

Material Imprimible

Curso Gestión de alquileres. Nueva ley 27.551

Módulo 2

Contenidos:

- El contrato de locación y sus cláusulas
- El objeto de la locación y el destino que se debe dar a la misma
- Las partes y sujetos del contrato de locación
- Segunda parte del glosario locativo

El contrato de locación y sus cláusulas

El contrato de locación es aquel que retribuye el uso y goce temporal y garantizado de una cosa, con el pago de un precio en dinero.

Así, el artículo 1187 del Código Civil y Comercial de la Nación expresa que “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.”

Son tres los elementos que caracterizan el mismo:

- La obligación del locador de otorgar el uso y goce de una cosa
- La existencia de un límite temporal de duración
- Y el pago de un precio en dinero

Se trata de un contrato nominado y típico, consensual, bilateral, oneroso, no formal, conmutativo, de tracto sucesivo, transmisible por acto entre vivos o mortis causa, civil, comercial o de consumo según la finalidad de la locación y la calidad que revistan las partes contratantes, y también es temporario.

A su vez, hemos estudiado la definición y la clasificación de cosas que nos brinda el código mencionado, en donde destacamos la división entre cosas muebles e inmuebles a los fines de la figura legal de la locación.

En este orden de ideas, y conforme lo preceptuado en el artículo 1188 del referido cuerpo normativo, diremos que el contrato de locación de estos bienes, es decir, muebles registrables e inmuebles, deben ser perfeccionados por escrito, al igual que sus prórrogas y modificaciones.

Dentro de las previsiones codificadas para este tipo de contrato, el artículo 1189 establece que excepto pacto en contrario, la locación:

- se transmite activa y pasivamente por causa de muerte
- subsiste durante el tiempo convenido, aunque la cosa locada sea enajenada

Por su parte, el artículo 1190 expone que “si la cosa locada es inmueble, o parte material de un inmueble, destinado a habitación, en caso de abandono o fallecimiento del

locatario, la locación puede ser continuada en las mismas condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quien lo habite y acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar durante el año previo al abandono o fallecimiento. El derecho del continuador en la locación prevalece sobre el del heredero del locatario.”

En cuanto a las formalidades que la ley exige, el artículo 1191 manifiesta que “para celebrar contrato de locación por más de tres años, o cobrar alquileres anticipados por el mismo período, se requiere poseer una facultad expresa.”

Todas las reglamentaciones relativas al tema de la locación, si bien habían sido actualizadas conforme la reforma y unificación del Código Civil y Comercial de la Nación, en el año 2020, en plena pandemia, el Gobierno Nacional Argentino promulgó la nueva ley de alquileres, que fue sancionada por el Congreso el 11 de junio del 2020 mediante el decreto 580/2020, y publicada en el Boletín Oficial el 30 de junio del mismo año, introduciendo nuevas reformas a la regulación de alquileres.

Esta ley, que es la número 27.551, consta de cuatro títulos:

- El Título I se llama “Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación”
- El Título II, “Regulación complementaria de las locaciones”
- El Título III, “Programa Nacional de Alquiler Social”
- Y el Título IV, “Métodos alternativos de resolución de conflictos”

Es de destacar y remarcar con claridad que todos aquellos contratos que se encuentran en curso, y hasta la fecha de su vencimiento, no tendrán modificación alguna. Esto es así ya que, salvo casos donde exista una expresa retroactividad, en materia civil, las leyes solo tienen efectos a futuro.

Como podemos observar, lo que se persigue con esta reforma es intentar equilibrar la relación entre el locador y el locatario, debido a que desde siempre se consideró la existencia de una presunta asimetría entre ambas partes.

En este tono, y considerando que los locatarios alcanzados por el impuesto a las ganancias pueden deducir un porcentaje importante del monto del canon locativo, a modo de contrapeso, el artículo 16 de la ley 27.551 expone que “los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de

Ingresos Públicos de la Nación dentro del plazo, en la forma, y con los alcances que dicho organismo disponga.”

Asimismo, el artículo mencionado también manifiesta que la Administración Federal de Ingresos Públicos, mayormente conocida como AFIP, “debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11.683. Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda. Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga.”

Para evitar dicho desequilibrio, está lo que se conoce como “cláusulas leoninas.”

Según el diccionario jurídico, las cláusulas de un contrato leonino son aquellas en las que todos los beneficios o ganancias son únicamente para una de las partes y las pérdidas para la otra u otras partes.

Su nombre proviene de la fábula de Fedro, en que el león se asoció con otros animales para cazar, y finalmente se hizo con todas las presas por ser el más fuerte. En el ámbito del alquiler de inmuebles, puede haber cláusulas abusivas o leoninas en el contrato.

El Doctor en Derecho Carlos Hernández, en su artículo académico titulado “Las cláusulas abusivas en la contratación inmobiliaria”, expone que los ejemplos más comunes de cláusulas abusivas son el pago de las expensas extraordinarias, impuestos, tasas y contribuciones creados o a crearse que gravan al inmueble, o arreglos de daños estructurales que sufre la propiedad antes o durante el plazo de duración del contrato.

Desde un punto de vista más técnico, se considera abusiva por su contenido o por su forma, toda cláusula que determine claros e injustificados desequilibrios entre los derechos y obligaciones de los contratantes en perjuicio de los locatarios, así como toda aquella que viole la obligación de actuar de buena fe. Es decir, la eficacia de la cláusula depende de su ejercicio no abusivo con relación a las circunstancias del caso.

De ahí, y tal cual referenciábamos párrafos arriba, a las cláusulas abusivas la doctrina las describe, indistintamente, como leoninas, gravosas, opresoras, restrictivas, inequitativas, vejatorias, desleales, draconianas, lesivas, entre otras.

Si bien la nueva ley de alquileres no prevé un mecanismo de acción para evitar la incorporación de estas al contrato, y considerando que la relación entre inquilino y locador reúne todos los requisitos exigidos por la normativa aplicable para considerarla una relación de consumo, la doctrina es prácticamente unánime al entender la viabilidad de aplicar manera analógica la Ley de Defensa del Consumidor, que es la Ley 24240.

Así, diremos que, sin perjuicio de la validez del contrato, se tendrán por no convenidas:

- las cláusulas que desnaturalicen las obligaciones o limiten la responsabilidad por daños
- las cláusulas que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte
- las cláusulas que contengan cualquier precepto que imponga la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor

Es decir, que se consideran términos o **cláusulas abusivas** a aquellas que afecten inequitativamente al consumidor o usuario en el cotejo entre los derechos y obligaciones de ambas partes.

Para fijar pauta medular que sirva para valorar el desequilibrio contractual, se toma como referencia la Directiva 93.13 de la Unión Europea, que indica que “(...) El carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato y considerando, en el momento de la celebración de este, todas las circunstancias que concurran a ella.”

Para aproximarnos a los componentes que permiten delimitar una cláusula abusiva, diremos que la mayoría de los autores especialistas en la materia, coinciden en indicar, entre otros, a los siguientes:

- que no haya sido negociada individualmente
- que al consumidor le sea presentada dicha cláusula, redactada previamente por el proveedor de bienes o servicios
- que el consumidor no haya podido participar o influir en su contenido, particularmente en los contratos por adhesión
- que de su contenido resulte infracción a las exigencias de buena fe
- que cause, en deterioro del consumidor, un desequilibrio relevante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato

- que debe considerarse el principio de prevalencia de las condiciones particulares sobre las generales

En base a ello, complementamos agregando que el locatario no haya tenido la posibilidad de negociarla, redactarla o modificarla en forma independiente con el locador, y que, aunque hubiese podido hacerlo, no deje de ser abusiva. Es decir, en nada cambia si el inquilino ha sido notificado, especial o fehacientemente sobre la cláusula abusiva que conlleve inequidad o afecte la buena fe, o que sea contraria a lo razonablemente suscripto.

Esto es así ya que considerar a estos locatarios verdaderos consumidores, cambia radicalmente la forma de entender la contratación, volviéndola más acorde a la realidad, porque el contrato de locación es un contrato de adhesión para el inquilino y, por lo tanto, puede servir para controlar el cumplimiento de las normas vinculadas a la locación, reforzando los derechos vinculados al acceso a la vivienda que el locatario consumidor podrá encausar su reclamo judicial al amparo de los beneficios de las normas de defensa del consumidor, usufructuando de los beneficios que contempla dicha ley.

En efecto, el incumplimiento de las nuevas disposiciones de la locación podría dar lugar a denuncias administrativas que culminen con la aplicación de sanciones y/o procesos judiciales que finalicen con la aplicación del daño punitivo, con el objetivo de obtener, por la vía administrativa y/o judicial, la declaración de nulidad de las cláusulas contrarias a la ley y aquellas que fueren abusivas, sumado al resarcimiento de los daños provocados.

No obstante, es importante aclarar que el reclamo no hará que el contrato quede nulo, sino que deberá seguir vigente, y solo las cláusulas abusivas se tendrán por no escritas, ordenándose reintegrar con intereses y costas las sumas de dinero en fraude a la ley o en exceso por el locatario.

El objeto de la locación y el destino que se debe dar a la misma

Los bienes inmuebles son aquellos que no se pueden transportar de un lugar a otro debido a sus características, ya que, de intentar trasladarlos, supondría su destrucción o algún deterioro, debido a que forma parte del terreno.

Según el artículo 1192 del Código Civil y Comercial de la Nación, puede ser objeto de un contrato de locación toda cosa presente o futura, cuya tenencia esté en el comercio, pudiendo incluirse, a falta de previsión en contrario, los productos y los frutos ordinarios.

En estas previsiones, la Ley 27.551 se aplica tanto para inmuebles habitacionales como comerciales, salvo cuando se excluya expresamente a estos últimos en el artículo correspondiente; por ejemplo, el artículo 14 de esta ley, que hace referencia a los ajustes en el contrato.

Un punto a tener en cuenta es de acuerdo a lo planteado en el artículo 1194 del Código Civil y Comercial, “el locatario debe dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato, y a falta de convención, puede darle el destino que tenía al momento de locarse, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra o el que corresponde a su naturaleza.”

Esto significa que la determinación del destino de la cosa dada en locación está implícitamente ligada con la finalidad del contrato, y con los límites jurídicos definidos para el locatario cuando se le otorga el uso y goce.

Este artículo distingue una regla inicial que funciona como una especie de principio rector general, de carácter presuntivo, y posteriormente define los supuestos especiales que prevalecen a la regla principal. Esto es así ya que la norma presume que las partes han acordado un destino dado para la cosa y para el ejercicio de su uso y goce, y le da prevalencia por sobre cualquier otra interpretación. De allí que la propuesta inicial está estipulada en términos imperativos para el locatario.

Señalada esta regla inicial, podría ocurrir que las partes no hubieran pactado un destino específico. En ese supuesto, la norma señala diferentes mecanismos interpretativos, que indistintamente servirán como fundamento para justificar el destino legalmente establecido.

A falta de acuerdo de partes o ausencia sobre su manifestación, podría decirse que en cuanto al destino que tenía al momento de locarse, se toma como punto de partida interpretativo la situación antecedente de la propia cosa. Estas pautas interpretativas pueden no tener una prevalencia una sobre la otra y, como toda regla interpretativa que aporte fundamentos para la decisión del juez, cuando las partes no estén de acuerdo o no lo hubieran expresado en conjunto, servirán, en cada caso preciso, según la situación material y jurídica de la cosa, en relación con el contrato celebrado.

A su vez, existen casos en que los destinos son mixtos, y son aquellos en los cuales, al dar en locación un inmueble, se habilita su uso conjunto como comercial y/u otro destino diverso, y a la vez como habitacional. Sin embargo, el Código Civil y Comercial se inclina

definitivamente por regular que, en esos supuestos, se aplicarán las normas correspondientes a la locación habitacional.

El artículo 1196 del Código Civil y Comercial expone que si el destino del objeto es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes
- depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado
- el pago de valor llave o equivalentes

Sin embargo, la ley 27.551, en su artículo 2, expone que se sustituye el artículo 1196 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente: “Si el destino del objeto de la locación no es el habitacional, no puede requerirse del locatario:

- El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes
- Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler

Sobre este último, el artículo expone que “el depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. Este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas.”

Asimismo, el artículo prosigue indicando que tampoco se puede requerir del locatario:

- El pago de valor llave o equivalentes
- Y la firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original

De esta forma, se pretende desalentar la antigua costumbre de hacer firmar tantos pagares como meses de locación haya para ejecutarlas como juicio ejecutivo ante la falta de pago del primer vencimiento, como también el adelanto en efectivo de meses de locación. También se prohíbe cobrar un valor aparte, que no integra el canon locativo, alegando una determinada ventaja edilicia o de ubicación.

El espíritu de esta cláusula es, ni más ni menos, que frenar los abusos hacia los locatarios por parte de los locadores en atención a la necesidad muchas veces impostergable de la vivienda.

La reforma introducida con la Ley de Alquileres beneficia al locatario, quien solo deberá abonar un mes de depósito por los tres años de alquiler que se estipula.

La modificación incluye que ese importe que se devuelve al finalizar el contrato, tendrá una actualización en base a la inflación registrada en ese período, es decir, que será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, ya que anteriormente se reducía el valor inicial del depósito, lo que dificultaba, lógicamente, la mudanza de muchos inquilinos, luego del vencimiento.

Por otra parte, muchas veces se fijaba un plazo de sesenta días o más en la devolución de dicho depósito luego de la finalización del contrato. En cambio, ahora la norma exige que se devuelva a la finalización del contrato.

Las partes y sujetos del contrato de locación

Como en todas las relaciones jurídicas, en los contratos de arrendamiento siempre hay dos partes principales y otras figuras que se las considera interesados.

Así, las dos **partes** principales son el locador, quien pone a disposición el bien en alquiler, y el locatario o inquilino, que es quien paga el precio para tener derecho a su uso y goce.

El locador es, generalmente, el propietario del inmueble. Sin embargo, vale aclarar que el usufructuario de un inmueble también puede ponerlo en alquiler.

Como en todo contrato, el locador puede también ser representado por un apoderado que tenga un mandato con facultades suficientes para obligar al locador. La forma de asegurarse de que el locador del inmueble es el verdadero propietario/usufructuario, o el apoderado de ellos, es pedirle que exhiba el título de propiedad del inmueble, de donde deberá surgir su nombre, sus datos personales, y el sello de inscripción en el registro de la propiedad.

Con estos elementos, se puede pedir un informe actualizado al mencionado registro de la propiedad para verificar que el inmueble conste inscripto de igual forma, es decir, con los mismos datos. Este paso permite celebrar el acto con mayor seguridad.

A partir del artículo 1200 del Código Civil y Comercial de la Nación, se comienza a hablar sobre las obligaciones del locador. Dicho artículo expone que “el locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido.”

Por su parte, el artículo 5 de la Ley 27551, el cual sustituye el artículo 1201 del Código Civil y Comercial de la Nación, nos dice que 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 en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario. En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente. En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.”

En este orden de ideas, cabe mencionar que conforme establece el artículo 1 de la Ley 27.551, se sustituye el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente: “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.”

De esta forma, locador y locatario podrán constituir un domicilio electrónico en el cual se tendrán por válidas y vinculantes las notificaciones que se cursen en el marco del contrato de locación. Todos los emplazamientos y/o comunicaciones que allí se practiquen serán plenamente eficaces.

Continuando con las obligaciones en cabeza del locador, el artículo 1202 del Código Civil y Comercial de la Nación le impone el deber de “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.”

Y en un juego armónico con ello, el artículo 6 de la ley 27.551 sustituye el artículo 1203 del Código Civil y Comercial por el siguiente: “Si por causas no imputables al locatario, éste se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.”

Sin embargo, por aplicación del artículo 1204, si por ejemplo, existe una pérdida de luminosidad del inmueble urbano a causa de las construcciones en las fincas vecinas, no autoriza al locatario a solicitar la reducción del precio ni a resolver el contrato, excepto que medie dolo del locador.

Por su parte la Ley 27.551, incorpora al Código Civil y Comercial un nuevo artículo, que es el 1204 bis, el cual expresa que “los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de estos.”

A partir del artículo 1205 del Código Civil y Comercial, se empieza a hacer alusión a las obligaciones del locatario, y en él se manifiesta que “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”.

Asimismo, el artículo 1206 expresa que “el locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en 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”.

Por su parte, el artículo 1207 se refiere a las reparaciones, y allí afirma que “si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo el gasto de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento; y sólo éstas si es inmueble. Si es urgente realizar reparaciones necesarias puede efectuarlas a costa del locador dándole aviso previo.”

Asimismo, el artículo 1208 sentencia que “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. A falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual.”

A su vez, otra obligación fundamental del locatario es pagar cargas y contribuciones por la actividad. De acuerdo al artículo 8 de la Ley 27.551, se modifica el artículo 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto: “El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.”

Otra de las obligaciones del locatario es la de restituir el inmueble. Así, el artículo 1210 del Código de Fondo nos dice que “el locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en 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.”

Por otro lado, el artículo 1211 del Código Civil y Comercial nos indica que “el locatario puede realizar mejoras en la cosa locada, excepto que esté prohibido en el contrato, alteren la substancia o forma de la cosa, o haya sido interpelado a restituirla. No tiene derecho a reclamar el pago de mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias, pero, si son mejoras necesarias, puede reclamar su valor al locador.”

El artículo 1212 agrega que “la realización de mejoras prohibidas en el artículo anterior, viola la obligación de conservar la cosa en el estado en que se recibió.”

En cuanto a cesión, el artículo 1213 manifiesta que “el locatario sólo 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 la cosa.”

Respecto a la sublocación, el artículo 1214 manifiesta que “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 asignará a la cosa. El locador sólo 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 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.”

Asimismo, el artículo 1215 hace alusión a las relaciones entre sublocador y sublocatario, y sentencia que “entre sublocador y sublocatario rigen las normas previstas en el contrato respectivo y las de este Capítulo. Está implícita la cláusula de usar y gozar de la cosa sin transgredir el contrato principal.”

Por su parte, el artículo 1216 se refiere a las acciones directas: “Sin perjuicio de sus derechos respecto al locatario, el locador tiene acción directa contra el sublocatario para cobrar el alquiler adeudado por el locatario, en la medida de la deuda del sublocatario. También puede exigir de éste el cumplimiento de las obligaciones que la sublocación le impone, inclusive el resarcimiento de los daños causados por 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.”

Otra figura relacionada con las partes, sin ser una de ellas, pero no por ello menos interesada, resultan ser los intermediarios, es decir, los corredores y/o martilleros y/o inmobiliarias.

En este sentido, el artículo 12 de la Ley 27.551 sustituye el artículo 1351 del Código Civil y Comercial, explicitando que “si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.”

A su vez, este mismo artículo señala que “en las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme la legislación local.”

Segunda parte del glosario locativo

Las definiciones aquí brindadas no son de orden estrictamente conceptualizadoras, sino que son someras explicaciones de lo que cada uno de los términos a saber se tratan.

La dación es el acto o acción de dar, solo en términos jurídicos. Es la entrega real y efectiva de algo. Asimismo, la dación en pago es la acción de dar algo para pagar una deuda. En general significa la entrega de una cosa en pago de otra que era debida o de una prestación pendiente.

En sentido amplio, el daño es toda suerte de mal material o moral. Más particularmente, el deterioro, perjuicio o disminución que por acción de otro se recibe en la persona o en los bienes.

El daño puede provenir de dolo, de culpa o de caso fortuito, según el grado de malicia, negligencia o casualidad entre el autor y el efecto. En principio, el daño doloso obliga al resarcimiento y acarrea una sanción penal; el culposo suele llevar consigo tan sólo indemnización; y el fortuito exime en la generalidad de los casos, dentro de la complejidad de esta materia.

Por su parte, el daño emergente es el detrimento, menoscabo o destrucción material de los bienes, con independencia de los efectos patrimoniales o de otra índole que el mal origine.

El daño fortuito es el mal causado a otro, en su persona o bienes, por mero accidente, sin culpa ni intención de producirlo. Por lo pronto, exime de toda responsabilidad penal.

Daños e intereses es un tecnicismo peculiar que definen el valor de la pérdida que haya sufrido, y el de la utilidad que haya dejado de percibir el acreedor de la obligación, por la inejecución de ésta a su debido tiempo.

Los daños y perjuicios constituyen uno de los principales conceptos en la función tutelar y reparadora del Derecho. Ambos se relacionan por completarse, ya que todo daño provoca un perjuicio, y todo perjuicio proviene de un daño.

En sentido jurídico, se considera daño al mal que se causa a una persona o cosa, y por perjuicio la pérdida de utilidad o de ganancia, cierta y positiva, que ha dejado de obtenerse.

Dar es la acción de donar, regalar, entregar, transmitir, conferir, proveer. La fórmula Dar Fe, que se suele usar en los contratos, significa que se afirma la autenticidad de un hecho.

Por su parte, el defecto es la carencia, falta de una o más cualidades propias de un ser o cosa.

La denuncia, por su lado, es el acto por el cual se da conocimiento a la autoridad, por escrito o verbalmente, de un hecho contrario a las leyes, con objeto de que ésta proceda a su averiguación y castigo.

Depositar significa constituir un depósito; entregar una cosa a otro para que éste la custodie y la restituya cuando le sea pedida por aquel de quien la recibió o por otra persona con derecho para ello. En caso de los arrendamientos, se suele denominar depósito a los bienes dados en garantía.

En el derecho argentino, el desalojo es el desahucio de un inquilino o arrendatario por falta de pago, expiración del término, alteración del destino de la cosa arrendada, expropiación forzosa, u otra de las causas legales o convencionales que autoricen a desalojar o expulsar al arrendatario rústico o urbano.

La desobediencia es la negativa o resistencia a obedecer; el quebrantamiento de las leyes, reglamentos u ordenanzas; el incumplimiento de los deberes o de las órdenes.

Por su lado, la detentación consiste en la posesión o tenencia ilegítima, por carecer de justo título y de buena fe.

En su significado más general, deuda es un sinónimo de obligación. Con mayor propiedad técnica, la deuda es la prestación que el sujeto pasivo, o deudor, de la relación obligacional, debe al sujeto activo, o acreedor, de la misma.

Así, toda deuda consiste en un dar, decir, hacer o no hacer algo que otro puede exigir. En su acepción más frecuente y conocida, deuda es lo que ha de pagarse en dinero, la cantidad de éste pendiente de entrega, esté o no vencida la deuda.

El deudor es el sujeto pasivo de una relación jurídica; más concretamente, de una obligación. Es el que está obligado a cumplir la prestación, es decir, a dar, a hacer, o a no hacer algo en virtud de una disposición expresa legal, o sea, es el obligado a una prestación como consecuencia de un vínculo contractual.

El deudor principal es el obligado, en primer término, a cumplir la prestación para con el acreedor, a diferencia del fiador, que responde ante la insolvencia o incumplimiento de aquél, salvo excepcional cláusula o precepto de solidaridad o renuncia a los beneficios típicos de la fianza. El deudor principal, además, es el que primeramente debe ser demandado. En concepto económico, es quien debe mayor cantidad.

Los deudores solidarios son los obligados conjuntamente a una misma prestación, de modo que cada uno de ellos puede ser reconvenido por el todo. Además, pagando uno de los obligados solidariamente, quedan libres los restantes con respecto al acreedor o acreedores solidarios.

La palabra domicilio proviene del latín domus y colo, de domus colere, que significa habitar una casa. El domicilio constituido es el que las partes convienen para el cumplimiento de las obligaciones. Tal como veremos a lo largo del curso, sobre la cuestión del domicilio la nueva ley de alquileres incorporó una importante innovación.

Por su parte, el duplicado es el documento o escrito que se tramita del mismo tenor que el primero para entregar un ejemplar a cada uno de los interesados. Ello se debe hacer con todos los contratos de locación, los cuales se deben realizar y firmar en duplicado o triplicado, depende de la cantidad de partes intervinientes que exista.

La entrega, por otro lado, es la acción de dar o poner en manos de otro, en su poder, a su disposición. Es la tradición o transferencia material del objeto de una relación jurídica.

El epígrafe es la indicación o resumen que precede a los capítulos o partes de un escrito. Este término se suele utilizar dentro de la redacción de los contratos para hacer alusión a términos escritos en el comienzo del documento.

El espíritu de la ley, que según la enciclopedia jurídica, es el sentido genuino de un precepto legal, en contraposición a la letra estricta de su texto.

Por su parte, las expensas son gastos, costas o dinero empleado en una cosa.

La extinción es el cese, cesación, término, conclusión, desaparición de una persona, cosa, situación o relación y, a veces, también de sus consecuencias.

La fecha es la expresión del día, mes y año en que sucede un hecho o en que se otorga y firma un documento. Asimismo, es la data, nota, indicación del tiempo relativo a un suceso o cosa. A su vez, es el momento o tiempo actual.

La fórmula “Fecha Ut Retro” hace alusión a la ya expresada en párrafo o página anterior de un escrito, con objeto de no repetirla. Por su parte, la frase “Fecha Ut Supra” es la puesta en el encabezamiento de un escrito, y se usa esta fórmula para no repetir aquella indicación.

El fiador es quien constituye una fianza u obligación de responder por otra persona en el caso de que ésta no quiera o no pueda cumplir total o parcialmente. El fiador es un segundo deudor, pero no siempre de segundo grado, porque puede obligarse solidariamente, y entonces el acreedor puede dirigirse contra él, conjunta o preferentemente.

La fianza es toda obligación subsidiaria, constituida para asegurar el cumplimiento de otra principal, contraída por un tercero.

Por su parte, la firma es el nombre y apellido, o título, que se pone al pie de un escrito, para acreditar que procede de quien lo suscribe, para autorizar lo allí manifestado o para obligarse a lo declarado.

La formalidad es el cumplimiento puntual y exacto; la lealtad a la palabra o a la firma; el requisito exigido en un acto o contrato; el trámite o procedimiento en un acto público o en una causa o expediente; también es la seriedad o compostura.

La palabra forzado significa retenido u ocupado por la fuerza.

Por su parte, la garantía es el afianzamiento, la fianza. También prenda, caución, obligación del garante, cosa dada en garantía.

De acuerdo con su etimología griega, homologación significa aprobación, consentimiento, rectificación. A nivel legal, es la confirmación judicial de determinados actos de las partes, para la debida constancia y eficacia.

Por otro lado, lo ilícito es lo prohibido por la ley a causa de oponerse a la justicia, a la equidad, a la razón o a las buenas costumbres.

Improrrogable significa que no se puede prorrogar. En Derecho Procesal, se designa como improrrogable aquella jurisdicción que no puede ser ampliada, y que ha de ejercerse sobre los negocios y personas que la ley dispone.

Genéricamente, la imprudencia es la falta de prudencia, de precaución. Es la omisión de la diligencia debida.

El impuesto, por su lado, es la contribución, gravamen, carga o tributo que se ha de pagar, casi siempre en dinero, por las tierras, frutos, mercancías, industrias, actividades.

La indemnidad es la seguridad, caución o fianza dada a una persona o corporación de que no experimentará daños o perjuicios por la realización de algún acto. Asimismo, es la condición o estado del exento de padecer un mal en su persona o bienes.

La infracción es la transgresión, quebrantamiento, violación, incumplimiento de una ley, pacto o tratado.

La insolvencia es la imposibilidad del cumplimiento de una obligación por falta de medios; la incapacidad para pagar una deuda.

La palabra instrumento proviene del latín instruere, que significa instruir. En sentido general, hace referencia a aquella escritura, documento o elemento que atestigua algún hecho o acto.

El interés, es el importe o cuantía de los daños o perjuicios que una de las partes sufre por incumplir la otra la obligación contraída. Se llama interés lucrativo al exigido a quien se presta dinero u otra cosa fungible, por la simple razón del préstamo. Por su parte, el interés moratorio es el exigido como pena de la morosidad o tardanza del deudor en la satisfacción de la deuda.

La intimación es la notificación o declaración de un mandamiento u orden que deben ser especialmente cumplidos.

La jurisdicción, por su lado, es el territorio en que un juez o tribunal ejerce su autoridad. En prácticamente todos los contratos de arrendamiento, se fija una cláusula donde se pauta de antemano la jurisdicción que se hará valer, en caso de incumplimiento del contrato.

La legalización es la autorización o comprobación de un documento o de una firma. Es algo parecido a la homologación, solo que ésta se hace ante sede judicial, mientras que la legalización suele hacerse ante Escribano Público.

La liquidación es el conjunto de operaciones realizadas para determinar lo correspondiente a cada uno de los interesados en los derechos activos y pasivos de una operación.

Las mejoras son lo realizado o gastado en un edificio, terreno o cosa, para conservarla, perfeccionarla o convertirla en más útil o agradable.

Por su lado, la mora es la dilación, retraso o tardanza en el cumplimiento de una obligación; es la demora en la obligación exigible. Cuando el que incurre en mora es el acreedor, se llama mora accipiendi.

Asimismo, el moroso es el que incurre en mora o retraso en el cumplimiento de sus obligaciones; es el deudor que incurre en morosidad, aun cuando quepa también la mora del acreedor, reacio a recibir la prestación o el pago legítimo que se le ofrece.

La multa es la pena pecuniaria que se impone por una falta delictiva. En el caso particular del contrato de arrendamiento, se habla con más frecuencia de cláusula penal.

La negligencia es la omisión de la diligencia o cuidado que debe ponerse en los negocios, en las relaciones con las personas y en el manejo o custodia de las cosas. También significa dejadez, abandono, desidia, falta de aplicación, falta de atención, olvido de órdenes o precauciones.

A los fines de la presente formación académica, consideraremos penalidad a aquella sanción que se establecen para los actos o contratos carentes de las formas debidas, con vicios de fondo o por otras causas de nulidad o infracción.

El período es el lapso que requiere una cosa para volver a igual situación o estado. Asimismo, es el espacio de tiempo determinado por cierta identidad de circunstancia.

La prórroga es el aplazamiento de un acto o hecho, el alargamiento de un plazo, la continuación de un estado de cosas durante tiempo determinado.

Por su parte, la protocolización es la incorporación que al protocolo hace un notario o escribano de las actas y documentos que autoriza y/o legaliza.

La restitución es la acción o efecto de restituir; la devolución de una cosa; el retorno al punto de partida.

Por último diremos que las vías de derecho es el recurso a la justicia para hacer valer un derecho o exigir un deber.