

Material Imprimible

Curso Gestión de alquileres. Nueva ley 27.551

## Módulo 1

### **Contenidos:**

- La locación
- Tenencia, posesión y dominio
- Las cosas y bienes en el régimen jurídico argentino
- Glosario locativo

## La locación

Para comenzar a abordar la presente formación académica sobre la gestión de los alquileres bajo la lupa de la nueva normativa aplicable en la República Argentina, diremos que según lo determinado por el sitio web del Colegio de Escribanos de la Argentina, hay un contrato de locación cuando 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.

La **locación** es una figura legal antiquísima, cuyos primeros antecedentes concretos los encontramos en el Derecho Romano, donde existía lo que se conoce como “Locatio Conductio”, que es, ni más ni menos, que la prestación del uso o uso y disfrute de una cosa, así como la prestación de una obra o trabajo a cambio de una remuneración o renta. La locatio conductio manifestaba sus diversas variantes en función del objeto que formara parte de la figura, por lo que dio lugar a las distintas clases de locatio, y tuvo como consecuencia que cada una de ellas evolucionara de una forma determinada hasta nuestros días.

El Doctor en Derecho Fernando Hernández Fradejas, en su trabajo de grado titulado “La locatio-conductio en Roma y su régimen actual”, nos enseña que el Derecho Romano estuvo formado por un conjunto de normas jurídicas que regían al pueblo de Roma desde su origen en el siglo VIII a.C. hasta el fallecimiento de Justiniano en el siglo VI d.C. Este conjunto de normas es uno de los ordenamientos jurídicos más perfeccionados de la historia, tanto por su nivel de argumentación jurídica como por la técnica empleada, sirviendo de fuente de muchos ordenamientos jurídicos. Así, la ciencia jurídica romana sigue vigente en numerosos aspectos de nuestras vidas y en buena parte del territorio europeo, cuya configuración, desde el siglo VI d.C., ha sido unos de los troncos fundamentales de los sistemas jurídicos europeos actuales.

Por su lado, el ordenamiento jurídico español ha recibido la influencia del Derecho Romano, cuyas fuentes, máximas, reglas, principios y axiomas jurídicos constituyen los principios generales de nuestro sistema jurídico contemporáneo. Dentro de este ordenamiento jurídico, la figura de la locatio conductio engloba un conjunto de escenarios con finalidades económico-sociales muy diversas.

Su influencia ha pasado a los ordenamientos jurídicos modernos bajo la denominación común de “arrendamiento”, con diferentes situaciones, como por ejemplo, el arrendamiento de una casa, o incluso un contrato de trabajo.

Es importante tener en cuenta que, tal como explicó el Doctor en Derecho y Ciencias Sociales Abelardo Levaggi, el derecho romano llegó a ser fuente del argentino, el que, si

bien no lo hemos tomado de manera pura, sí nos ha servido como referencia. De allí la importancia de estudiar las figuras legales dentro de este ámbito histórico.

En relación con la etimología de la figura locatio conductio, puede manifestarse que el término se compone por el sustantivo “locatio”, derivado del verbo “locare”, que al mismo tiempo proviene de “locus”, siendo su significado “lugar”, con lo que llevaría a una primera traducción de este primer término como “colocar, situar en un lugar determinado”. Por tanto, de ello podemos señalar que locator es aquella persona en el contrato que efectúa la acción de locare.

En segundo lugar tenemos el término “conductio”, que deriva del verbo “conducere”, con origen en el verbo “ducere”, cuyo significado sería “conducir, guiar” de forma genérica.

En síntesis y de modo genérico, podemos decir que el término “locatio conductio” señala a aquella situación en la cual una de las partes entrega o coloca una cosa en manos de otra, quien la lleva, a fin de hacer algo con ella, ya sea usarla, transformarla, e incluso trasportarla, debiendo ser restituida en un momento posterior.

Así entonces, podemos ver que se trataba de un antecedente perfecto de lo que hoy conocemos como locación y/o arrendamiento.

Es de destacar que, si bien en el derecho argentino se suele nombrar con el término de arrendamiento a los alquileres de inmuebles de índole rurales, y con la palabra locación al alquiler de bienes urbanos, a los efectos de este curso se utilizarán como sinónimos, salvo caso expreso en contrario.

En el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, el contrato de locación se encuentra regulado en el capítulo 4 del Título IV, llamado Contratos en particular, que integra, a su vez, el Libro Tercero, referente a los Derechos Personales.

Este cuerpo normativo modifica el criterio del Código Civil derogado, regulando el contrato de locación de cosas como un contrato distinto al de obra y al de servicios. Esto es así ya que antes de la reforma se hablaba de la existencia de locación cuando dos partes se obligaban recíprocamente: una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero. Es decir, que se hablaba de locación de objetos, obras y/o servicios.

Sin embargo, a partir de la modificación y unificación de ambos códigos, se ha despejado la definición de locación. Según plantea el artículo 1187 del Código Civil y Comercial, “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”.

Es decir, que se separó de su definición las obras y servicios, las cuales se configuraron como contratos autónomos regulados en el artículo 1251 del Código Civil y Comercial. De acuerdo a dicho artículo, “hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución...”

A su vez, el Código Civil y Comercial de la Nación, en su artículo 1252 distingue entre los contratos de obra y de servicios, proporcionando pautas interpretativas para diferenciarlos.

Así, con la sanción en el año 2015 del Código Civil y Comercial de la Nación, se derogó la Ley de Alquileres número 23.091 que regía con anterioridad, y se incorporó la regulación de este contrato al nuevo cuerpo normativo, siguiendo en lo principal la línea trazada por su predecesora.

Pese a ello, a pocos años de su entrada en vigencia, y tras la gran cantidad de críticas por tratarse de una figura legal que exigía actualizaciones, llegó su reforma de la mano de la sanción de la **ley 27.551**.

Al respecto, el abogado y contador Claudio Casadío Martínez, en su artículo académico titulado “Contrato de locación versión 2020”, manifiesta que esta nueva ley de alquileres no solo modificó diversos aspectos del Código en lo atinente a la locación habitacional, sino que también modificó el artículo 75 del Código Civil y Comercial en forma genérica aplicable a todos los contratos, al disponer una nueva redacción bajo el rótulo “domicilio especial”.

Este artículo expresa que “las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Pueden además constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan”.

Gabriela Iturbide, Jueza de la Sala L de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en su artículo académico titulado “Reflexiones sobre la Nueva Ley de Alquileres 27.551 y sus Modificaciones al Código Civil y Comercial”, manifiesta que la nueva ley, que comenzó a regir a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial para los contratos de locación celebrados a partir del 1 de julio de 2020, comprende cuatro aspectos.

El primero consiste en una serie de reformas al Código Civil y Comercial; estos van del artículo 1 al 12. El segundo, que comprende los artículos del 13 al 16, consta de una regulación complementaria de las locaciones; el tercero organiza un plan nacional de regulación social. Estos van de los artículos 17 a 20. Y el cuarto está destinado a fomentar la resolución alternativa de conflictos y una modificación del artículo 6 de la Ley Nacional de Mediación Obligatoria 26.589. Estos son los artículos 21 y 22.

En ese sentido, la Asociación Civil para la Igualdad y la Justicia ha proclamado que la ley nacional de alquileres significa un avance sustantivo en la discusión sobre el derecho a la vivienda, y garantiza una ampliación de derechos para todas las personas que alquilan en Argentina.

Al respecto, se dijo en el debate parlamentario que no puede ignorarse que la incidencia de un alquiler en el salario básico ha aumentado considerablemente en los últimos años, motivo por el cual un trabajador asalariado tiene que destinar cerca de la mitad de su sueldo para asegurarse un techo a su familia.

En ese contexto, según el abogado Juan Manuel Ottati Paz, la relación entre locador y locatario es palmariamente desigual, donde quien alquila se encuentra en desventaja.

No obstante, de acuerdo al artículo 17 de la ley 27.551, el Programa Nacional de Alquiler Social “está destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.”

Según el artículo 19 de la Ley de Alquileres, la Secretaría de Vivienda del Ministerio del Interior es el organismo rector encargado del diseño de las políticas públicas para efectivizar el Programa Nacional de Alquiler Social, especialmente en relación a las mujeres víctimas de violencia de género, a los adultos mayores y a aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

Este organismo otorga líneas de subsidios o créditos blandos, crea seguros obligatorios que cubran la falta de pago de los alquileres y las indemnizaciones por daños, genera alternativas para la resolución de conflictos entre el locador y el locatario y, en definitiva, propicia todo tipo de mecanismos orientados a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a vivienda.

Teniendo en cuenta ello, la nueva Ley de Alquileres establece qué artículos son considerados de Orden Público, es decir, condiciones fundamentales de vida social instituida en una comunidad jurídica, las que, por afectar centralmente la organización

de estos, no pueden ser alteradas por la voluntad de los individuos ni, en su caso, por la aplicación de normas extranjeras.

Las leyes de orden público son aquellas que receptan los principios sociales, políticos, económicos, morales y religiosos cardinales de una comunidad jurídica, cuya existencia prima sobre los intereses individuales o sectoriales.

La Suprema Corte de Justicia precisó que el legislador, al disponer que es de orden público, ha definido a la ley como “contenedora de un conjunto de principios de orden superior estrechamente vinculados a la existencia y conservación de la organización social establecida y limitadora de la autonomía de la voluntad.”

En este sentido, los autores Carlos Hernández y Sandra Frustagli apuntan a la importancia de redefinir el orden público vinculado estrechamente con la necesidad de dar resguardo de la vivienda familiar y de tutela de los intereses de los débiles jurídicos.

En igual sentido, el abogado Alejandro Borda manifiesta que hay una notoria tendencia legislativa a proteger al locatario en desmedro del dueño, acentuándose esto con motivo de la escasez de vivienda originada en procesos económicos, como por ejemplo, el encarecimiento de la construcción y el éxodo de la población del campo a las ciudades.

Justamente por dicho motivo, y conforme surge de los propios fundamentos de la norma en cuestión, se deja de resalto que dadas las necesidades generadas por la situación de debilidad y vulnerabilidad en la que se encuentran incursos determinados locatarios, resultaba imperioso prever ciertos asuntos que conlleven a una mayor claridad, seguridad y previsibilidad en las relaciones locativas.

Así, si bien la ley 27.551 cuenta solamente con 24 artículos, busca lograr un cambio importante en este tipo contractual, especialmente en referencia a la locación de cosas inmuebles con destino a vivienda, intentando darle a esta especie un tratamiento singular, caracterizado por un reparto de derechos y obligaciones que tiende a generar mayores fortalezas al contratante locatario o inquilino.

### **Tenencia, posesión y dominio**

La figura legal de la locación o arrendamiento tiene lugar cuando alguien pone a disposición de otra persona un objeto determinado. De esta manera, la persona detenta el poder de disponer sobre ese objeto, es decir, posee su tenencia.

Siguiendo lo reseñado por la Dra. Carmen Gigena en su artículo “Distinción entre Tenencia, Posesión y Propiedad”, cabe destacar que de manera cotidiana solemos escuchar hablar de “tenencia”, “posesión” y “propiedad” como si fueran sinónimos. Sin embargo, desde un punto de vista técnico, existen numerosas e importantes diferencias.

Si bien el elemento común que las vincula es el de detentar la cosa bajo el poder de una persona, primeramente diremos que se trata de diferentes figuras legales con distintos alcances y efectos.

De esta manera, aunque la **tenencia** y la **posesión** básicamente se trata de “tener” una cosa, la diferencia es que, en la primera, quien tiene algo, efectivamente sabe, reconoce en otro la propiedad.

Según el jurista alemán Friedrich Savigny, en el corpus posesorio lo esencial es poder hacer de la cosa lo que se quiera.

Por su parte, para el jurista alemán Rudolf von Ihering, es la exterioridad de la propiedad lo que constituye el corpus posesorio, ya que el poseedor se comporta como el propietario, entendiendo que la diferencia entre posesión y tenencia radica en que exista una norma legal que quite los efectos de tal a la posesión eliminando la protección posesoria.

Es decir, la intención del poseedor resulta ser el elemento distintivo: el que tiene la cosa para sí es poseedor, el que la tiene para otro es tenedor.

El animus possidendi, es decir, la intención de poseer, implica actuar con prescindencia de la existencia de un propietario sometiendo la cosa a su poder y excluyendo la intromisión de extraños.

De acuerdo a Savigny, para ser considerado poseedor de la cosa, es necesario que el que la detenta se comporte como propietario, mientras que el tenedor reconoce que otro es el propietario o poseedor y que él lo representa en su posesión.

La tenencia puede ser, además, interesada, cuando quien detenta la cosa puede obtener el uso y goce, o al menos el uso en el caso del comodatario. Asimismo, la tenencia puede ser desinteresada.

La posesión, en cambio, además de “tener” la cosa bajo su poder, tiene el ánimo de ser dueño de ella. Este es un hecho que debe traducir la voluntad e intención exteriorizada, es decir, que se puede ser poseedor aunque no se esté usando la cosa, o aun cuando se autorice a otra a hacer uso de esta, por ejemplo, cuando se cede la tenencia en un arrendamiento. El hecho posesorio es, en ciertas circunstancias, generador de derechos. Asimismo, puede ser legítimo porque corresponde al ejercicio de un derecho conforme a la ley, o no, como es el caso del usurpador.

El dueño tiene el derecho de poseer, usar, gozar, disponer, excluir a otros, cerrar y administrar la cosa.

El artículo 1908 del Código Civil y Comercial de la Nación, que expresa que “las relaciones de poder del sujeto con una cosa son la posesión y la tenencia.”

El artículo 1909 expone que “hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.”

Por su parte, el artículo 1910 sentencia que “hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor.”

El artículo 1911 hace referencia a la presunción de poseedor o servidor de la posesión, y manifiesta que “se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa. Quien utiliza una cosa en virtud de una relación de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad, se llama, en este Código, servidor de la posesión.”

El artículo 1912 del mismo Código hace alusión al objeto y sujeto plural, y plantea que “el objeto de la posesión y de la tenencia es la cosa determinada. Se ejerce por una o varias personas sobre la totalidad o una parte material de la cosa.”

El artículo 1913, por su parte, se refiere a la concurrencia, y afirma que “no pueden concurrir sobre una cosa varias relaciones de poder de la misma especie que se excluyan entre sí.”

Por otro lado, el artículo 1914, que se refiere a la presunción de fecha y extensión, expone lo siguiente: “Si media título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título y tiene la extensión que en él se indica.”

El artículo 1915 hace alusión a la interversión, y sentencia que “nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto.”

Acá es esencial aclarar que todo ello, con las limitaciones legales que puedan estar dispuestas, ningún derecho puede ser ejercido abusivamente o contrariando la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

En este sentido, el Código Civil y Comercial, en su artículo 1916 nos dice que “las relaciones de poder se presumen legítimas, a menos que exista prueba en contrario. Son ilegítimas cuando no importan el ejercicio de un derecho real o personal constituido de conformidad con las previsiones de la ley.”

Por su parte, el artículo 1917 se refiere a la innecesidad de título expresando que “el sujeto de la relación de poder sobre una cosa no tiene obligación de producir su título a la posesión o a la tenencia, sino en el caso que deba exhibirlo como obligación inherente a su relación de poder.”

También vamos a nombrar al artículo 1918, que afirma que “el sujeto de la relación de poder es de buena fe si no conoce, ni puede conocer que carece de derecho, es decir, cuando por un error de hecho esencial y excusable está persuadido de su legitimidad.”

En cuanto a la presunción de buena fe, el artículo 1919 manifiesta que “la relación de poder se presume de buena fe, a menos que exista prueba en contrario. La mala fe se presume en los siguientes casos: a) cuando el título es de nulidad manifiesta; b) cuando se adquiere de persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas; c) cuando recae sobre ganado marcado o señalado, si el diseño fue registrado por otra persona.”

El artículo 1920 hace alusión a la determinación de buena o mala fe, y expresa lo siguiente: “la buena o mala fe se determina al comienzo de la relación de poder, y permanece invariable mientras no se produce una nueva adquisición. No siendo posible determinar el tiempo en que comienza la mala fe, se debe estar al día de la citación al juicio.”

El artículo 1921 del Código Civil y Comercial expone que “la posesión de mala fe es viciosa cuando es de cosas muebles adquiridas por hurto, estafa, o abuso de confianza; y cuando es de inmuebles, adquiridos por violencia, clandestinidad, o abuso de confianza. Los vicios de la posesión son relativos respecto de aquel contra quien se ejercen. En todos los casos, sea por el mismo que causa el vicio o por sus agentes, sea contra el poseedor o sus representantes.”

¿Qué ocurre con el dominio? La jueza argentina Elena Highton nos refiere que el derecho de propiedad por excelencia va de la mano del dominio.

El **dominio** otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer, tanto material como jurídicamente, de una cosa, que se presume perfecto, que es perpetuo y que no se extingue, aunque el dueño no ejerza sus facultades, hasta que otro adquiriera el derecho por prescripción adquisitiva. Para que esto ocurra, el plazo normal que necesita el nuevo poseedor del inmueble es de veinte años.

Asimismo, el dominio es exclusivo y excluyente, porque el dueño de la cosa puede excluir a extraños, remover por propia autoridad los objetos allí puestos, y encerrar sus inmuebles.

A su vez puede decirse que el dominio comprende los objetos que forman un todo con la cosa y sus accesorios.

De igual manera, el dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible. Además, todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes pertenecen a su dueño y se presume que él las hizo.

Es decir que la propiedad, técnicamente el dominio pleno, es la categoría mayor, la más amplia y comprensiva de aquellos. Este derecho incluye la mayor cantidad de facultades posibles que alguien pueda tener sobre una cosa, con los alcances de ley.

A tales efectos, el Código Civil y Comercial de la Nación expone en el artículo 1941 que “el dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario.”

Por su parte, el artículo 1942 manifiesta que “el dominio es perpetuo. No tiene límite en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio. No se extingue, aunque el dueño no ejerza sus facultades, o las ejerza otro, excepto que éste adquiriera el dominio por prescripción adquisitiva.”

El artículo 1943 hace referencia a la exclusividad, y expresa que “el dominio es exclusivo y no puede tener más de un titular. Quien adquiere la cosa por un título, no puede en adelante adquirirla por otro, si no es por lo que falta al título.”

El artículo 1944, por otro lado, sentencia que “el dominio es excluyente. El dueño puede excluir a extraños del uso, goce o disposición de la cosa, remover por propia autoridad los objetos puestos en ella, y encerrar sus inmuebles con muros, cercos o fosos, sujetándose a las normas locales.”

Por último, el artículo 1945 refiere que “el dominio de una cosa comprende los objetos que forman un todo con ella o con sus accesorios. El dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales. Todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes en un inmueble pertenecen a su dueño, excepto lo dispuesto respecto de los derechos de propiedad horizontal y superficie. Se presume que las construcciones, siembras o plantaciones las hizo el dueño del inmueble, si no se prueba lo contrario.”

Llegados a este punto concierne preguntarnos... ¿qué relación existe entre la tenencia, posesión y el dominio con la Ley de Alquileres? La respuesta es sencilla. Para que exista un alquiler, debe existir un objeto y un individuo que tenga el corpus sobre ese objeto, es decir, debe existir un sujeto con el poder de hecho sobre la cosa que permite su utilización, independientemente del derecho real o personal cuya titularidad ostente el sujeto.

Así, y conforme lo establece concretamente el artículo 1187 del Código Civil y Comercial de la Nación, el requisito para que exista locación es simplemente entregar el goce de la cosa. De ello se desprende, sin duda alguna que, en nuestro nuevo código de fondo, el simple tenedor del inmueble puede darlo en locación a un tercero, en tanto se obligue a posibilitarle el uso y goce temporario del mismo.

Y tan es así que, cuando el locador se propone limitar al inquilino la facultad de éste de sublocarlo o subarrendarlo parcialmente a un tercero, debe incluir en la instrumentación del contrato una cláusula expresa con la prohibición de hacerlo. Es decir, que independientemente de los modos en que se ejerce el derecho de propiedad, tanto la posesión como la simple tenencia habilitan, a quien ejerce la relación de poder, dar la cosa en alquiler en los términos y los alcances que prevé la normativa aplicable.

## **Las cosas y los bienes en el régimen jurídico de Argentina**

Como ya aprendimos acerca de las líneas básicas de una locación y de aquellas personas que pueden dar una cosa en alquiler, ahora nos preguntamos... ¿Qué significa una cosa susceptible de ser alquilada?

Para comenzar a delinear la respuesta, diremos que, comúnmente, se suele decir que todo aquello que existe en la naturaleza y que se pueda apreciar materialmente, son **cosas**.

Es decir, que por “cosas” se comprende a todos aquellos entes autónomos e independientes, susceptibles de apropiación y de prestar un rendimiento económico.

Cuando los juristas romanos hablaban de cosas, se referían al objeto material, es decir, al corpus, en oposición a los actos del hombre, refiriéndose a ella con la nomenclatura “Res”. Así, nos enseñaban que, en derecho privado, la idea de “cosa” se corresponde con el objeto de una relación jurídica, pudiendo recaer sobre las mismas, distintos derechos reales, como por ejemplo, la propiedad, sobre los que son titulares las personas.

Además, la cosa puede ser objeto de posesión, siendo este un hecho fáctico de gran importancia jurídica.

Así, el antiguo Código Civil de Argentina puntualizaba que, a los fines de dicha norma, se llamaban cosas a los objetos materiales susceptibles de tener un valor.

Como podemos ver, las cosas son solo las entidades materiales, las que constituyen una parte de la materia existente, sin confundir su concepto con el de bien.

Eso es así ya que en el concepto de “bienes” se comprende a los objetos corporales, es decir, cosas, y los incorporales, o sea, objetos inmateriales, como por ejemplo, la vida, el honor, la libertad, así como también a toda entidad, ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta.

Allí se nota una relación de género y especie: mientras que los bienes serían el género, las cosas serían la especie.

Siguiendo con las prescripciones de nuestro Código de Fondo, diremos que las cosas pueden clasificarse de diversas maneras.

Una primera clasificación será entre:

- Bienes Inmuebles, que son los que no se pueden trasladar, ya que al hacerlo se dañaría su naturaleza.

- Y los Bienes Muebles, que son aquellos que son susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro, ya sea por sí mismo o por fuerza externa, sin daño para su naturaleza.

En este sentido, el artículo 225 del Código Civil y Comercial expone que “son inmuebles por su naturaleza el suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre”.

En esta categoría quedan comprendidos tres grupos:

- El suelo y todas las partes sólidas y fluidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo, piedras y arenas que constituyen las distintas capas del suelo y aguas, petróleo, etc.
- Todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, como por ejemplo, árboles, plantas cuyas raíces están en el suelo y cuya incorporación tenga carácter estable
- y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre, como los minerales.

Continuando con la cronología del articulado, diremos que el artículo 226 expresa que “son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable. En este caso, los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario. No se consideran inmuebles por accesión las cosas afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario.”

Lo que caracteriza a los inmuebles por accesión es la adhesión física permanente al suelo y que requiere el hecho del hombre. Como ejemplo se puede exponer una casa construida sobre un terreno. El inmueble es la tierra o terreno, y a su vez, esa casa es inmueble, ya que está compuesto de cosas muebles, como ladrillos, cementos, piedras, madera, vidrios, puertas, etc.

Definiendo a los bienes muebles, el artículo 227 del Código Civil y Comercial de la Nación nos dice que “son cosas muebles las que pueden desplazarse por sí mismas o por una fuerza externa”.

Por su parte, el artículo 228 nos refiere que “son cosas divisibles las que pueden ser divididas en porciones reales sin ser destruidas, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma. Las cosas no pueden ser divididas si su fraccionamiento convierte en antieconómico su uso y aprovechamiento. En materia de inmuebles, la reglamentación del fraccionamiento parcelario corresponde a las autoridades locales.”

El artículo 229 del Código Civil y Comercial, que expone que “son cosas principales las que pueden existir por sí mismas”.

Por su parte, el artículo 230 manifiesta que las cosas accesorias “son aquellas cuya existencia y naturaleza son determinadas por otra cosa de la cual dependen o a la cual están adheridas y se les aplica el régimen jurídico de la cosa principal, excepto disposición legal en contrario. Si las cosas muebles se adhieren entre sí para formar un todo sin que sea posible distinguir la accesoria de la principal, es principal la de mayor valor. Si son del mismo valor no hay cosa principal ni accesoria.”

La otra clasificación que el Código mencionado propone es entre cosas consumibles y cosas fungibles. En este sentido, el artículo 231 nos explica que “las cosas consumibles son aquellas cuya existencia termina con el primer uso. Son cosas no consumibles las que no dejan de existir por el primer uso que de ellas se hace, aunque sean susceptibles de consumirse o deteriorarse después de algún tiempo.”

Por otro lado, el artículo 232 explicita que “son cosas fungibles aquellas en que todo individuo de la especie equivale a otro individuo de la misma especie, y pueden sustituirse por otras de la misma calidad y en igual cantidad.”

Asimismo, el Código, en el artículo 233, hace una distinción entre los frutos y productos. Así, refiere que los frutos son los objetos que un bien produce, de modo renovable, sin que se altere o disminuya su sustancia.

De igual manera, en este artículo se expone que:

- Los frutos naturales son las producciones espontáneas de la naturaleza
- Los frutos industriales son los que se producen por la industria del hombre o la cultura de la tierra

- Los frutos civiles son las rentas que la cosa produce
- Las remuneraciones del trabajo se asimilan a los frutos civiles
- Los productos son los objetos no renovables que separados o sacados de la cosa alteran o disminuyen su sustancia
- Los frutos naturales e industriales y los productos forman un todo con la cosa, si no son separados

El artículo 234, por su parte, sentencia que “están fuera del comercio los bienes cuya transmisión está expresamente prohibida: a) por la ley; b) por actos jurídicos, en cuanto este Código permite tales prohibiciones.”

A su vez, existe otra categoría de bienes, reseñados específicamente por el artículo 235, que son los bienes pertenecientes al dominio público. Ellos son:

- el mar territorial hasta la distancia que determinen los tratados internacionales y la legislación especial, sin perjuicio del poder jurisdiccional sobre la zona contigua, la zona económica exclusiva y la plataforma continental.
- las aguas interiores, bahías, golfos, ensenadas, puertos, ancladeros y las playas marítimas
- los ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente peri glacial y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general
- las islas formadas o que se formen en el mar territorial, la zona económica exclusiva, la plataforma continental o en toda clase de ríos, estuarios, arroyos, o en los lagos o lagunas navegables, excepto las que pertenecen a particulares
- el espacio aéreo suprayacente al territorio y a las aguas jurisdiccionales de la Nación Argentina, de conformidad con los tratados internacionales y la legislación especial
- las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común
- los documentos oficiales del Estado
- y las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

En contraposición a lo que serían los bienes públicos, el artículo 236 del Código Civil y Comercial nos define a los bienes del dominio privado del Estado, y sentencia que estos son:

- los inmuebles que carecen de dueño
- las minas de oro, plata, cobre, piedras preciosas, sustancias fósiles y toda otra de interés similar, según lo normado por el Código de Minería
- los lagos no navegables que carecen de dueño
- las cosas muebles de dueño desconocido que no sean abandonadas, excepto los tesoros
- y los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título

Es de destacar que conforme lo indica el artículo 237, “los bienes públicos del Estado son inenajenables, inembargables e imprescriptibles. Las personas tienen su uso y goce, sujeto a las disposiciones generales y locales.”

Asimismo, dicho artículo manifiesta que quienes determinan el carácter nacional, provincial o municipal de los bienes enumerados anteriormente, es decir, en los artículos 235 y 236, serán la Constitución Nacional, la legislación federal y el derecho público local.

Por último diremos que conforme reza el artículo 238, “los bienes que no son del Estado nacional, provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o municipal, son bienes de los particulares sin distinción de las personas que tengan derecho sobre ellos, salvo aquellas establecidas por leyes especiales.”

### **Glosario locativo**

Estas no son definiciones académicas en sí mismas, sino más bien unas breves explicaciones de a qué se refieren cuando estas palabras se utilizan en relación al mundo de las locaciones y que se suelen usar para redactar las cláusulas en los contratos de arrendamiento.

El abuso del derecho es un ejercicio más en perjuicio ajeno que en beneficio propio; es el empleo antisocial de alguna facultad jurídica. Asimismo, puede decirse que es la acción u omisión jurídica, positivamente protegida, que lesiona un legítimo interés, desprovisto de correlativa o concreta defensa.

En el Derecho de Obligaciones, son accesorios aquellos que tienen por objeto asegurar el cumplimiento de otras que, por contraposición, se consideran principales. Por su parte, en el Derecho de los Contratos, son accesorios aquellos unidos y subordinados a otros, como en los casos expresados.

Por su parte, la acción es el acto que denota el derecho que se tiene a pedir alguna cosa o la forma legal de ejercitar éste. En cuanto derecho, consta en las leyes substantivas, como códigos civiles, de comercio, penales y demás leyes, reglamentos, etc.; y en cuanto modo de ejercicio, se regula por las leyes adjetivas, como códigos procesales, leyes de enjuiciamiento o también partes especiales de textos substantivos.

La manifestación del consentimiento acorde, como productor de efectos jurídicos, constituye el acto de aceptación, que consiste en admitir la proposición hecha o el encargo conferido. Por la aceptación se manifiesta el consentimiento, y éste es uno de los requisitos exigidos para la existencia del contrato.

La aceptación, como el consentimiento, puede ser de índole expresa o tácita. La primera se formula a través de la palabra o por signos equivalentes; la segunda se infiere de acciones o hechos que permiten presumir que es ésa la manifestación de voluntad.

El acreedor, por su parte, es el que tiene acción o derecho para pedir alguna cosa, especialmente el pago de una deuda, o exigir el cumplimiento de alguna obligación. Cabe decir también, que es la persona con facultad sobre otra para exigirle que entregue una cosa, preste un servicio o se abstenga de ejecutar un acto.

Es decir, el acreedor es el sujeto activo, que puede requerir el cumplimiento de la obligación de su deudor, el sujeto pasivo de la relación jurídica de carácter personal.

Todo hecho productor de efectos, para el derecho se denomina hecho jurídico, y cuando este hecho procede de la voluntad humana, se denomina acto jurídico.

El hecho jurídico comprende al acto jurídico, y este último ha sido definido como “el hecho dependiente de la voluntad humana que ejerce algún influjo en el nacimiento, modificación o extinción de las relaciones jurídicas”

Sobre el alquiler podemos decir que es el precio que se paga o se recibe por lo alquilado, sean casas o cosas muebles. También se lo puede llamar arriendo, canon locativo o arrendamiento.

Por su parte, el allanamiento es la conformidad con las pretensiones deducidas por la parte contraria.

El arrendador es la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato. También se lo denomina locador.

El arrendamiento es el contrato por el que se arrienda, y también puede ser el precio de este. A su vez, al arrendamiento se lo conoce como locación.

Por su parte, el arrendatario es el que toma una cosa en arrendamiento. También se lo suele llamar locatario y/o inquilino.

El arrepentimiento es el pesar por haber obrado de una forma que luego uno mismo desaprueba, o por haberse abstenido cuando cabía opción mejor. Entonces, puede decirse que el arrepentimiento es la separación de la voluntad de algún hecho o acto.

El asentimiento, por su lado, es el consentimiento que se presta para ejecutar un acto o para la celebración de un contrato. El asentimiento es posterior a una iniciativa ajena, ya que, en realidad, es cuando uno se adhiere a la opinión manifestada por otro.

Autenticar es autorizar o legalizar un acto o documento, revistiéndolo de ciertas formas y solemnidades, para su mayor firmeza y validez.

En tanto, avalar es firmar un documento de crédito, comprometiéndose a satisfacer su valor si no lo verifica el obligado directamente a ello. Se usa como sinónimo de garantía.

Los bienes son aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las que se ayudan, es decir, son todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas.

La buena fe es la rectitud, honradez, hombría de bien, buen proceder. Asimismo, es la creencia o persuasión personal de que aquel de quien se recibe una cosa, por título lucrativo u oneroso, es dueño legítimo de ella y puede transferir el dominio.

La capacidad jurídica es la aptitud que tiene el hombre para ser sujeto o parte, por sí o por representante legal, en las relaciones de derecho.

Por su parte, la caución es la precaución, cautela, garantía, seguridad, es decir, es sinónimo de fianza, que cabe constituir obligando bienes o prestando juramento.

La palabra cláusula proviene del latín “claudere”, es decir, cerrar, y de “clausus”, que significa cerrado.

La cláusula es la disposición particular que forma parte de un tratado, edicto, convención, testamento y cualquier otro acto o instrumento público o privado. También se entiende por cláusula cada uno de los períodos de que constan los actos y contratos.

Asimismo, se llama cláusula Leonina a aquella que asegura ventajas contrarias a la equidad a una sola de las partes. Es común que, en algunos contratos de locación, se suelen redactar este tipo de cláusula en beneficio del locador, y en desmedro del arrendatario.

La coacción es la fuerza o violencia que se hace a una persona para obligarle a decir o ejecutar algo.

El codeudor, por su parte, es el deudor, con otro u otros, de una misma obligación.

El cofiador es el fiador junto con otro u otros, es decir, es el que en unión con alguno o algunos, se hace responsable solidariamente de la deuda del principal obligado.

La cohabitación es la acción o efecto de cohabitar, es decir, el hecho de vivir juntos, al menos con unidad de casa. Sin embargo, en muchos contratos se aplica una cláusula especial donde se prohíbe la cohabitación de personas que no hayan sido expresamente indicadas en el contrato como cohabitantes de ese inmueble.

Sobre la compensación puede decirse que es la igualdad entre lo dado y lo recibido, entre lo que se adeuda y lo que se nos debe, entre el mal causado y la reparación obtenida.

La condición resolutoria es aquella cláusula que, al cumplirse, produce la revocación o ineficacia de la obligación o institución, con la consecuencia de reponer las cosas en el estado que tenían antes del acto o contrato donde fue inserta.

Por su parte, el consentimiento es la acción y efecto de consentir, de compartir el sentimiento, el parecer, o sea, permitir una cosa o condescender a que se haga. Es la manifestación de la voluntad conforme entre la oferta y la aceptación, y uno de los requisitos esenciales exigidos por los códigos para los contratos.

A los efectos de esta capacitación académica, al término consignación lo utilizaremos para denotar un depósito judicial de una cantidad reclamada o debida, para evitar el embargo o salvar una responsabilidad, aun con reserva de negar la deuda o su exigibilidad.

En cuanto al contrato de arrendamiento de cosas puede decirse que es el convenio por el cual el propietario o poseedor de una cosa mueble o inmueble concede a otra persona el uso y disfrute de aquella durante tiempo determinado y precio cierto.

Por otro lado, las costas son los gastos legales que hacen las partes y deben satisfacer en ocasión de un procedimiento judicial.

Las costas no solo comprenden los llamados gastos de justicia, o sea, los derechos debidos al Estado, fijados por las leyes, sino también los honorarios de los letrados y los derechos que debe o puede percibir el personal auxiliar si así estuviera establecido.

La costumbre es una de las fuentes del derecho, que no es otra cosa que normas jurídicas, no escritas, impuestas por el uso. En la definición del jurista Dominio Ulpiano, la costumbre es el consentimiento tácito del pueblo, inveterado por un largo uso.

La culpabilidad es la calidad de culpable, de responsable de un mal o de un daño. Asimismo, es la imputación de delito o falta, a quien resulta agente de uno u otra, para exigirle la correspondiente responsabilidad, tanto civil como penal.

El cumplimiento, por su parte, es la acción o efecto de cumplir. Es la ejecución, realización, efectuación, y la satisfacción de una obligación.

La cuota, es lo señalado de antemano como una obligación, contribución, derecho, etc., en forma periódica, temporal o por una sola vez.

Sobre el curso legal se puede establecer que se dice de la moneda que, por tener fuerza cancelatoria en las transacciones, es de aceptación obligatoria por precepto de la ley.