PRÁCTICA Y ESTRATEGIA

Doctrina • Jurisprudencia • Modelos de escritos

ALQUILER DE INMUEBLES

SOLUCIONES PRÁCTICAS A PROBLEMAS REALES

MARIANO ESPER
Director

BILVAO ARANDA - BRIÑA - ESPER - NEGRI
OTERO - PASTORE - ROCCA
Autores

La Ley

Thomson Reuters™

Práctica y estrategia. Alquiler de inmuebles. Soluciones prácticas a problemas reales / Mariano Esper... [et al.]; Director Mariano Esper - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2026.
600 p.; 24 x 17 cm.

ISBN 978-987-03-5110-8

1. Alquileres. I. Esper, Mariano II. Esper, Mariano, dir.
CDD 643.12

© Mariano Esper, 2026
© de esta edición, Thomson Reuters, 2026
Tucumán 1471 (C1050AAC) Buenos Aires
Queda hecho el depósito que previene la ley 11.723

Impreso en la Argentina

Todos los derechos reservados
Ninguna parte de esta obra puede ser reproducida
o transmitida en cualquier forma o por cualquier medio
electrónico o mecánico, incluyendo fotocopiado, grabación
o cualquier otro sistema de archivo y recuperación
de información, sin el previo permiso por escrito del Editor y el autor.

Printed in Argentina

All rights reserved
No part of this work may be reproduced
or transmitted in any form or by any means,
electronic or mechanical, including photocopying and recording
or by any information storage or retrieval system,
without permission in writing from the Publisher and the author.

Publicado por Thomson Reuters.
La Ley - Abeledo Perrot • Buenos Aires, Argentina.

ISBN 978-987-03-5110-8
SAP 43536645

Las opiniones personales vertidas en los capítulos de esta obra son privativas de quienes las emiten.

Argentina

ÍNDICE GENERAL

Presentación del director y de los autores XLIII
Breve explicación de la obra..... XLVII

PRIMERA PARTE
MARCO NORMATIVO

CAPÍTULO I
NORMAS APLICABLES AL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES

Por Mariano Esper

I. Introducción 3
II. Tres aclaraciones previas 3
III. Normas aplicables..... 4
IV. Cuadro normativo de disposiciones vigentes en materia locativa.... 5
V. Explicación del estado vigente o derogado de las disposiciones legales analizadas 7

CAPÍTULO II
EL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES, ¿ES UN CONTRATO DE CONSUMO?

Por Ricardo L. Rocca

I. Introducción 9
II. ¿Cuándo un contrato es "de consumo"? 10
1. Relación de consumo y contrato de consumo 10

2. ¿Quiénes son consumidores? 10
3. ¿Quiénes son proveedores? 11
4. ¿El locatario puede sumirse en la figura de consumidor? 11
5. ¿El locador puede sumirse en la figura de proveedor? 12
6. ¿Cuándo la locación es de consumo? 12
7. ¿Qué efectos jurídicos produciría que el contrato de locación configure un contrato de consumo? 14

Segunda parte
CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN

Capítulo III
INTRODUCCIÓN A LA CAPACIDAD Y A LA LEGITIMACIÓN PARA ALQUILAR

Por Nicolás J. Negri

..... 19

Capítulo IV
¿QUÉ FACULTADES TIENEN EL ADMINISTRADOR DE LA SUCESIÓN Y LOS HEREDEROS DEL PROPIETARIO PARA ALQUILAR LOS INMUEBLES HEREDITARIOS?

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 23
II. Normas aplicables 23
1. Administración extrajudicial 24
2. Administración judicial 24
III. Doctrina 25
1. Administración extrajudicial 26
1.1. Convencional o con mandato expreso 26
1.2. De hecho 26
1.2.1. Mandato tácito 26
1.2.2. Gestión de negocios 27

2. Administración judicial 27
2.1. Aspectos generales. Actos de administración y de disposición 27
2.2. Reglas legales 30
IV. Jurisprudencia 30
V. Análisis 32
VI. Conclusiones 37
VII. Sugerencias profesionales 37

CAPÍTULO V

¿PUEDE EL CONCURSADO ALQUILAR O DAR EN ALQUILER INMUEBLES? EFECTOS DEL CONCURSO PREVENTIVO EN EL CONTRATO DE ALQUILER

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 39
II. Normas aplicables 39
III. Doctrina 40
1. Legitimación para dar inmuebles en locación 40
2. Locaciones vigentes a la época de presentación en concurso preventivo 40
IV. Jurisprudencia 43
V. Análisis 44
1. Legitimación para contratar 44
2. Efectos del concurso preventivo sobre los contratos vigentes 45
VI. Conclusiones 47

CAPÍTULO VI

¿PUEDE EL SÍNDICO DE LA QUIEBRA DAR EN ALQUILER UN INMUEBLE DEL FALLIDO? ¿QUÉ OCURRE CON LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN VIGENTES A LA FECHA DE LA QUIEBRA?

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 49

II. Normas aplicables 49
III. Doctrina 50
IV. Jurisprudencia 52
V. Análisis 53
VI. Conclusiones 57

Capítulo VII

¿PUEDE EL POSEEDOR DE UN INMUEBLE DARLO EN LOCACIÓN?

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 59
II. Normas aplicables 59
III. Doctrina 60
IV. Jurisprudencia 60
V. Análisis 61
1. Relación de poder 61
2. Legitimación para dar en locación 62
VI. Conclusiones 62
VII. Sugerencias profesionales 63

Capítulo VIII

¿PUEDE EL ADQUIRENTE POR BOLETO DE COMPRAVENTA DAR EL INMUEBLE EN LOCACIÓN?

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 65
II. Normas aplicables 66
III. Doctrina 66
IV. Jurisprudencia 68
1. Enajenación del inmueble 68
2. Legitimación del comprador para pedir el desalojo 68
V. Análisis 69

VI. Conclusiones 70
VII. Sugerencias profesionales 71

CAPÍTULO IX

¿PUEDE EL CONDÓMINO DAR EL INMUEBLE EN LOCACIÓN?

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 73
II. Normas aplicables 74
III. Doctrina 74
IV. Jurisprudencia 75
V. Análisis 76
VI. Conclusiones 77
VII. Sugerencias profesionales 77

CAPÍTULO X

¿QUÉ CLASE DE PODER SE REQUIERE PARA DAR UN INMUEBLE EN LOCACIÓN?

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 79
II. Normas aplicables 79
III. Doctrina 80
1. Representación 80
2. Representación voluntaria y poder 81
3. Extensión del poder 82
4. Poder conferido en términos generales y facultades expresas 82
5. Actos jurídicos que requieren facultades expresas. Locación por más de tres años 83
IV. Análisis 84
1. Diferentes modos de actuación del locador 84
2. Representación voluntaria 84
3. Representación necesaria 85

V. Conclusiones 86
VI. Sugerencias profesionales 86

Tercera parte
INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Capítulo XI
AUTORIZACIÓN PARA ALQUILAR CON PACTO DE EXCLUSIVIDAD

Por Mariano Briña

I. Introducción 91
II. Normas aplicables 92
III. Doctrina 92
IV. Jurisprudencia 93
V. Análisis 94
VI. Conclusiones 96
VII. Sugerencias profesionales 96

Capítulo XII
AUTORIZACIÓN PARA ALQUILAR OTORGADA POR UN SOLO CONDÓMINO

Por Mariano Briña

I. Introducción 99
II. Normas aplicables 100
III. Doctrina 100
IV. Jurisprudencia 101
V. Análisis 102
VI. Conclusiones 106
VII. Sugerencias profesionales 107

CAPÍTULO XIII

LOCACIÓN DE INMUEBLE SIN AUTORIZACIÓN PARA ALQUILAR

Por Mariano Briña

I. Introducción 109
II. Normas aplicables 110
III. Doctrina 110
IV. Jurisprudencia 111
V. Análisis 113
VI. Conclusiones 114
VII. Sugerencias profesionales 115

CAPÍTULO XIV

RESPONSABILIDAD DEL CORREDOR INMOBILIARIO POR NO VERIFICAR EL ESTADO FÍSICO Y JURÍDICO DEL INMUEBLE

Por Mariano Briña

I. Introducción 117
II. Normas aplicables 117
III. Doctrina 118
IV. Jurisprudencia 118
V. Análisis 120
VI. Conclusiones 122
VII. Sugerencias profesionales 122

CAPÍTULO XV

RESPONSABILIDAD DEL CORREDOR INMOBILIARIO POR FALLECIMIENTO DEL LOCATARIO O CONVIVIENTES A CAUSA DE VICIOS DEL INMUEBLE

Por Mariano Briña

I. Introducción 125

II. Normas aplicables 126
III. Doctrina 126
IV. Jurisprudencia 127
V. Análisis 128
VI. Conclusiones 129
VII. Sugerencias profesionales 129

Cuarta parte
FORMACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

Capítulo XVI
TRATATIVAS CONTRACTUALES

Por Mariano Briña

I. Introducción 133
II. Normas aplicables 134
III. Doctrina 134
IV. Jurisprudencia 135
V. Análisis 136
VI. Conclusiones 137
VII. Sugerencias profesionales 139

Capítulo XVII
FRUSTRACIÓN DE LA RENOVACIÓN CONTRACTUAL POR ARREPENTIMIENTO INTEMPESTIVO

Por Mariano Briña

I. Introducción 141
II. Normas aplicables 142
III. Doctrina 143
IV. Jurisprudencia 144
V. Análisis 146

VI. Conclusiones 148
VII. Sugerencias profesionales 148

CAPÍTULO XVIII

CONTRATACIÓN POR MEDIO DE PLATAFORMAS ONLINE (BOOKING, AIRBNB): VALIDEZ DEL CONTRATO Y RESPONSABILIDADES DEL INTERMEDIARIO

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 151
II. Normas aplicables 152
III. Doctrina 153
IV. Jurisprudencia 155
1. Jurisprudencia nacional 155
2. Jurisprudencia extranjera 156
V. Análisis 158
1. Cuestiones que plantea la contratación electrónica mediante plataformas de comercialización de inmuebles 158
2. Responsabilidades derivadas de la contratación electrónica 158
VI. Conclusiones 159
1. Responsabilidad de las plataformas digitales 159
2. Protección del consumidor en entornos digitales 160
VII. Sugerencias profesionales 160

QUINTA PARTE

PRECIO LOCATIVO

CAPÍTULO XIX

EL PRECIO EN LA LOCACIÓN

Por José Ignacio Pastore

I. Introducción 163
II. Normas aplicables 164

III. Doctrina 164
1. Naturaleza y caracteres del precio locativo 165
2. Determinación vs. actualización: el eje conceptual que ordena los casos 165
3. Variabilidad pactada y alquileres escalonados 166
4. Prohibición legal de indexar y principio nominalista 166
5. Moneda extranjera: entre "obligación de dar dinero" y "obligación de valor" 167
6. El "precio real" y su control de seriedad 168
7. Régimen actual del precio locativo luego del DNU 70/2023 168
IV. Jurisprudencia 168
1. Determinación y determinabilidad del precio 169
2. Pago en moneda extranjera y leyes de emergencia 169
3. Ajustes, escalonamiento y cláusulas de actualización 170
4. Inclusión de rubros accesorios en ejecución 170
5. Mora automática, intereses y cláusula penal 171
6. Continuación tácita y prórroga contractual 171
7. Control de cláusulas abusivas y abuso del derecho 172
V. Análisis 172
1. ¿Cuáles son los factores clave del precio? 172
2. ¿Cómo resolver las modalidades de fijación del precio? 173
2.1. Precio determinado 173
2.2. Precio determinable 173
2.3. Intervención judicial 174
3. ¿Cómo enfrentar los desafíos de la moneda de pago y el ajuste del canon? 174
3.1. El pacto en moneda extranjera: ventajas, riesgos y límites 175
4. El problema de las prestaciones accesorias en los contratos de locación de inmuebles 178
4.1. Expensas ordinarias y extraordinarias 178
4.2. Impuestos y tasas 178
4.3. Servicios públicos 178
4.4. Gastos administrativos y comisiones 178
4.5. Garantías y depósitos 179

5. Precio locativo impago: vías de ejecución y tratamiento de rubros accesorios 179
5.1. Habilidad ejecutiva del contrato 179
5.2. Mora automática 179
5.3. Intereses compensatorios, moratorios y punitorios 179
5.4. Cláusula penal y anatocismo 180
5.5. Facultades judiciales de morigeración 180
6. Ejecución locativa en escenarios complejos: prórrogas, defensas y abusos 180
6.1. Continuación tácita y cobro posterior al vencimiento ... 180
6.2. Opción de prórroga y determinación judicial del canon ... 180
6.3. Excepciones y defensas en el proceso ejecutivo 181
6.4. Abuso del derecho y flexibilización del análisis causal ... 181
7. Constancia de pago: cómo y por qué asegurarla en la locación ... 181
7.1. El mandato en el otorgamiento del recibo de pago de alquileres 182
7.2. Obligación del locador de entregar constancia de pago del alquiler 182
7.3. La función probatoria del último recibo de alquiler en la acción ejecutiva 183
7.4. Presunciones relativas al pago 184
7.5. Entre la obligación y la prueba: cómo asegurar el cumplimiento del alquiler 184
7.6. Destino del pago: quién decide y con qué límites 185
7.7. Pago por consignación: cómo liberarse de la deuda sin acuerdo del locador 186
7.8. Forma de emisión del recibo: requisitos legales 186
7.9. Acreditación del pago online: reglas, riesgos y blindaje probatorio 186
7.9.1. Autoría 187
7.9.2. Integridad 187
7.9.3. Licitud 187
7.10. La omisión que cuesta caro: efectos legales de no entregar recibo 188
7.11. Pago acreditado: estrategia y requisitos para la defensa eficaz 188
VI. Conclusiones 189

VII. Sugerencias profesionales 190
1. Recomendaciones para la redacción de cláusulas de precio y forma de pago 190
2. Criterios para elegir moneda y mecanismo de ajuste 190
3. Buenas prácticas para documentar y conservar constancias de pago 190
4. Estrategias preventivas frente a conflictos judiciales 191

Sexta parte
PLAZO DEL CONTRATO

Capítulo XX
CONTROVERSIAS VINCULADAS CON EL PLAZO MÁXIMO DE LA LOCACIÓN

Por Ricardo L. Rocca

I. La disposición legal y su ámbito de aplicación 195
II. ¿Cuál es el interés jurídico tutelado en relación con el plazo máximo? 195
1. Antecedentes 195
2. La previsión del Código Civil y Comercial 196
III. ¿Qué consecuencias conlleva el incumplimiento del plazo máximo? 197
1. Antecedentes 197
2. ¿El plazo máximo es imperativo? 197
3. Conclusiones 198
IV. Contratos de larga duración 198

Capítulo XXI
RENOVACIÓN O PRÓRROGA DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

Por Ricardo L. Rocca

I. Introducción 201
1. Continuación de la locación 201

2. Prórroga 202
2.1. Prórroga por acuerdo de partes 202
2.2. Prórroga por facultad conferida al locatario 203
3. Renovación y reconducción del contrato 205
II. ¿Cómo inciden en el plazo máximo, la renovación o prórroga del contrato? 207
III. ¿Cómo inciden la continuación, renovación o prórroga del contrato con respecto al fiador? 207

CAPÍTULO XXII

VENCIMIENTO DEL PLAZO Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Por Ricardo L. Rocca

I. Introducción 209
II. ¿Qué sucede cuando vence el plazo del contrato de locación? 209
III. Requerimiento de restitución del locador ante el vencimiento del plazo 210
1. ¿En qué casos el locador puede requerir la restitución del inmueble? 210
2. ¿Qué requisitos debe cumplir el requerimiento de restitución? ... 211
3. ¿Qué plazos tiene el inquilino para restituir el inmueble? 213
4. ¿Qué impacto tiene el vencimiento del plazo en la fianza? 213
IV. Supuesto del locatario que pretende restituir el inmueble y el locador es reticente a recibirlo 215

SÉPTIMA PARTE

DESTINO DEL INMUEBLE

CAPÍTULO XXIII

CONFLICTOS USUALES VINCULADOS CON EL DESTINO DEL INMUEBLE. INCUMPLIMIENTO

Por Esteban D. Otero

I. Introducción 219
II. Jurisprudencia 219

III. ¿Cómo se define el destino de una locación? 220
IV. ¿Qué ocurre si las partes expresan en el contrato un destino falso o diferente al que en realidad han convenido? 222
V. ¿Puede modificarse el destino de la locación por acuerdo de partes, durante la vigencia del contrato?..... 223
VI. ¿Qué ocurre si el locatario no cumple con el destino convenido? ... 225
VII. Conclusiones 227
VIII. Sugerencias profesionales 228

Capítulo XXIV

SIGNIFICADO E IMPORTANCIA JURÍDICA DEL DESTINO HABITACIONAL EN LA LOCACIÓN INMOBILIARIA

Por Esteban D. Otero

I. Introducción 229
II. Jurisprudencia 229
III. ¿Qué significa que el destino de la locación sea habitacional? 230
IV. ¿Qué significa y qué reglas se aplican a una locación con "destino mixto"?..... 232
V. Conclusiones 235
VI. Sugerencias profesionales 236

Capítulo XXV

SI EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SOLO PERMITE DESTINO "VIVIENDA", ¿LA UNIDAD FUNCIONAL PUEDE DESTINARSE A ALQUILERES TEMPORALES (TURISMO)?

Por Esteban D. Otero

I. Introducción..... 239
II. Jurisprudencia 240
III. Encuadre normativo y doctrinario. Identificación del problema y las cuestiones en pugna..... 241
1. La cuestión de las locaciones temporales en el ordenamiento vigente 242

2. El derecho real de propiedad horizontal. El reglamento como contrato y norma particular estatutaria 243
3. La utilización de unidades funcionales con destino diverso al autorizado y la prescripción liberatoria 247
IV. Conclusiones 249

OCTAVA PARTE
REPARACIONES Y MEJORAS

CAPÍTULO XXVI
MEJORAS Y REPARACIONES EN LA LOCACIÓN

Por José Ignacio Pastore

I. Introducción 253
1. Aclaraciones preliminares 253
II. Normas aplicables 255
III. Doctrina 256
IV. Jurisprudencia 257
1. Deber de conservación y reparaciones 257
2. Calificación de las mejoras: necesarias, útiles y suntuarias 258
3. Mejoras y cuestiones fiscales 258
4. Casos excepcionales y límites contractuales 258
V. Análisis 259
VI. Conclusiones 261
VII. Sugerencias profesionales 262

CAPÍTULO XXVII
¿QUIÉN DEBE PAGAR LAS ROTURAS Y DETERIOROS DEL INMUEBLE ALQUILADO?

Por Mariano Esper

I. Introducción 265
II. Aclaraciones previas 265
III. Preguntas profesionales a resolver 266

IV. Análisis 266
1. ¿Qué normas rigen el régimen de roturas y reparaciones del inmueble alquilado? 266
2. Las normas aplicables: ¿son reglas de orden público o supletorias de la voluntad contractual? 268
3. ¿Qué parte contractual, el locador o el locatario, debe pagar las roturas y deterioros del inmueble? 273
V. Conclusiones 274

Novena parte
INCENDIO DEL INMUEBLE

Capítulo XXVIII
INCENDIO DEL INMUEBLE: ¿QUIÉN ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS PRODUCIDOS?

Por Esteban D. Otero

I. Introducción 277
II. Jurisprudencia 277
III. ¿Quién es responsable en caso de incendio del inmueble alquilado? 279
IV. Efectos del incendio del inmueble sobre el contrato y su vigencia .. 283
V. ¿El fiador debe responder por el incendio si la responsabilidad es atribuida al locatario? 284
VI. ¿Qué ocurre si el locatario ha incumplido su obligación de restitución en término y el incendio se produce en ese contexto? 285
VII. Conclusiones 286

Capítulo XXIX
CLÁUSULAS DE EXIMICIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL LOCADOR POR INCENDIO Y DE LA OBLIGACIÓN DEL LOCATARIO DE CONTRATAR SEGURO CONTRA INCENDIO

Por Esteban D. Otero

I. Introducción 289

II. Jurisprudencia 289
III. ¿Son válidas las cláusulas sobre eximición de responsabilidad del locador por cualquier supuesto de incendio? 290
IV. ¿Qué efectos tiene la cláusula que impone al locatario la obligación de contratar un seguro contra incendio? 293
V. ¿Qué ocurre si, habiéndose obligado el locatario a contratar un seguro contra incendio, no lo hace o no paga la prima en término, y posteriormente se incendia el inmueble? 295
VI. Conclusiones 297
VII. Sugerencias profesionales 297

DÉCIMA PARTE
CESIÓN Y SUBLOCACIÓN

CAPÍTULO XXX
INTERROGANTES RELACIONADOS CON LA CESIÓN DE LA LOCACIÓN

Por Esteban D. Otero

I. Introducción 301
II. Jurisprudencia 301
III. ¿Qué efectos se producen si el contrato prohíbe ceder y el locatario cede la locación? 302
IV. ¿Puede el locador ceder el contrato manteniendo su carácter de dueño del inmueble? 306
V. Conclusiones 308

CAPÍTULO XXXI
EL FIADOR ANTE LA CESIÓN DE LA LOCACIÓN Y LA SUBLOCACIÓN

Por Esteban D. Otero

I. Introducción 311
II. Jurisprudencia 311
III. ¿Cuál es la situación del fiador del locatario ante la cesión de la locación? 312

IV. ¿Cuál es la situación del fiador del locatario ante la sublocación? 314
V. Conclusiones 316

Decimoprimera parte
GARANTÍAS

Capítulo XXXII
FIANZAS, DEPÓSITOS Y SEGUROS

Por José Ignacio Pastore

I. Introducción 319
II. Normas aplicables 320
1. Régimen específico del Código Civil y Comercial 320
III. Doctrina 321
1. La fianza personal como garantía predominante 321
2. Alcance de la garantía: ¿solo canon o incluye otros conceptos? ... 322
3. La vigencia temporal y las prórrogas 322
4. Diversidad de garantías 322
5. Depósito en garantía: monto, actualización y abusos 323
6. El seguro de caución y las garantías "modernas" 323
7. Control judicial de cláusulas abusivas 323
IV. Jurisprudencia 324
1. Valor y eficacia de las garantías ofrecidas 324
2. Responsabilidad de los intermediarios 324
3. Depósitos en dólares y emergencia económica 324
4. Extensión y liberación de la fianza 325
5. Control judicial de cláusulas abusivas 325
V. Análisis 325
1. Tipos de garantías admitidas y variantes en la locación 325
2. La situación del fiador en caso de continuación luego del vencimiento 327
2.1. Excepciones a la regla: responsabilidad del fiador luego del vencimiento del plazo 328
2.2. Extensión de la fianza por conocimiento del fiador del vencimiento del contrato 329

3. Depósito en garantía 330
3.1. Depósito en moneda de curso legal 331
3.2. Depósito en moneda extranjera 331
3.3. Depósito en especie 331
4. Restitución del depósito y procedencia de compensación 331
VI. Conclusiones 334
VII. Sugerencias profesionales 335

DECIMOSEGUNDA PARTE
OPCIÓN DE COMPRA. VENTA DEL INMUEBLE ALQUILADO

CAPÍTULO XXXIII
OPCIÓN DE COMPRA A FAVOR DEL LOCATARIO PACTADA EN EL CONTRATO DE ALQUILER

Por Mariano Briña

I. Introducción 339
II. Normas aplicables 340
III. Doctrina 340
IV. Análisis 341
1. Continuidad del contrato de locación hasta la compraventa 341
2. Extinción del contrato de locación por ejercicio de la opción de compra 342
V. Conclusiones 343
VI. Sugerencias profesionales 343

CAPÍTULO XXXIV
OPCIÓN DE COMPRA DEL INMUEBLE ALQUILADO EJERCIDA POR UN TERCERO

Por Mariano Briña

I. Introducción 345
II. Normas aplicables 346

III. Doctrina 346
IV. Jurisprudencia 348
V. Análisis 349
VI. Conclusiones 350
VII. Sugerencias profesionales 351

Capítulo XXXV

¿PUEDE VENDERSE EL INMUEBLE ALQUILADO? ¿CONTINÚA LA LOCACIÓN?

Por Facundo M. Bilvao Aranda

I. Introducción 353
II. Normas aplicables 353
III. Doctrina 354
IV. Jurisprudencia 354
V. Análisis 354
1. La denominada "cláusula de venta" 354
2. Contrato de locación sin cláusula de venta 355
3. Contrato de locación con cláusula de venta 355
3.1. Cláusula de venta con rescisión contractual 356
3.1.1. ¿Es necesario esperar un plazo mínimo de vigencia del contrato de locación o se puede vender en cualquier momento? 356
3.1.2. ¿Qué requisitos se deben cumplir para que opere la rescisión del contrato de locación? 356
3.2. Cláusula de venta sin rescisión 357
3.2.1. Cesión de la posición contractual 357
3.2.2. ¿Cómo se debe instrumentar la cesión de la posición contractual? 357
3.2.3. ¿El locatario debe firmar el boleto o la escritura de venta? 357
3.2.4. ¿En qué se modifica el contrato de locación como consecuencia de la venta del inmueble? 358
4. Contrato de locación firmado luego de estar públicamente a la venta el inmueble 358

5. Ventajas y desventajas de la venta de un inmueble alquilado ... 359
5.1. El precio del alquiler y sus ajustes ... 359
5.2. El plazo del contrato ... 359
5.3. Las condiciones de uso del inmueble por el actual inquilino ... 359
5.4. Si existe cláusula de rescisión a favor del locador ... 360
5.5. El riesgo de no restituir el inmueble ... 360
VI. Conclusiones ... 360
VII. Sugerencias profesionales ... 361

DECIMOTERCERA PARTE
EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

CAPÍTULO XXXVI
EL ART. 1221 DEL CÓD. CIV. Y COM., ¿ES DE ORDEN PÚBLICO? ¿TODO, ALGUNAS PARTES?

Por Facundo M. Bilvao Aranda

I. Introducción ... 365
II. Normas aplicables ... 366
III. Doctrina ... 366
IV. Jurisprudencia ... 366
V. Análisis ... 366
VI. Conclusiones ... 372
VII. Sugerencias profesionales ... 372

CAPÍTULO XXXVII
¿PUEDE EL LOCADOR RESCINDIR EL CONTRATO SIN CAUSA?

Por Facundo M. Bilvao Aranda

I. Introducción ... 375
II. Normas aplicables ... 376

III. Doctrina 376
IV. Jurisprudencia 376
V. Análisis 376
1. La facultad de rescindir unilateralmente el contrato 376
2. La facultad del locador de rescindir el contrato de locación 377
VI. Conclusiones 382
VII. Sugerencias profesionales 382

Capítulo XXXVIII

FALLECIMIENTO DEL LOCATARIO: SUS HEREDEROS (TODOS, UNO SOLO), ¿PUEDEN RESCINDIR EL CONTRATO?

Por Facundo M. Bilvao Aranda

I. Introducción 385
II. Normas aplicables 385
III. Doctrina 385
IV. Jurisprudencia 386
V. Análisis 386
1. La regla general 386
2. El derecho a rescindir del o de los herederos del locatario fallecido 387
2.1. Falta de interés o recursos para continuar la locación 388
2.1.1. Rescisión sin causa 388
2.1.2. Rescisión unilateral 388
2.2. ¿Podrían existir obligaciones emergentes de la locación inherentes a la persona del locatario fallecido que den lugar a la extinción? 389
2.3. Caso de multiplicidad de herederos 390
2.4. Caso del heredero de un colocatario 391
2.4.1. Fallecimiento de uno de los colocatarios en casos de locaciones habitacionales 391
2.4.2. Fallecimiento de uno de los colocatarios en casos de locaciones con destino distinto al habitacional 392
VI. Conclusiones 392
VII. Sugerencias profesionales 392

CAPÍTULO XXXIX

CONTINUACIÓN DE LA LOCACIÓN SIN NUEVO CONTRATO FIRMADO PERO ACORDADO UN NUEVO PRECIO LOCATIVO: ¿SE APLICAN LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO EXTINTO?

Por Facundo M. Bilvao Aranda

I. Introducción 393

II. Normas aplicables 394

III. Doctrina 394

IV. Jurisprudencia 394

V. Análisis 395

1. La continuación del uso del inmueble luego de vencido el contrato sin firmar uno nuevo, ¿es una prórroga? 396

2. La continuación del uso del inmueble luego de vencido el contrato sin firmar uno nuevo, ¿es una renovación? 397

3. La continuación del uso del inmueble luego de vencido el contrato sin firmar uno nuevo, ¿es una tácita reconducción? 398

4. La continuación del uso del inmueble luego de vencido el contrato sin firmar uno nuevo, ¿es una continuación de la locación? 398

4.1. ¿Qué significa la leyenda "en los mismos términos contratados"? 399

4.2. ¿Qué efecto tienen los pagos efectuados con posterioridad a la extinción del plazo inicial? 400

4.3. ¿El segundo párrafo del art. 1218 del Cód. Civ. y Com. refiere a la recepción de pagos de las mismas sumas acordadas o incluye el pago de nuevos montos acordados verbalmente entre las partes? 401

4.4. ¿Qué ocurre si, aparte del monto del canon mensual, las partes modifican alguna otra cláusula u obligación del contrato, como la referida al pago de impuestos, al régimen de mejoras o respecto al mantenimiento del inmueble? 401

4.5. La situación de los fiadores 402

VI. Conclusiones 404

VII. Sugerencias profesionales 404

Capítulo XL

¿ES VÁLIDA LA CLÁUSULA CONTRACTUAL QUE RECONOCE COMO CONTINUADOR DE LA LOCACIÓN A QUIEN NO CONVIVIÓ NI RECIBIÓ TRATO FAMILIAR OSTENSIBLE DURANTE EL AÑO PREVIO AL FALLECIMIENTO DEL LOCATARIO? (ART. 1190, CÓD. CIV. Y COM.)

Por Facundo M. Bilvao Aranda

I. Introducción 405
II. Normas aplicables 405
III. Doctrina 406
IV. Jurisprudencia 406
V. Análisis 406
1. Delimitación del concepto legal de continuador de la locación ... 406
2. Los derechos del continuador de la locación con destino vivienda o mixto, ¿son de orden público? 407
3. Preferencia del continuador de la locación por sobre los derechos del heredero del locatario 407
4. Preferencia del continuador de la locación por sobre los derechos del locador 408
5. Consecuencias de pactar un concepto de continuador de la locación distinto al legal 408
VI. Conclusiones 409
VII. Sugerencias profesionales 410

Capítulo XLI

SI EL LOCATARIO ABANDONA EL INMUEBLE, ¿PUEDE EL PROPIETARIO RECUPERARLO? ¿CÓMO?

Por Facundo M. Bilvao Aranda

I. Introducción 411
II. Normas aplicables 411
III. Doctrina 411
IV. Jurisprudencia 412

V. Análisis 412
1. El abandono como causal de resolución del contrato por culpa del locatario 412
1.1. Circunstancias de hecho que configuran abandono..... 413
1.1.1. Abandono sin intención de conservar la tenencia..... 413
1.1.2. Manifestación inequívoca del locador de no consentir el abandono y de recuperar la tenencia..... 414
2. Procedimiento para resolver el contrato por abandono culpable..... 414
3. Procedimiento para recuperar el inmueble en forma legítima..... 415
4. Consecuencias del uso de las vías de hecho para recuperar el inmueble..... 417
VI. Conclusiones 418
VII. Sugerencias profesionales 419

CAPÍTULO XLII

¿CUALQUIER INCUMPLIMIENTO DEL LOCATARIO AUTORIZA AL LOCADOR A RESOLVER EL CONTRATO?

Por Facundo M. Bilvao Aranda

I. Introducción 421
II. Normas aplicables..... 421
III. Doctrina 421
IV. Jurisprudencia..... 422
V. Análisis..... 422
1. La regla general..... 422
2. Límites a la regla general..... 422
3. Procedimiento para la resolución..... 423
4. Las causales legales de resolución imputable al locatario..... 425
4.1. Resolución por cambio de destino o uso irregular (art. 1205, Cód. Civ. y Com.) 425
4.1.1. Uso irregular 426
4.1.2. Cambio de destino..... 426
4.2. Resolución por falta de conservación del inmueble, o su abandono sin dejar quien haga sus veces 427

4.3. Resolución por falta de pago de la prestación dineraria durante dos períodos consecutivos 428
4.3.1. La prestación dineraria a cargo del inquilino 428
4.3.2. Falta de pago durante dos períodos consecutivos 429
4.3.3. Pagos parciales 429
4.3.4. Procedimiento previo 429
4.4. Resolución por cualquier causa pactada en el contrato 429
VI. Conclusiones 431
VII. Sugerencias profesionales 431

CAPÍTULO XLIII
EL DEBER DE RESTITUIR EL INMUEBLE AL CONCLUIR LA LOCACIÓN

Por Facundo M. Bilvao Aranda

I. Introducción 433
II. Normas aplicables 433
III. Doctrina 433
IV. Jurisprudencia 433
V. Análisis 434
1. Cuándo se debe restituir 434
2. Qué se debe restituir 435
3. Cómo se debe restituir 435
3.1. Estado general del inmueble 436
3.2. Estado de conservación y funcionamiento de los muebles y electrodomésticos 437
3.3. La pintura interior y exterior 438
3.4. Plantas, árboles y accesorios exteriores 438
3.5. Instalaciones de servicios públicos 439
3.6. Manchas de humedad en paredes o techos 439
3.7. Permisos y autorizaciones para inspeccionar el inmueble 440
3.8. Aseo y desmalezamiento 441
3.9. Entrega de constancias de pago 441

3.10. El efecto del tiempo y del uso regular..... 442
3.11. ¿Qué consecuencias se producen si el locatario se atrasa en la restitución?..... 442
VI. Conclusiones 443
VII. Sugerencias profesionales 443
1. Cláusulas contractuales autosuficientes..... 443
2. Acta de entrega..... 443
3. Relevamiento fotográfico..... 443
4. Descargo..... 444
5. Acta de recepción 444

CAPÍTULO XLIV

EL DILEMA DE LA ENTREGA DE LAS LLAVES

Por Facundo M. Bilvao Aranda

I. Introducción 445
II. Normas aplicables..... 445
III. Doctrina 446
IV. Jurisprudencia..... 446
V. Análisis..... 446
1. La entrega de llaves, ¿es un acto formal?..... 446
2. ¿Qué ocurre cuando el locatario deja las llaves en la inmobiliaria sin firmar nada? ¿Se debe interpretar como una restitución válida?..... 448
3. ¿La recepción de las llaves implica conformidad con el estado de devolución del inmueble o el locador puede recibir las llaves con reserva de derechos?..... 450
4. Fin del contrato y desocupación sin entrega de llaves: ¿siguen corriendo los alquileres?..... 450
5. Desocupación del inmueble al vencer el contrato sin devolver las llaves: ¿el locador está facultado para tomar posesión "sin ningún trámite previo"? 451
6. ¿Puede el locador negarse a recibir las llaves del inmueble?..... 452
7. Si el locatario rescindiera anticipadamente el contrato, pero no pagara la indemnización: ¿puede el locador negarse a recibir las llaves?..... 453

VI. Conclusiones 453
VII. Sugerencias profesionales 454

Decimocuarta parte
ASPECTOS PROCESALES VINCULADOS CON EL CONTRATO DE LOCACIÓN

Capítulo XLV
CONVENIOS DE DESOCUPACIÓN

Por Ricardo L. Rocca

I. ¿Qué es el convenio de desocupación? 457
II. Normas aplicables. Antecedentes legislativos 457
1. Ley 21.342 457
2. Ley 26.994 que sanciona el Cód. Civ. y Com. 459
3. Ley 27.551 (texto según ley 27.737) 459
III. Situación a partir del DNU 70/2023 459
IV. El convenio de desocupación, ¿representa hoy en día alguna utilidad práctica? 460
1. ¿Puede el convenio modificar el plazo de la locación previsto originalmente? 460
2. ¿Se puede homologar judicialmente? 460
3. ¿Cuáles son las consecuencias de incumplir el convenio? 462
V. Las hipótesis de transacción y de mediación 462

Capítulo XLVI
JUEZ COMPETENTE EN PROCESOS JUDICIALES DERIVADOS DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 465
II. Normas aplicables 465
III. Doctrina 466
1. Domicilio especial. Efectos 466

2. Competencia en el juicio de desalojo 467
3. Convenios de desocupación 469
4. Mediación previa 470
5. Recusación sin causa 470
6. Intimación de pago 470
IV. Jurisprudencia 470
1. Competencia de la justicia nacional civil o nacional comercial ... 470
2. Prórroga de la competencia 471
3. Desalojo y concurso preventivo 472
4. Competencia laboral 472
5. Fuero federal 473
V. Análisis 473
1. Competencia por la materia 473
2. Competencia por el territorio 474
3. Casos contractuales 475
VI. Conclusiones 476
1. Competencia por la materia 476
2. Competencia por el territorio 476
3. Convenios de desocupación 476
4. Mediación previa 477
5. Recusación sin causa 477

CAPÍTULO XLVII

SUJETOS LEGITIMADOS EN EL PROCESO DE DESALOJO. CONSTATACIÓN DEL ESTADO DEL INMUEBLE

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 479
II. Normas aplicables 479
III. Doctrina 480
1. Objeto del proceso 480
2. Legitimación activa 481
3. Legitimación pasiva 483

4. Estado de ocupación: diligencia preliminar 484
5. Cuestiones excluidas del debate judicial. Prueba de la posesión por el demandado 487
IV. Jurisprudencia 487
1. Legitimación activa 487
2. Legitimación pasiva 489
V. Análisis 489
VI. Conclusiones 489

CAPÍTULO XLVIII

¿QUÉ EFECTOS PRODUCE LA SENTENCIA DE DESALOJO?

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 491
II. Normas aplicables 491
III. Doctrina 492
1. El art. 687 del Cód. Proc. Civ. y Com.: ¿todos los ocupantes pueden ser desalojados? 492
2. Ejecución de la sentencia: ¿cómo se hace el lanzamiento? 493
3. Efectos procesales: cosa juzgada 493
IV. Jurisprudencia 493
1. Carácter de la sentencia 493
2. Efectos de la sentencia 493
3. Congruencia 493
4. Derechos humanos 495
5. Costas 495
V. Análisis 495
VI. Conclusiones 497
VII. Sugerencias profesionales 498

CAPÍTULO XLIX

COBRO DE ALQUILERES: ¿QUÉ CONCEPTOS PUEDEN RECLAMARSE ANTE LA FALTA DE PAGO DEL CANON LOCATIVO?

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 499
II. Normas aplicables 499
III. Doctrina 500
1. Canon locativo ¿cuál es la vía procesal más eficaz para su reclamo? ¿Qué conceptos lo integran? 500
2. Cláusula penal e intereses punitorios 502
3. Cláusula de actualización 502
4. Legitimación 503
5. Requisitos para interponer la demanda 503
6. Preparación de la vía ejecutiva 504
IV. Jurisprudencia 504
1. Vía ejecutiva 504
2. Excepción de inhabilidad de título 505
3. Preparación de la vía ejecutiva 506
V. Análisis 507
1. Cobro ejecutivo 507
2. Coercibilidad 507
3. DNU 70/2023 507
4. Legitimación 508
5. Requisitos sustanciales para interponer la demanda 508
VI. Conclusiones 508
VII. Sugerencias profesionales 509

Capítulo L

FALTA DE RECEPCIÓN DEL PAGO DE ALQUILERES: ¿CÓMO EL LOCATARIO PUEDE LIBERARSE DE LOS EFECTOS DE LA FALTA DE PAGO?

Por Nicolás J. Negri

I. Introducción 511
II. Normas aplicables 511
1. Consignación judicial 511
2. Consignación extrajudicial 511
III. Doctrina 512
1. Mora del acreedor: características y requisitos 512
2. Consignación de alquileres 514
3. Consignación de llaves 515
IV. Jurisprudencia 515
V. Análisis 517
VI. Conclusiones 519
VII. Sugerencias profesionales 519

Decimoquinta parte

MODELOS DE CONTRATOS Y CLÁUSULAS

Capítulo LI

MODELOS DE CONTRATOS Y CLÁUSULAS

Por Mariano Esper

I. Contrato de locación de inmueble para vivienda 523
II. Contrato de locación de inmueble para comercio 531
III. Contrato de alquiler de cochera 532
IV. Convenio de renovación de contrato de locación 534
V. Convenio de rescisión anticipada y restitución de inmueble 536
VI. Convenio de restitución de inmueble y extinción del contrato de locación 538

VII. Convenio de desocupación 538
VIII. Cláusula de prohibición de sublocar, ceder y/o prestar..... 540
IX. Cláusula de opción de compra del inmueble..... 540
X. Cláusula de solidaridad entre colocatarios 541
XI. Cláusula de autorización para realizar mejoras 541
XII. Cláusula de responsabilidad del locatario por daños..... 542
XIII. Autorización de comercialización de inmueble (adecuar según la operación a realizar: venta, alquiler, etc.)..... 542
XIV. Reserva-oferta de alquiler *ad referendum* 545
XV. Conformidad a la reserva-oferta de alquiler (al pie del texto)..... 549
XVI. Notificación de la aceptación al reservante 549
XVII. Cláusula de exclusividad a favor de la inmobiliaria..... 549