

ÍNDICE SUMARIO

ÍNDICE GENERAL	9
PRÓLOGO	11

PRIMERA PARTE

PERSPECTIVAS GENERALES DE LA REFORMA

CAPÍTULO I

LOCACIÓN, VIVIENDA Y CALIDAD DE VIDA

por CARLOS A. HERNÁNDEZ y SANDRA A. FRUSTAGLI

1. La relación locativa como fenómeno complejo	15
2. El Código Civil y Comercial y el sentido de las reformas introducidas por la ley 27.551	20
3. Sobre los datos estadísticos que fundamentan la necesidad de una protección diferenciada para las locaciones habitacionales.	22
4. Antecedentes y discusión parlamentaria de la ley 27.551	29
5. La explicación de la ley 27.551 en el Derecho de los Contratos constitucionalizado.	34
6. La vivienda como derecho humano. Locación y vivienda	41
7. Locación, perspectiva de género en el acceso a la vivienda y vulnerabilidades	48
8. La tutela efectiva. Contrato, proceso y locación.	52

CAPÍTULO II
**LA REGULACIÓN DE LA LOCACIÓN EN
ARGENTINA (LA EXPERIENCIA DEL PASADO
Y SU CONEXIÓN CON EL PRESENTE)**

por CARLOS A. HERNÁNDEZ y SANDRA A. FRUSTAGLI

1. El Código Civil	57
2. Los regímenes de emergencia locativa en el pasado	60
a) Períodos comprendidos e instrumentos utilizados	60
b) La doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación	63
3. La experiencia de la Ley 23.091 de Locaciones Urbanas y su proyección actual.	68
a) Ámbito de aplicación	70
b) La forma de la locación inmobiliaria	71
c) Plazos mínimos	73
d) El precio, la moneda extranjera y las cláusulas de estabilización	75
e) Intimación previa al desalojo	78
f) La protección de los locatarios con destino de vivienda	78
g) El impacto de la Ley 23.298 de Convertibilidad	81
1) La prohibición de indexar	81
2) Las discusiones en torno a las cláusulas de determinación del precio: cláusulas valor mercadería y de escalonamiento. Cláusulas de renegociación	81
h) Las denominadas “locaciones encubiertas”	87
i) El régimen de promoción de las locaciones destinadas a vivienda.	88
4. Puntos convergentes con la regulación actual	89

CAPÍTULO III
RÉGIMEN VIGENTE EN MATERIA LOCATIVA

por CARLOS A. HERNÁNDEZ y SANDRA A. FRUSTAGLI

.	91
-----------	----

1. Codificación y descodificación en el ámbito de las locaciones. El impacto de la ley 27.551	92
2. Las locaciones paritarias, por adhesión y de consumo en el régimen vigente.	95
3. Reglas supletorias, normas indisponibles y de orden público en materia locativa a resultas de la ley 27.551.	99
4. Señalamiento de las principales reformas introducidas por la ley 27.551 al Código Civil y Comercial	103
a) Domicilio especial.	104
b) Contrato de locación	104
1) Modificaciones en materia de plazo mínimo: la transversalidad de la reforma en el ámbito de las locaciones habitacionales	104
2) Límites a los pactos sobre el modo de cumplimiento y de las seguridades sobre el precio en las locaciones habitacionales.	105
3) Reparaciones y expensas extraordinarias a cargo del locador	106
4) Extinción	107
c) Corretaje en las locaciones	107
5. El sentido de la regulación complementaria de las locaciones que surge de la ley 27.551.	108
a) Garantías	108
b) Indexación del precio	109
c) Registración de los contratos de locación.	110
6. Las políticas públicas de las que da cuenta la ley 27.551.	110
a) El acceso y permanencia a una vivienda digna.	112
b) Expansión de la oferta y transparencia del mercado.	112
c) Creación de un seguro obligatorio	112
d) Tutela frente a la violencia de género y a las situaciones de hipervulnerabilidad	112
7. Las respuestas procesales de la ley 27.551	112
8. La subsistencia de la emergencia locativa consagrada por el decreto 320/2020	113
a) La terminología empleada y sus proyecciones. La perspectiva de género que resulta del lenguaje utilizado en los considerandos	114

b) Las locaciones alcanzadas y su relación con otras reglas vigentes. Criterios utilizados	115
1) Criterio subjetivo.	116
1.1) Locatario habitacional	116
1.2) Otros locatarios en razón de su actividad.	116
2) Criterio objetivo	117
c) El orden público y la autonomía de la voluntad. Márgenes para la renegociación	117
d) Instrumentos esenciales de los que se vale la emergencia locativa.	119
1) Prórroga legal del plazo pactado.	119
2) Congelamiento de cánones	120
e) Las soluciones razonables que se adoptan y que buscan evitar la afectación de la sustancia de los derechos del locador	120
1) Determinación de los alcances de la emergencia	121
2) El resguardo de los intereses del locador	122
3) La tutela del crédito del locador y el agravamiento de la situación del fiador	125
f) Implicancias sobre las acciones o los procesos judiciales	126
g) La emergencia locativa, el régimen del CCC y la reforma de la ley 27.551	127
1) Cuestiones de Derecho transitorio	127
2) La reforma locativa y su posible contribución a la superación de la emergencia.	129

SEGUNDA PARTE

ANÁLISIS EXEGÉTICO DE LA LEY 27.551

TÍTULO I

REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

Art. 75, CCC (según art. 1º, ley 27.551), comentado por CARLOS A. HERNÁNDEZ y SANDRA A. FRUSTAGLI	133
1. Concordancias	133

2. Interpretación de la norma	134
a) El contexto de la reforma: el impacto de la tecnología.	134
b) El régimen del domicilio: domicilio general y especial	138
c) El domicilio electrónico	140
1) Alcance y efectos	140
2) Concurrencia entre domicilio especial físico y domicilio electrónico	141
3) El domicilio electrónico en las relaciones de consumo	142
3.1) Consideraciones generales	142
3.2) El agregado al artículo 75 del CCC y el impacto sobre las locaciones inmobiliarias de consumo	143
3. Cambios que incorpora	144

Art. 1196, CCC (según art. 2º, ley 27.551), comentado
por CARLOS A. HERNÁNDEZ y SANDRA A. FRUSTAGLI 147

1. Concordancias	147
2. Interpretación de la norma	148
a) El precio como expresión del objeto del contrato.	148
b) El precio de la locación	150
1) Locación en moneda extranjera	151
2) Rubros que integran el precio	153
3) Períodos de pago	153
4) Cuestiones concernientes al precio en las locaciones habitacionales	154
4.1) Prohibiciones sobre el <i>quantum</i>	154
4.2) La cuestión del valor llave	155
c) Los pactos vinculados al precio de la locación.	155
1) Depósitos en garantía	156
1.1) Lectura sistémica de las garantías regladas por la ley 27.551	156
1.2) Depósito en garantía y tutela equilibrada de las partes contratantes	157
1.3) La cuestión del pagaré en las locaciones habitacionales. La innegable relación con la experiencia de los llamados pagarés de consumo	159
3. Cambios que incorpora	161

Art. 1198, CCC (según art. 3º, ley 27.551), comentado	
por CARLOS A. HERNÁNDEZ y SANDRA A. FRUSTAGLI	163
1. Concordancias	163
2. Interpretación de la norma	163
a) La temporalidad en la estructura de las locaciones.	163
b) El plazo mínimo en la locación inmobiliaria	166
1) Extensión y fines	166
2) Plazo mínimo y orden público	169
3) Beneficiarios	170
c) Alcances de la imperatividad del plazo mínimo. Posibilidad de renuncia.	173
3. Cambios que incorpora	175
Art. 1199, CCC (según art. 4º, ley 27.551), comentado	
por CARLOS A. HERNÁNDEZ y SANDRA A. FRUSTAGLI	177
1. Concordancias	177
2. Interpretación de la norma	177
a) Las locaciones exceptuadas del plazo mínimo. Régimen legal	177
b) Locaciones exceptuadas del plazo mínimo. Alcances	179
1) Las locaciones con fines diplomáticos	179
2) Las locaciones de vivienda amobladas con fines recreativos o uso de temporada	180
3) Las locaciones destinadas a guarda de cosas	183
4) Las locaciones destinadas a exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial	184
5) Locaciones para cumplir una finalidad determinada expresada en el contrato	185
3. Cambios que incorpora	187
Art. 1201, CCC (según art. 5º, ley 27.551), comentado	
por CARLOS A. HERNÁNDEZ y SANDRA A. FRUSTAGLI	189
1. Concordancias	189
2. Interpretación de la norma	190
a) Las obligaciones del locador en el esquema típico de la locación	190

b) La obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso convenido.	192
1) Alcances de la obligación de conservación a cargo del locador. Diferencia entre reparaciones y mejoras.	193
2) Carácter de la disposición legal. La inderogabilidad de la regla en las locaciones inmobiliarias con destino a vivienda. Fundamentos.	197
c) Remedios frente al incumplimiento del locador. Reparaciones urgentes y no urgentes	199
1) Recaudos a observar en caso de reparaciones urgentes	200
2) Recaudos a observar en caso de reparaciones no urgentes.	200
3) Reglas comunes a las reparaciones urgentes y no urgentes	201
d) Facultades derivadas de la turbación o interrupción del uso y goce a causa de los trabajos de reparación	201
3. Cambios que incorpora	202

Art. 1203, CCC (según art. 6º, ley 27.551), comentado
por CARLOS A. HERNÁNDEZ y SANDRA A. FRUSTAGLI 203

1. Concordancias	203
2. Interpretación de la norma	203
a) La causa como elemento de los contratos y el uso y goce como causa de la locación	203
b) La frustración de la finalidad del contrato y su funcionamiento en la locación.	206
1) El régimen de la frustración de la finalidad en la teoría general del contrato	206
c) La frustración de la finalidad del contrato en el ámbito de la locación: visión jurisprudencial	210
d) La frustración del uso y goce en el artículo 1203 del Código Civil y Comercial	212
1) La situación anterior a la ley 27.551	212
2) Las modificaciones incorporadas por la ley 27.551	215
3. Cambios que incorpora	217

Art. 1204 bis, CCC (incorporado por art. 7º, ley 27.551),
comentado por CARLOS A. HERNÁNDEZ y SANDRA A. FRUSTAGLI. 219

1. Concordancias	219
----------------------------	-----

2. Interpretación de la norma	220
a) La compensación como vocablo multívoco en el CCC	220
b) La compensación como mecanismo extintivo de las obligaciones: clases y requisitos	220
c) La compensación legal en las locaciones	224
1) Introducción	224
2) Experiencia previa a la reforma de la ley 27.551	224
3) La compensación que se habilita. Instrumentos complementarios a los que se recurre para hacerla operativa	225
3. Cambios que incorpora	227
Art. 1209, CCC (según art. 8º, ley 27.551), comentado por CARLOS A. HERNÁNDEZ y SANDRA A. FRUSTAGLI	229
1. Concordancias	229
2. Interpretación de la norma	230
a) El régimen de las expensas en el Código Civil y Comercial	230
b) El régimen de las cargas, contribuciones y expensas en la locación	232
1) La situación anterior a la ley 27.551	232
2) Las incorporaciones que trae la ley 27.551	234
2.1) Carácter indisponible	234
2.2) Alcances	235
3. Cambios que incorpora	236
Art. 1221, CCC (según art. 9º, ley 27.551), comentado por MARÍA FLORENCIA CULASSO	237
1. Concordancias	237
2. Interpretación de la norma	238
a) Ámbito de aplicación	238
b) Carácter de la norma. Sus implicancias	239
c) La temporalidad en la resolución anticipada del contrato de locación de inmueble	241
d) Naturaleza jurídica de la extinción	242
e) Presupuestos para el ejercicio de la facultad prevista en la norma	245
1) Legitimación activa	245

2) Plazo mínimo de ejecución de la relación locativa para ejercer la extinción anticipada	246
3) Preaviso	246
3.1) Plazo del preaviso.	248
3.1.1) Supuesto especial para las locaciones con destino habitacional	248
3.1.2) Articulación del plazo mínimo de vigencia de la relación locativa con el preaviso	249
3.2) Cómputo del preaviso	250
4) Indemnización tarifada	250
4.1) Supuestos de indemnizaciones especiales	251
4.2) Exclusión de la indemnización	252
5) Notificación fehaciente	252
6) Efectos de su ejercicio.	252
3. Cambios que incorpora	253

Art. 1221 bis, CCC (según art. 10, ley 27.551),
comentado por MARÍA FLORENCIA CULASSO. 255

1. Concordancias	255
2. Interpretación de la norma	255
a) Ámbito de aplicación	255
b) Carácter de la norma. Sus implicancias	257
c) La temporalidad en la renovación de la locación con destino habitacional	258
d) Diferencias con la continuación y la prórroga expresa de la locación.	259
e) Lineamientos para la renovación de la locación de vivienda.	261
1) Presupuestos previstos por el artículo 1221 bis	262
1.1) Legitimación activa	262
1.2) Tiempo hábil para renovar	262
1.3) Plazo para alcanzar el acuerdo	263
1.4) Notificación fehaciente	263
2) Mecanismo de renovación. Fundamento	264

3) Implicancias de la negativa o silencio del locador instado a renovar	265
4) Efectos de su ejercicio	266
3. Cambios que incorpora	266

Art. 1222, CCC (según art. 11, ley 27.551),
comentado por MARÍA PAULA PONTORIERO 267

1. Concordancias	268
2. Interpretación de la norma	268
a) Ámbito de aplicación	268
1) Antecedentes	268
2) Destino de la locación	269
3) Falta de pago de alquileres	270
3.1) Obligación de pago	270
3.2) Pago	272
3.3) Tiempo y lugar de pago	273
3.4) Derechos del locador en caso de falta de pago	274
3.5) Constitución en mora	274
b) Intimación de pago	275
1) Naturaleza jurídica y efectos de la intimación previa	275
2) Elementos que debe contener la intimación	280
c) Restitución del inmueble. Desalojo	283
d) Consignación	285
1) Derecho del locatario si el locador no recibe la cosa	285
2) La prevención del daño y la restitución del bien	286
3. Cambios que incorpora	289

Art. 1351, CCC (según art. 12, ley 27.551),
comentado por MARÍA PAULA PONTORIERO 291

1. Concordancias	291
2. Interpretación de la norma	291
a) Corretaje. Consideraciones generales	291
1) Ley aplicable	291
2) Conceptualización	292
3) Sujetos	293

b) Derecho al cobro de la comisión	293
c) Matriculación del corredor. Habilitación profesional	296
d) Profesionalización del corretaje inmobiliario	298
e) Sobre la actuación del corredor y las incumbencias del abogado	300
3. Cambios que incorpora	300

TÍTULO II

REGULACIÓN COMPLEMENTARIA DE LAS LOCACIONES

Art. 13, ley 27.551 , comentado por MARÍA PAULA ARIAS	303
1. Concordancias	303
2. Interpretación de la norma	304
a) El acceso a la vivienda como límite a la tutela del crédito	304
b) Supuestos de garantías contempladas por el legislador	306
1) Título de propiedad inmueble	307
2) Aval bancario	308
3) Seguro de caución	310
4) Garantía de fianza o fiador solidario	312
5) Garantía personal del locatario	316
c) Limitaciones a las exigencias de garantías y su hermenéutica	318
d) <i>Quid</i> de la exigencia de aceptación por parte del locador de las garantías ofrecidas por el locatario	320
3. Cambios que incorpora	323
Art. 14, ley 27.551 , comentado por MARÍA PAULA ARIAS	325
1. Concordancias	325
2. Interpretación de la norma	325
a) El ajuste del canon locativo en las locaciones en general	325
b) La fijación del precio en las locaciones habitacionales	330
1) Exigencia de valor único	330
2) Fijación en períodos mensuales	331

c) Limitaciones al ajuste del canon locativo en las locaciones habitacionales	331
1) Funcionamiento del mecanismo indexatorio previsto para las locaciones habitacionales.	331
2) Cláusula de alquileres escalonados. Prohibición de bonificaciones o mecanismos que induzcan a error al locatario	333
3) Cláusula del precio pactado en moneda extranjera.	335
3. Cambios que incorpora	338
 Art. 15, ley 27.551, comentado por MARÍA PAULA ARIAS	 341
1. Concordancias	341
2. Interpretación de la norma	342
a) Presupuesto de procedencia del procedimiento previsto en la norma. Mora del locador en su carácter de acreedor	342
1) Obligación	343
2) Oferta de pago	344
3) Comportamiento del acreedor.	345
4) Pago por consignación	347
4.1) Concepto.	347
4.2) Caracteres.	348
4.3) Requisitos del pago por consignación	349
4.4) Procedimiento del pago por consignación de alquileres	351
4.5) Efectos del pago por consignación.	354
3. Cambios que incorpora	355
 Art. 16, ley 27.551, comentado por MARÍA GABRIELA ANNONI.	 357
1. Concordancias	357
2. Interpretación de la norma	358
a) Obligación de declarar ante AFIP el contrato de locación	358
b) Impuestos nacionales	359
1) Tratamiento tributario del contrato de locación	359
2) Impuesto a las ganancias.	359
2.1) Sujetos alcanzados	359

2.2) Residentes nacionales y del exterior	361
2.3) Determinación del impuesto a las ganancias	362
3) Impuesto al valor agregado	363
4) Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes	365
5) Facturación del IVA	369
6) Impuesto sobre los bienes personales	369
c) Régimen sancionatorio por omisión o evasión de impuestos	372
d) Prescripción	373
e) Denuncia del contrato de locación: implicancias para el locatario de casa habitación	373
3. Cambios que incorpora	374

TÍTULO III

PROGRAMA NACIONAL DE ALQUILER SOCIAL

Art. 17, ley 27.551 , comentado por JULIETA B. TRIVISONNO	377
1. Concordancias	377
2. Interpretación de la norma	378
a) El “Programa Nacional de Alquiler Social” en la ley 27.551: la vivienda y el contrato en el diálogo entre Derecho Público y Derecho Privado	378
b) El acceso a la vivienda desde una perspectiva comparada: propiedad, alquiler social y políticas públicas	380
c) La experiencia argentina: los antecedentes del Programa Nacional de Alquiler Social	385
d) La delimitación del ámbito de actuación del “Programa Nacional de Alquiler Social”	389
1) La vivienda digna. Sus despliegues: acceso, permanencia y movilidad	390
2) El “alquiler” o contrato de locación como herramienta jurídica de acceso a la vivienda en el marco del Plan Nacional	392
2.1) El uso del vocablo “alquiler”	392
2.2) La locación como forma de acceso a la vivienda	393
3) La exigencia de una contratación formal	394
3. Cambios que incorpora	397

Art. 18, ley 27.551, comentado por JULIETA B. TRIVISONNO	399
1. Concordancias	399
2. Interpretación de la norma	399
a) El organismo rector del Programa Nacional de Alquiler Social. . .	399
b) La reglamentación del Programa Nacional de Alquiler Social	401
1) La experiencia comparada.	401
2) El marco general del Derecho Internacional de los Derechos Humanos. Las Directrices para la Aplicación del Derecho a la Vivienda Adecuada	401
2.1) El logro progresivo de la efectividad del derecho a la vivienda y el criterio de razonabilidad	402
2.2) La participación activa y libre de los sectores afectados	403
2.3) Una estrategia integral	404
3) La interacción de los poderes públicos en la efectivización del derecho de acceso a la vivienda digna.	405
3. Cambios que incorpora	407
 Art. 19, ley 27.551, comentado por JULIETA B. TRIVISONNO	 409
1. Concordancias	410
2. Interpretación de la norma	411
a) Las líneas estratégicas del Programa Nacional de Alquiler Social	411
b) Vulnerabilidad y acceso a la vivienda.	411
1) Género y locación	413
2) Personas mayores	416
3) Familias, niñez y adolescencia	420
4) Locación y defensa del consumidor	422
c) La expansión de la oferta, facilitación del acceso y la transparencia del mercado locativo (incisos b, c, d, h, y j).	426
1) Medidas destinadas a favorecer el acceso.	428
2) La ampliación de la oferta de inmuebles en alquiler	431
d) Prevención y locación	433
e) Locación y resolución de conflictos	434
3. Cambios que incorpora	434

Art. 20, ley 27.551, comentado por JULIETA B. TRIVISONNO	437
1. Concordancias	437
2. Interpretación de la norma	437
a) El rol de la Secretaría de Vivienda en el Programa Nacional de Alquiler Social	437
b) La reglamentación del Programa Nacional de Alquiler Social	438
c) La presencia de indicadores objetivos y confiables en la elaboración e implementación de las políticas públicas	439
3. Cambios que incorpora	442

TÍTULO IV

MÉTODOS ALTERNATIVOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Art. 21, ley 27.551, comentado por ANDREA A. MEROI	443
1. Concordancias	443
2. Interpretación de la norma	445
a) Conflictos derivados de la relación locativa	445
1) Actores del conflicto	446
2) Objetivos del conflicto	448
3) Especies de conflictos	449
4) Modos adecuados de solución de conflictos	450
b) Solución de conflictos derivados de la relación locativa en Argentina	451
1) La solución judicial	451
2) Los modos alternativos de solución de conflictos	453
2.1) Introducción	454
2.2) Tribunales arbitrales y centros de mediación	455
2.3) Mediación	456
2.4) Servicios de conciliación obligatorios	457
2.5) A modo de conclusión	458
c) La propuesta del artículo 21 de la ley 27.551 y su razón de ser	459

d) Modelos de implementación de modos alternativos de solución de conflictos	461
1) La negociación	462
2) La mediación	462
3) La conciliación	462
4) El arbitraje	463
e) Prospectivas	468
3. Cambios que incorpora	471

Art. 6º, ley 26.589 (según art. 22, ley 27.551),

comentado por ANDREA A. MEROI	473
1. Concordancias	473
2. Interpretación de la norma	475
a) La mediación prejudicial obligatoria	475
1) Mediación “anexa al tribunal”	477
2) Mediación “conectada con los tribunales”	477
3) Mediación “relacionada con el tribunal”	477
b) Los casos de mediación prejudicial optativa	480
c) La mediación prejudicial obligatoria en los juicios de desalojo	482
1) Breves consideraciones respecto del juicio de desalojo	482
2) El antecedente del decreto 320/2020	484
3) La modificación de la ley 27.551	485
3.1) La norma y sus fundamentos	485
3.2) Ámbito de aplicación	486
3.3) Análisis	486
3.3.1) La historia de las locaciones urbanas (en general) y de los desalojos (en particular)	486
3.3.2) El aumento de los costos	487
3.3.3) Marco general (y previo) de supresión de los “convenios de desalojo” y la “recuperación del inmueble por abandono del locatario”	488
3.3.4) La armonización con procesos conexos	489
3.3.5) Las características del conflicto que subyace a la pretensión de desalojo	490
4) Conclusiones	491
3. Cambios que incorpora	492

Art. 23, ley 27.551, comentado por	
CARLOS A. HERNÁNDEZ y SANDRA A. FRUSTAGLI	493
1. Concordancias	493
2. Interpretación de la norma	493
a) El Derecho transitorio en el Derecho argentino	493
b) El Derecho transitorio y la categoría contractual	497
c) La especialidad de la regla de Derecho transitorio que aporta la ley 27.551	498
1) Introducción	498
2) Posibles interpretaciones	499
2.1) Tesis de la especialidad	499
2.2) Tesis emergente del diálogo de las fuentes	500
3. Cambios que incorpora	502
 BIBLIOGRAFÍA	 503