

**PARTICIPE DEL SORTEO  
DE UNA BECA COMPLETA PARA ESTA DIPLOMATURA**



**UMSA** UNIVERSIDAD  
DEL MUSEO SOCIAL ARGENTINO

Auspicia

**Diplomatura  
en  
Contratos  
de Alquiler**

**Inicio:  
Sábado 29 de Septiembre**



**Director Académico: Dr. Abatti  
Altos Estudios Inmobiliarios**

**Envíe su E-MAIL al Whatsapp**

**11 2342 5603**



# EL CONTRATO DE LOCACIÓN EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

- **EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL Y LA LOCACIÓN**
- **RENEGOCIACIÓN DE CONTRATOS EN TIEMPOS DE CRISIS**
- **IMPREVISIÓN CONTRACTUAL - EXCESIVA ONEROSIDAD**
- **ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA**
- **PROYECTOS DE REFORMA AL NUEVO CÓDIGO**



# NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - LOCACIONES

---

## DEFINICIÓN:

■ Art 1187 CCyCN: 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. (ver arts. 1133 y 1134 CCyC)

## NOVEDADES:

■ **Forma:** El contrato debe ser hecho por escrito al igual que sus prórrogas y modificaciones (art. 1188 CCyCN).

■ **Plazo supeditado a venta del inmueble** (art. 1189 inc. b) CCyC)

■ **Destino mixto del inmueble:** Se aplican las normas correspondientes al destino habitacional (art 1194 CCyCN 3er parr)

# NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - LOCACIONES

## PLAZO

- **Plazo Máximo:** hasta 20 años destino habitacional (art 1197) hasta 50 años restantes destinos
- **Plazo Mínimo:** 2 años todos los destinos (art 1198)
- **Excepciones:** (art. 1199) Locaciones diplomáticas – Turísticas (máximo 3 meses) reformado ley 27.221 21-12-2015. Se registrarán por las normas del **contrato de hospedaje (habilitación municipal)** – guarda de cosas – Exposiciones-**Finalidad determinada.**
- **Convenio de desocupación:** fue **ELIMINADO**, pero se encuentra implícito en art. 1198 ultima parte. (Renuncia al plazo mínimo) Posibilidades (demanda anticipada de desalojo)



# NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - LOCACIONES

---

## **EXTINCIÓN DEL CONTRATO (arts. 1217 a 1221)**

### ■ Modos de extinción:

- Cumplimiento del plazo o la finalidad por la que se contrató.
- Resolución imputable al locatario art. 1219 (cambio destino, falta conservación, abandono, falta de pago)
- Resolución imputable al locador art. 1220 (oblig. Conservar el inmueble apto p. uso y goce, evicción y vicios redhibitorios)

■ Resolución anticipada: No contempla el preaviso de 60 días (art 1221 CCyCN)

■ Intimación de pago: - Destino habitacional: 10 días corridos (art 1222 CCyCN); en los restantes destinos es facultativo del locador

# NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - LOCACIONES

## PRECIO

- Se aplica lo dispuesto con respecto al contrato de compraventa (arts. 1133, 1134 y cctes. del CCyC).
- Formas de determinar el precio:
  - **A)** lo fijan las partes a la firma del contrato
  - **B)** lo determina un tercero (art. 1134)
  - **C)** se fija en relación al valor de una cosa determinada (art. 1133)
- Precio en moneda extranjera.
  - Pesificación de las obligaciones (arts 765 y 766 CCyCN)
  - Previsiones contractuales al momento de contratar

Abogados

# NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - LOCACIONES

- **CÓMO FIJAR ALQUILERES EN EL ACTUAL CONTEXTO INFLACIONARIO Y EL NUEVO CCyC:**
  - **A)** Alquiler progresivo o escalonado, ascendente o descendente
  - **B)** Alquiler en moneda extranjera –PRECAUCIONES-
  - **C)** Alquiler fijado en relación a Bonos de la deuda Argentina en US\$
  - **D)** Alquiler con precio fijado por tercero (sin limitación durante el plazo mínimo)
  - **E)** Alquiler cuotativo
  - **F)** Alquiler constituido por suma predeterminada y porcentaje de ventas
  - **G)** Alquiler con indexación en suspenso



# NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - LOCACIONES

---

- **Obligaciones del Locador** (arts. 1200 a 1204)
- **Obligaciones del Locatario** (arts. 1205 a 1210)
- **Régimen de las Mejoras** (arts. 1211, 1212)
- **Cesión de la locación y sublocación** (arts. 1213 a 1216) (no existe limitación al monto del subalquiler).
- **Fianza:** caducidad (art. 1225)





# NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL – LOCACIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

---

- *Virtual pesificación en el CCyC:*
  - *Artículo 765* – Concepto: La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación. Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se estipuló dar **moneda que no sea de curso legal** en la República, la obligación debe considerarse como de dar **cantidades de cosas** y el deudor podrá liberarse **dando el equivalente en moneda de curso legal**.
  - *Artículo 766* - Obligación del deudor: El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada (CONTRADICCIÓN del Legislador)



# LOCACIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

---

## **ALQUILER POR LOS PESOS NECESARIOS PARA ADQUIRIR DÓLARES EN ARGENTINA O MONTEVIDEO, COMO OBLIGACIÓN ALTERNATIVA.**

**1-** El alquiler mensual será la suma necesaria para adquirir la cantidad de DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA ... (**US\$...**) -más IVA si concierne- conforme lo dispuesto por el artículo 1133 del Código Civil y Comercial, según cotización tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina del día anterior al pago o, a elección alternativa mutable del LOCADOR conforme artículos 779, 780 y concordantes del Código Civil y Comercial, la cantidad necesaria de pesos argentinos (más IVA si concierne) que corresponda para adquirir en la plaza cambiaria de Montevideo, República Oriental del Uruguay los dólares convenidos, para lo cual se tomará la cotización del peso argentino tipo comprador y del dólar estadounidense tipo vendedor, según la paridad informada para el día anterior al pago por el Banco Central del Uruguay en su página web [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy); al monto resultante se le adicionará un porcentaje del CUATRO (4) por ciento, que se imputará a gastos varios de viáticos, comisiones, tasas e impuestos, sin rendición de cuentas, que será también a cargo de la LOCATARIA. **2-** En cada caso de alternativa de cotización elegida, el LOCADOR deberá notificar al LOCATARIO mediante correo electrónico, con una antelación mínima de CUARENTA Y OCHO (48) horas el método de cotización por él adoptado. **3-** La presente cláusula se pacta entre las partes en uso de la autonomía de la libertad contractual y el principio de buena fe y por no afectar disposiciones de orden público, según los artículos 958, 961, 962 y concordantes del Código Civil y Comercial.



# IMPREVISIÓN CONTRACTUAL

## **Nuevo Código Civil y Comercial facilita la renegociación de los contratos**

### **ARTÍCULO 1091:**

*Imprevisión.* Si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevenida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o **pedir ante un juez, por acción o como excepción, la rescisión total o parcial del contrato, o su adecuación.** Igual regla se aplica al tercero a quien le han sido conferidos derechos, o asignadas obligaciones, resultantes del contrato; y al contrato aleatorio si la prestación se torna excesivamente onerosa por causas extrañas a su alea propia

**PARTICIPE DEL SORTEO  
DE UNA BECA COMPLETA PARA ESTA DIPLOMATURA**



**UMSA** UNIVERSIDAD  
DEL MUSEO SOCIAL ARGENTINO

Auspicia

**Diplomatura  
en  
Contratos  
de Alquiler**

**Inicio:  
Sábado 29 de Septiembre**



**Director Académico: Dr. Abatti  
Altos Estudios Inmobiliarios**

**Envíe su E-mail al Whatsapp**

**11 2342 5603**



**OBTENGA UN 20% DE DESCUENTO  
PARA CURSAR**



**20% DE DESCUENTO**

**UMSA** UNIVERSIDAD  
DEL MUSEO SOCIAL ARGENTINO

Auspicia

**Diplomatura  
en  
Contratos  
de Alquiler**

**Inicio:  
Sábado 29 de Septiembre**



**Director Académico: Dr. Abatti  
Altos Estudios Inmobiliarios**

**Envíe la palabra *DIPLOMATURA***

**11 2342 5603**

