Trabajo Grupal de Legislación: Resumen

**Grupo:** Alejandro Ledesma, Matias Cardullo

**Tema**: Contrato de Locación

**Profesora**: Analia Buratovich

**Contrato de Locación**

**Fuente:** [**Wikipedia**](https://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_de_arrendamiento)

**Definición**

Un contrato de locación es un acuerdo entre dos partes, donde uno paga y el otro cede durante un tiempo un bien o servicio.

**Locador:** El dueño y quien cede temporalmente del bien o servicio.

**Locatario:** Quien recibe temporalmente el bien o servicio.

**Clases de Locación**

**Locación de Cosas:** Existe la locación de cosas, la cual incluye bienes muebles o inmuebles.

**Ejemplo:** Alquilar un auto en otro país; Alquilar mediante el permiso de ocupación de un pequeño espacio de una plaza pública; Alquiler de animales; Arrendamiento pactado hasta el momento del levantamiento de una cosecha; Alquiler de una casa.

**Locación de Servicios:** Existe la locación de servicios, la cual incluye servicios.

**Ejemplo:** Un abogado y su cliente para que lo represente en juicio; Un médico y su paciente para que lo asista en una enfermedad.

**Locación de Obras:** Existe la locación de obra, la cual incluye la creación o edición de un bien mueble o inmueble.

**Ejemplo:** La confección de un traje; La construcción de una casa; La escritura o edición de un libro; La creación de una estatua.

**Código Civil y Comercial**

**Fuente:** [**InfoLEG**](http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/norma.htm)

**Disposiciones generales**

**-** El contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable, debe ser hecho por escrito.

**-** En caso de muerte la locación se transmite activa y pasivamente o subsiste durante el tiempo convenido, aunque la cosa sea enajenada.

**-** Si la cosa es inmueble o parte de uno, en caso de abandono o fallecimiento del locatario, la locación puede ser continuada por quien lo habite y acredite haber recibido trato familiar del locatario durante el año previo al incidente.

El derecho del continuador en la locación prevalece sobre el del heredero del locatario.

**-** Para cobrar alquileres anticipados o celebrar contrato de locación por más de tres años se requiere facultad expresa.

**Objeto y destino**

Toda cosa que esté en el comercio, puede ser objeto del contrato de locación.

**-** El locatario debe dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato. A falta de convención, puede darle el destino que tenía al momento de locarse.

**-** Es nula la cláusula que impide el ingreso, o excluye del inmueble alquilado, cualquiera sea su destino, a una persona incapaz o con capacidad restringida que se encuentre bajo la guarda, asistencia o representación del locatario o sublocatario, aunque éste no habite el inmueble.

**-**Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;

b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;

c) El pago de valor llave o equivalentes.

**Tiempo de la locación**

El tiempo de la locación no puede exceder de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos. El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio.

Si el contrato de locación de inmueble carece de plazo expreso, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su Personal extranjero diplomático o consular;

b) Habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el Plazo del contrato 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.

**Efectos de la locación**

**Obligaciones del locador**

**-** Entregar la cosa conforme a lo acordado en el contrato.

**-** Conservar la cosa en estado de servir al uso convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto.

**-** Pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa.

**-** Si el locatario se ve impedido de usar la cosa, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar la cosa.

**-** La pérdida de luminosidad del inmueble urbano por construcciones en las fincas vecinas, no autoriza al locatario a solicitar la reducción del precio ni a resolver el contrato, excepto que medie con el locador.

**Obligaciones del 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.

**-** 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.

**-** 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.

**-** La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida por el locatario.

**-** Pagar las cargas y contribuciones que se originen en el destino de la cosa.

**-** 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.

**Régimen de mejoras**

Se puede realizar mejoras en la cosa, excepto que esté prohibido en el contrato, alteren la forma de la cosa, o haya sido interpelado a restituirla.

No tiene derecho a reclamar el pago de mejoras de mero lujo.

**Cesión y sublocación**

**Cesión:** El locatario sólo puede ceder su posición contractual en los términos previstos en los artículos 1636 y siguientes. La prohibición contractual de ceder importa la de sublocar y viceversa. Se considera cesión a la sublocación de toda la cosa.

**Sublocación:** El locatario puede dar en sublocación parte de la cosa, para ello debe comunicar al locador, 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 dentro del plazo de diez días de notificado.

El locador tiene acción directa contra el sublocatario para cobrar el alquiler adeudado por el locatario y/o el cumplimiento de las obligaciones que la sublocación le impone.

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.

**Extinción**

La extinción de la locación se da a través del cumplimiento del plazo convenido o una resolución anticipada.

**-** El locador puede resolver el contrato por cambio de destino o uso irregular según los términos, por falta de conservación de la cosa y/o por falta de pago durante dos períodos consecutivos.

**-** El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso o si incumple la garantía de evicción.

**-** El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario si la cosa es un inmueble y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo avisar su decisión al locador; o en los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler.

**Efectos de la extinción**

**-** Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar al locatario el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos a partir del día de la intimación, consignando el lugar de pago.

**-** Al extinguirse la locación debe restituirse la tenencia de la cosa. El plazo de ejecución de la sentencia de desalojo no puede ser menor a diez días.

**-** El locatario puede retirar la mejora al concluir la locación pero no puede hacerlo si acordó que quede en beneficio de la cosa, si de la separación se sigue daño para ella, o separarla no le ocasiona provecho alguno.

**-** Las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble.

Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación, una vez vencido el plazo.

Es nula toda disposición anticipada que extienda la fianza del contrato de locación original.

**Coronavirus**

**Fuente:** [**Erreius**](https://www.erreius.com/actualidad/14/civil-persona-y-patrimonio/Nota/694/coronavirus-en-argentina-consultas-frecuentes-sobre-alquileres-en-tiempos-de-covid-19)

**Prórroga automática de los contratos**

El locatario puede mantener la fecha de vencimiento o les pueden otorgar una prórroga anterior al 30/09/2020 (30 de septiembre del 2020).

**Incumplimiento contractual**

Los pagos fuera de fecha deberán abonarse en al menos tres cuotas y máximo seis, podra venir incluido una tasa de interés de plazo fijo.

**Incremento estipulado en el contrato**

Los precios de las locaciones deben estar congelados.

**Vencimiento del contrato y el inquilino decide no renovar**

El locatario puede mantener la fecha de vencimiento o les pueden otorgar una prórroga anterior al 30/09/2020 (30 de septiembre del 2020).  
Los contratos se podrán renegociar.

**Resolver los contratos por falta de pago**

Están suspendidos las sentencias de juicio cuyo objetivo sean desalojo.

**Cómo pagar los alquileres durante la cuarentena**

La parte del locador deberá comunicarse con el locatario para hacer transacciones bancarias.

**Casos exceptuados de cumplir con el congelamiento**

Los casos exceptuados de cumplir con el congelamiento son aquellos locadores que dependan del contrato para cumplir sus necesidades básicas o las de un grupo de familiares.

**Comercios cerrados que no abren sus puertas al público**

En caso de que la locación no pueda servir para lo que fue pagada, el locatario puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del precio por el tiempo que no se pueda usar o gozar de la cosa.

**Nueva Ley de Alquileres**

**Fuente:** [**Inquilinos Agrupados**](https://www.inquilinosagrupados.com.ar/)

**Cambios aplicados por la ley**

- Duración de los contratos: El plazo mínimo será de 3 años.

- Actualización del precio:

Los ajustes deberán ser realizados en forma anual y saldrán de un índice conjunto llevado adelante por el IPC (Índice de Precios al Consumidor) y al RIPTE (índice de Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables), correspondiente a los salarios.

- Registro obligatorio del contrato:

El locador tiene la obligación de declarar el contrato ante el Registro de la Propiedad Inmueble dentro de los 30 días de la firma del mismo y en caso de incumplimiento, podrá declararlo el inquilino.

- Depósitos:

El depósito en garantía será de un mes de alquiler.

Establece que la devolución del dinero sea en el momento de restitución del inmueble.

Establece que el locador debe actualizar el monto del depósito al valor del último mes de alquiler.

- Expensas extraordinarias a cargo del dueño:

Los inquilinos tendrán a su cargo únicamente las expensas que deriven de gastos habituales, es decir, aquellas que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del inquilino, independientemente de que sean considerados como expensas ordinarias o extraordinarias.

- Renovación del contrato:

El locador tiene la obligación de informar con tres meses de anticipación si tiene intenciones de renovar el contrato y bajo qué condiciones. En caso de silencio o negativa del propietario de llegar a un acuerdo, el inquilino puede rescindir anticipadamente sin pagar el mes de multa.

- Arreglos:

Los arreglos que deban realizarse en la vivienda estarán a cargo del propietario y el inquilino; el inquilino deberá notificar fehacientemente el problema que presenta la vivienda.

En caso de que las reparaciones no fueran urgentes, el locador tiene diez días corridos para hacerlas. Si transcurrido dicho plazo el locador no efectuó las reparaciones requeridas, el inquilino tiene derecho a hacerlas por su cuenta y descontarlas del próximo alquiler.

En caso de que las reparaciones fueran urgentes, el inquilino puede realizarlas inmediatamente.

- Interrupción del contrato en cualquier momento:

Se elimina el plazo mínimo de seis meses para rescindir el contrato y se mantienen las indemnizaciones.

- Las partes deben fijar un domicilio electrónico (mail) en el contrato de alquiler. Todas las comunicaciones que se cursen a través de ese domicilio electrónico serán válidas y vinculantes.

- Prohíbe a los propietarios exigir la firma de pagarés a los inquilinos.