

CONTRATOS EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Esc. Leandro N POSTERARO SANCHEZ

LOCACIONES

(arts 1187-1226)

CONCEPTO: (art 1187) 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.

Reglas en subsidio:

Precio, consentimiento y objeto:
Compraventa

LOCACIONES

ELEMENTOS:

-PARTES: Locador y Locatario. Fiador (no obligatorio)

-OBJETO: Uso y goce de cosas (muebles, inmuebles, etc).

-PRECIO: en dinero (EN PRINCIPIO).

Reglas en subsidio: Compraventa

LOCACIONES

PARTES: LOCADOR:

- Propietario (art. 1941)
- Usufructuario (art 2142)-Usuario (art 2154)
- Herederos del propietario: Unanimidad (art 2325)
- Condominio:
 - a) Convenio de uso y goce (art 1987) o
 - b) Asamblea (art 1993 y 1994)
- Fiduciario (Fideicomisos Administración).
- Superficialario: (art 2114 y ccs)

LOCACIONES

REPRESENTANTES:

-Poder de administración. Plazo + de 3 años: facultad expresa. (art 1191)

-Padres bienes de los menores:
Acreditar representación legal.

Menor adolescente: + de 13:
conformidad expresa (art 645)

LOCACIONES

PRECIO:

En dinero (art 1187).

Remisión a reglas compvta (art 1187-1133).

Opciones:

-Fijado por partes en dinero.

-Indicación al arbitrio de un tercero designado (art 1133 y 1134)

-Con referencia a otra cosa cierta.

-Precio válido si las partes previeron el procedimiento para determinarlo

LOCACIONES

PRECIO:

Prohibición indexación (art 7 Ley convertibilidad no derogado)

Prohibido:

- Ajustar precio alquiler por índices de precios, índice C.A.C.
- Cláusula incremento según fije una parte o un tercero.

LOCACIONES

PRECIO:

Moneda extranjera?:

Oblig moneda extranjera=Dar cantidades de cosas (art 765).

Art 766: deudor debe entregar cantidad de la especie designada.

Art 867, 868: identidad, integridad

LOCACIONES

PRECIO: Moneda extranjera:

Permitido: fijación de la cantidad de dinero (moneda nacional) necesaria para adquirir determinada cantidad de la “cosa” (moneda extranjera) en determinado mercado. (conf art 1187 y remisión al 1133)

LOCACIONES

PRECIO: FORMAS DE FIJARLO:

*Precio escalonado: fijado x todo el contrato, dividido en pagos mensuales desiguales y progresivos.

*Precio en \$ fijado en base al valor de una cosa (dólar, nafta, cereales, etc).

*Precio fijado por un tercero (art 1133) x ej con tasación de 2 martilleros.

*Monto fijo + % de ventas

LOCACIONES

PRECIO: FORMAS DE FIJARLO:

*Precio escalonado:

“... El monto total de alquileres, que corresponderá a los tres (3) años del plazo contractual, será de pesos ... (\$...), cual se pagará en treinta y seis (36) alquileres por los montos diferenciados siguientes: a) la suma de pesos ... (\$...), durante los meses primero (1^o) a sexto (6^o); b) la suma de pesos ... (\$...), durante los meses séptimo (7^o) a duodécimo (12);”

LOCACIONES

PRECIO: FORMAS DE FIJARLO:

*Precio moneda extranjera:

“... El precio del alquiler será la suma de moneda nacional necesaria para adquirir la cantidad de Dólares Estadounidenses billetes en el Mercado de Cambios de Montevideo al tipo vendedor, o según cotización tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina del día hábil inmediato anterior al de cada vencimiento...”

LOCACIONES

FORMA DEL CONTRATO: Por escrito (art 1188).

Expresión escrita (art 286):

- Instrumentos públicos,
- Instrumentos particulares firmados (instrumentos privados)

LOCACIONES

FIRMA DEL CONTRATO:

EFFECTOS: (art 288) Prueba la autoría de la declaración de voluntad expresada en el texto al cual corresponde. Debe consistir en el nombre del firmante o en un signo.

FIRMA DIGITAL: En los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza una firma digital, que asegure indubitablemente la autoría e integridad del instrumento

LOCACIONES

FORMA DEL CONTRATO: FIRMA:

REQUISITO ESENCIAL:

PERSONA NO SABE O NO PUEDE (art 313): Impresión digital o 2 testigos que deben firmar el instrumento.

RECOMENDACIÓN: IMPRESIÓN DIG + 2 TESTIGOS

LOCACIONES

FORMA DEL CONTRATO:

EFECTO IMPRESIÓN DIGITAL: NO ES FIRMA:

Vale como principio de prueba por escrito y puede ser impugnado en su contenido (art 314)

RECOMENDACIÓN: Otorgar poder con firma a ruego y el apoderado firma contrato u Otorgar Contrato Locación por Escritura Pública (impresión digital + firma a ruego)

LOCACIONES

RECONOCIMIENTO DE FIRMA=
RECONOCIMIENTO CONTENIDO (art 314)

INSTRUMENTO PRIVADO: No puede ser impugnado x quienes lo hayan reconocido:

- Reconocimiento jud.
- Declarado auténtico x sentencia
- Con firmas certificadas ante escribano

LOCACIONES

FIRMAS CERTIFICADAS: EFECTOS:

- Expedita la Vía ejecutiva.
- Trabar medidas cautelares.
- Desalojo.

LOCACIONES

FORMA DEL CONTRATO:

ENMIENDAS (art 316)

Raspaduras, enmiendas o entrelíneas que afectan partes esenciales del acto instrumentado deben ser salvadas **con la firma de las partes.**

RECOMENDACIÓN:

Luego de las firmas se inserta nota con lo salvado y vuelven a firmar las partes.

LOCACIONES

Transmisión x causa de muerte. O Enajenación de la cosa locada. (art 1189)

Excepto pacto en contrario, la locación:

a. Se transmite activa y pasivamente por causa de muerte;

b. Subsiste durante el tiempo convenido, aunque la cosa locada sea enajenada.

LOCACIONES

CONTINUADOR DE LOCACION: Inmuebles destino vivienda del locatario. (art 1190)

Continua contrato hasta el vencimiento del plazo: 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.

LOCACIONES

LOCACION VIVIENDA:

Prohibido (art 1196)

- a. Pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;
- b. Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por + 1 mes de alquiler por cada año de locación;
- c. Pago de valor llave o equivalentes.

LOCACIONES

PLAZO DEL CONTRATO:

Máximo: 20 años Vivienda.

Otros destinos 50. (art 1197)

Mínimo: 2 años (art 1198).

SILENCIO DEL CONTRATO: Rige plazo mínimo.

LOCACIONES

EXCEPCION PLAZO MINIMO: INMUEBLES DESTINADOS:
(art 1199)

a. Embajadas, consulados o similar, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;

b. Vivienda con muebles con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines;

c. Guarda de cosas;

d. Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

e. Objeto: cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

LOCACIONES

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

REGLAS GENERALES: (art 958).

- Libertad de contratación. Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres.

LOCACIONES

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

REGLAS GENERALES: (art 959).

-Todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Su contenido sólo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en que la ley lo prevé

LOCACIONES

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

REGLAS GRALES: (art 959).

-Las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible

LOCACIONES

**OBLIGACIONES DE LAS PARTES:
REDACTAR CONTRATO CON
CLARIDAD. A FALTA DE PREVISIÓN
RIGE COD CIV Y COM.**

LOCACIONES

OBLIGACIONES LOCADOR:

-Entregar la cosa, conforme a lo acordado. Falta de previsión contractual: entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido. (defectos visibles)

LOCACIONES

OBLIGACIONES LOCADOR:

-Conservar la cosa (art 1201):
Efectuar reparaciones por defectos originados en la cosa, o x su culpa o de dependientes o de 3ros o caso fortuito.

Reparación impide uso del locatario:
derecho a descontar alquiler.

LOCACIONES

OBLIGACIONES LOCADOR:

-Pagar mejoras necesarias hechas por locatario: sólo si contrato se resuelve sin culpa de locatario (art 1202). Excepto destrucción cosa.

No incluye mejoras útiles o de mero lujo.

LOCACIONES

OBLIGACIONES LOCADOR:

- No obligado a reparaciones por el mal uso de la cosa.
- Pérdida luminosidad: No obligado a reducir el precio de alquiler (salvo dolo)

LOCACIONES

OBLIGACIONES LOCATARIO:

-Prohibición cambio destino.(Art 1205)
No puede variarlo aunque ello no cause perjuicio al locador. (x ej vivienda a comercio o viceversa)

-Conservar la cosa en buen estado.
Destrucción: (art 1206): Mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió. No abandonarla sin cuidador.

LOCACIONES

OBLIGACIONES LOCATARIO:

- Pagar daños a la cosa.
- Daños por Incendio, salvo caso fortuito.
- Pagar mejoras de mantenimiento.
- Pagar reparaciones urgentes y necesarias: SOLO SI ASI SE CONVINO.

LOCACIONES

OBLIGACIONES LOCATARIO:

-Pagar alquiler y toda otra suma convenida. (art 1208). Falta de previsión: se abona por anticipado: Cosas muebles: contado. Inmuebles: mensual.

-Pagar cargas y contribuciones por la actividad, que se originen en el destino que dé a la cosa locada. (x ej comercios: tasas seg higiene, etc)

LOCACIONES

OBLIGACIONES LOCATARIO:

- No tiene a su cargo el pago de las cargas que graven la cosa, excepto pacto en contrario. (impuestos por ej)
- Restituir la cosa vencido contrato: en el estado que la recibió (art 1210)
- Entregar constancias de pagos obligado y de servicios.

LOCACIONES

MEJORAS: (art 1211-1212)

Principio gral: Permitido realizarlas (salvo prohibición en contrato, o si alteran la cosa o se lo intimó a restituir)

-Mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias: Locatario no tiene derecho a cobro (salvo pacto). Puede retirarlas si no deterioran cosa

-Mejoras necesarias y reparaciones: locatario tiene derecho a reclamar valor (salvo pacto contrario).

LOCACIONES

**TODOS REGIMEN DE MEJORAS,
REPARACIONES y CONSERVACION DE
COSA LOCADA ES SUPLETORIO:**

**PARTES PODRÁN PACTAR LO QUE
ESTIMEN CONVENIENTE**

LOCACIONES

RECOMENDACIONES: PACTAR CON CLARIDAD:

- Reparaciones y mejoras a cargo de cada parte.
- Plazo para efectuar reparaciones y mejoras.
- Consecuencias por incumplimientos

LOCACIONES

RECOMENDACIONES: PACTAR CON CLARIDAD:

- Montos máximos de reparaciones necesarias que podrá realizar locatario sin necesidad de comunicar previamente al locador.
- Procedimiento en caso de reparaciones urgentes.
- Procedimiento de descuento de las mejoras y reparaciones a cargo de locatario.

LOCACIONES

TIPO DE MEJORA/REPARACION	PARTE OBLIGADA
MEJORAS DE MANTENIMIENTO (necesarias)	LOCATARIO (art 1207)
REPARACIONES X DEFECTOS DE PROPIEDAD/SU CULPA O CASO FORTUITO	LOCADOR (art 1201)
MEJORAS UTILES, DE MERO LUJO O SUNTUARIAS	LOCATARIO (art 1211)
REPARACIONES POR DAÑOS CAUSADOS POR LOCATARIO Y SUS VISITANTES	LOCATARIO (art 1206)
REPARACIONES/MEJORAS NECESARIAS POR ABANDONO	LOCATARIO (art 1206)
MANTENIMIENTO	LOCATARIO (art 1207)
REPARACIONES URGENTES	LOCADOR (art 1201)

LOCACIONES

**CESION DEL CONTRATO Y SUBLOCACION:
(art 1213 - 1216)**

**Cesión: Sólo con consentimiento del
locador (art 1213, 1636 y sig).**

**Consentimiento: x escrito en mismo
contrato, o en cesión o luego (art 1636)**

**CESIÓN DE TODA LA
COSA=SUBLOCACION.**

LOCACIONES

SUBLOCACIÓN: (art 1214).

Requisitos:

- No prohibida
- Sólo permitida en parte de la cosa locada.
- Notificación fehaciente al locador: nombre y domic de sublocatario y destino.
- Oposición locador: plazo max 10 días.
- Silencio locador=conformidad
- Sublocación prohibida o sin requisitos: causal de resolución

LOCACIONES

SUBLOCACIÓN: (art 1214).

Efectos:

- Locador puede ejercer todos sus derechos contra el locatario y sublocatario
- Cobrar alquileres al sublocatario.
- Finalización contrato locación implica la de sublocación

LOCACIONES

EXTINCIÓN CONTRATO LOCACIÓN:(art 1217-1222).

MODOS NORMALES:

1. CUMPLIMIENTO PLAZO.
2. REQUERIMIENTO DE CONCLUSIÓN POR VENCIMIENTO PLAZO (art 1218)
3. RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LOCATARIO (art 1221)
4. RESCISIÓN DE COMÚN ACUERDO (art 1076)
5. RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LOCADOR (SOLO SI ASÍ SE PACTÓ EN CONTRATO y con un procedimiento fijado)

LOCACIONES

1) CUMPLIMIENTO DE PLAZO:

Locatario no deshabita:

-No hay tácita reconducción.

-Continúa locación hasta tanto cualquiera de las partes lo dé por concluido.

-Recepción pagos no implica reconducción.

FIADOR: Obligaciones del fiador cesan al vencimiento del plazo (art 1225)

LOCACIONES

CUMPLIMIENTO DE PLAZO:
RECOMENDACIONES:

- a) Establecer que no rige el art. 1218 y al vencimiento se debe restituir sin interpelación.
- b) Determinar cláusula penal por retraso en restitución.

LOCACIONES

2) RESOLUCION ANTICIPADA X LOCATARIO:

-Inmuebles: + de 6 meses. Comunicación fehaciente. Durante 1er año: abonar 1 mes $\frac{1}{2}$ alquiler. Luego 1 mes.

Importante: Comunicación fehaciente no tiene plazo mínimo.

Recomendación:

a) Fijar plazo mínimo de comunicación.

b) Fijar cargos por incumplimiento.

-Contratos del art 1199 (turismo, embajadas, guarda cosas, fines determinados)

LOCACIONES

EXTINCIÓN CONTRATO LOCACIÓN:(art 1217-1222).

MODOS ANORMALES:

- a) RESOLUCIÓN POR CULPA LOCATARIO
- b) RESOLUCIÓN POR CULPA DEL LOCADOR.
- c) POR DECLARACION DE UNA DE LAS PARTES.

-Rescisión, resolución o revocación unilateral. Solo si se previó en contrato (art 1077, 1078)

LOCACIONES

MODOS ANORMALES DE EXTINCIÓN:

1. RESOLUCION POR CULPA LOCATARIO:
Der. Locador resolver contrato:
 - a. Cambio de destino o uso irregular
 - b. Falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces;
 - c. Falta de pago de alquiler durante dos períodos consecutivos. (o menor si se pactó así)

LOCACIONES

MODOS ANORMALES DE EXTINCIÓN:

b). Falta de pago de alquiler, durante dos períodos consecutivos: Destino vivienda:

Previo a demanda desalojo-Intimación al pago: plazo mínimo 10 días. Indicar lug de pago (art 1222).

RECOMENDACIÓN:

Fijar plazos menores de incumplimiento que generan resolución

LOCACIONES

DESALOJO POR:

-Falta pago alquiler 2 meses consecutivas

-Vencimiento plazo.

No rige intimación previa del art 1088.

Excepción: Vivienda: Intimar pago min 10 días (art 1222)

RECOMENDACIÓN: PACTAR CLAUSULAS RESOLUTORIAS EXPRESAS (art 1086)

LOCACIONES

DESALOJO ABREVIADO PCIA BS AS.:

(art 676 ter C P C y C):

Requisitos:

-Causas: falta de pago o vencimiento plazo.

-Previa caución real por locador.

Efectos:

Desocupación inmediata

Ocultamiento documentos o hechos por locador: Multa de hasta \$ 20.000

LOCACIONES

DESALOJO CAP FED. (art 680 bis y ter C P C y C):

Requisitos:

-Causas:

falta de pago o vencimiento plazo, falta de pago, vencimiento de contrato, cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas, uso abusivo o deshonesto.

-Previa caución real por locador.

Efectos:

Desocupación inmediata

Ocultamiento documentos o hechos por locador: Multa de hasta \$ 20.000

PLAZO EJECUCIÓN DESALOJO: Nunca menor a 10 días (art 1223)

LOCACIONES

MODOS ANORMALES DE EXTINCIÓN:

3) Extinción por declaración una de las partes:

-Rescisión, resolución o revocación unilateral. Solo si se previó en contrato (art 1077, 1078)

LOCACIONES

CONVENIOS DE DESOCUPACIÓN:

Derogado art 47 ley 21342.

Pactar Renuncia del locatario a plazo mínimo de locación (art 1198 in fine)

Art 958: Las partes son libres para celebrar contrato y determinar su contenido. Límites: orden público, ley y buenas costumbres.

LOCACIONES

MODOS ANORMALES DE EXTINCIÓN:

4) RESOLUCIÓN X CULPA LOCADOR
(art 1220) Si el locador incumple:

a. Obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido;

b. Garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.

FIANZA EN LA LOCACION

Contrato accesorio:

El fiador se obliga accesoriamente por locatario a satisfacer las prestaciones de éste para el caso de incumplimiento.
(Art 1574)

IMPORTANTE: La fianza es personal NO real. (excepto fianza + hipoteca)

Compromiso de no vender propiedad el fiador: Incumplimiento genera responsabilidad (art 1582)

FIANZA EN LA LOCACION

BENEFICIO DE EXCUSIÓN: (art 1583)

1ro ejecutar bienes del deudor (locatario) sólo en caso que no alcancen ir contra fiador

Excepciones:

- Locatario en concurso o quiebra
- Locatario carece de bienes en Arg.
- Fiador ha renunciado a beneficio

FIANZA EN LA LOCACION

BENEFICIO DE EXCUSIÓN:

RECOMENDACIONES:

- a) Pactar renuncia a beneficio excusión
- b) Pactar solidaridad entre locatario y fiador (art 1590).
- c) Pactar cláusula de principal pagador (art 1591)
- d) Varios fiadores: pactar renuncia a beneficio de división (art 1589)

FIANZA EN LA LOCACION

CADUCIDAD FIANZA: (art 1225)

Vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado.

RENOVACION O PRORROGA:

Consentimiento expreso del fiador para obligarse, una vez vencido el plazo del contrato de locación.

Es nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original.

Esc. Leandro N.
POSTERARO SANCHEZ

Email:
info@escribaniaposteraro.com.ar