.7. Publicidad	186
12.8. Locaciones celebradas por medios electrónicos	188
12.9. Cláusulas abusivas	193

CAPÍTULO 13

NORMATIVA DE EMERGENCIA – DNU 320/2020

13.1. Contratos alcanzados.....	201
13.2. Medidas de protección	202
13.3. Suspensión de desalojos.....	203
13.4. Prórroga de plazos	204
13.5. Congelamiento.....	205
13.6. Subsistencia de garantías.....	207
13.7. Deudas por diferencia de precio	208
13.8. Deudas por falta de pago	209
13.9. Bancarización	210
13.10. Vulnerabilidad del locador.....	211
13.11. Mediación obligatoria	212

CAPÍTULO 14

PROCESO DE DESALOJO

14.1. Competencia.....	213
14.2. Tipo de proceso.....	215
14.3. Legitimación activa	217
14.4. Legitimación pasiva	219
14.4.1. Demandado principal	219
14.4.2. El fiador	219
14.4.3. El ex conviviente	220
14.4.4. Intervención de subinquilinos y otros ocupantes	223
14.5. Reconocimiento judicial.....	223
14.6. Desocupación inmediata	224

14.7. Requisito de intimación previa en los supuestos de falta de pago.....	225
14.8. Traslado de la demanda	227
14.9. Reconvención.....	230
14.10. Prueba.....	231
14.11. Lanzamiento y alcance de la sentencia	231
14.12. Convenios de desocupación.....	233
14.13. El desalojo por abandono	235
14.14. Consignación de llaves y de alquileres.....	236
14.14.1. Consignación de llaves	236
14.14.2. Consignación de alquileres	237

CAPÍTULO 15

JUICIO DE COBRO DE ALQUILERES

15.1. Juicio ejecutivo	239
15.2. Preparación de la vía ejecutiva	241
15.3. Procedimiento	242
15.4. Legitimación pasiva del fiador	244
15.5. Deudas que pueden reclamarse.....	245
15.6. Ampliaciones.....	248
15.7. Juicio ordinario posterior	250

CAPÍTULO 16

NORMATIVA TRIBUTARIA

16.1. Impuesto a las ganancias.....	253
16.1.1. Personas físicas	253
16.1.2. Rentas comprendidas. Determinación de la ganancia bruta	254

16.1.3. Mejoras	255
16.1.4. Gastos, contribuciones y gravámenes a cargo del inquilino.....	256
16.1.5. Uso de muebles y otros accesorios o servicios que suministre el propietario	257
16.1.6. Alquileres presuntos	257
16.1.7. Sublocación.....	258
16.1.8. Deducciones especiales. Determinación de la ganancia neta.....	259
16.1.9. Régimen de retención de ganancias aplicable al pago de alquileres de inmuebles	262
16.1.10. Ganancia de alquileres de inmuebles de fuente extranjera obtenida por residentes en el país	263
16.1.11. Ganancia de alquileres de inmuebles de fuente argentina obtenida por no residentes en el país.....	264
16.1.12. Tratamiento de alquileres de inmuebles urbanos. Personas jurídicas	265
16.2. Impuesto al valor agregado	266
16.2.1. Hecho imponible	267
16.2.2. Exenciones	267
16.2.3. Base imponible.....	270
16.2.4. Tasa del IVA aplicable	270
16.2.5. Locadores de inmuebles radicados en el exterior. Responsable sustituto	270
16.3. Impuesto a los ingresos brutos.....	272
16.3.1. Jurisdicción: Ciudad de Buenos Aires.....	272
16.3.1.1. Exenciones	272
16.3.1.2. Base imponible.....	272
16.3.1.3. Alícuota aplicable.....	273

16.3.1.4. Régimen de información. Resolución (AGIP) 439/2008	273
16.3.2. Jurisdicción: Provincia de Buenos Aires	274
16.3.2.1. Base imponible.....	275
16.3.2.2. Alícuota aplicable.....	275
16.4. Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo).....	275
16.5. Requisitos formales. Facturación	276
16.6. Resolución general 2820. Registro de operaciones inmobiliarias	277
16.7. Ley 27551 – Declaración de contratos ante la AFIP	277