

## CONTRATO DE LOCACION. SUS CLAUSULAS

Por

*Jorge Alfredo Riccio*

El contrato de locación ha sido uno de los contratos que más innovaciones ha sufrido respecto de los regulados por el código civil, atento a los regímenes de emergencia que fueron sancionándose en materia locativa, que lo modificaron, a fin de adecuarlo a una realidad social que —el legislador entendía— necesitaba de disposiciones distintas a las impuestas por el derecho de fondo.

No obstante ello, existe una serie de cláusulas que las partes pueden pactar libremente, y otras que pactadas en un contrato de locación prorrogado por esos regímenes aún siguen teniendo vigencia. Nuestros tribunales han sostenido: “las cláusulas de los contratos de locación originarios no pierden validez por el hecho de que una vez vencidos fueran prorrogados por regímenes de emergencia en la materia; aquéllos mantienen su vigencia en toda la extensión que las leyes que sucesivamente fueron rigiendo las prórrogas no dejaron sin efecto, en alguna medida, la voluntad contractual” (Cám. Nac. Esp. C.C., Sala II, 9/2/73, *La Ley*, t 151, pág. 97).

Las leyes de emergencia, tal como hoy lo establece la ley 20.625 (art. 42), han determinado que sus normas son de orden público. Hemos sostenido que “las normas de una ley se consideran de orden público a los efectos de salvaguardar el orden jurídico en función del interés social, y que así rigen ante la inexistencia de derechos adquiridos otorgados por un régimen legal que rigiera con anterioridad” (*Locaciones urbanas, comentario ley 20.625*, ed Forum, Bs. As. 1974, pág. 137). Dada la calidad de orden público de esas normas, no procede la renuncia anticipada de los derechos que ellas otorgan. Se ha sostenido que “cuando se invalida la cláusula que estipula la renuncia anticipada a una garantía de orden público —en el caso, derecho a la prórroga de la locación—, no se lo hace por causa de lesión, sino como un arbitrio para imponer la vigencia de un orden jurídico que el legisla-

---

(\*) Reproducido, con autorización, de la *Revista Notarial* del Colegio de Escribanos de la Pcia. de Buenos Aires.

dor ha valorado como de interés social eminente, en razón de circunstancias que afectan el equilibrio socioeconómico del país y un valor supremo de tranquilidad pública"; que "en este sentido la ley ha creado un mecanismo destinado a defender la comunidad contra los desbordes antisociales de los egoísmos individuales y lo ha instituido en momentos en que consideró que la autonomía de la voluntad podía ser lesiva para el interés general, y procuró instaurar un ordenamiento previsor de los abusos de un individualismo antisocial": que "se puede estar en desacuerdo con la política legislativa escogida —en el caso en materia de locación urbana— pero una vez en marcha el sistema, debe reputarse coherente y justificado el orden de restricciones impuesto, pues no incumbe a los jueces juzgar de la bondad intrínseca de las leyes" Cam. 1ª Apel. Bahía Blanca, 19|7|66, *La Ley*, t. 124, pág. 268).

En los contratos celebrados a partir del 1º de enero de 1974, excluidos del régimen de prórroga por determinación del art. 3º, inc. ch] de la ley 20.625, se pueden establecer cláusulas que toman plena validez para el supuesto de que se produzca la situación por ellas contemplada, las que no funcionan en la legislación emergencial. Tal, por ejemplo, la referida a una multa o cláusula penal en el caso de no desocuparse el inmueble arrendado, al vencer el término contractual fijado. Por el contrario —según lo hemos indicado— no pueden establecerse renunciaciones anticipadas respecto de beneficios que otorga el régimen, por ejemplo la posibilidad de demandar el desalojo ante la falta de pago de un solo período de alquiler, ya que el art. 13 de la ley 20.625 fija que el procedimiento que impone debe aplicarse aun a los contratos excluidos de la prórroga, y así entra a jugar su primera parte en todos los casos, y no puede demandarse el desalojo antes de haber transcurrido dos meses de arriendos vencidos.

Se ha sostenido reiteradamente que "los contratos no deben interpretarse de acuerdo a sus términos expresos sino tratando de esclarecer los motivos o el fin que ha guiado a los contratantes, para lo cual es menester valorar las circunstancias que rodearon el acto, los antecedentes que pudieron haber influido y la conducta del interesado" (Cám. Nac. Esp. C. C., Sala III, 13|6|72, *Jurisprudencia Argentina*, t. 1972-16, pág. 329), y que "la equidad es factor de específica esencialidad en la interpretación de los mismos" (Cám. Nac. Esp. C. C. Sala III, 3|3|67, *La Ley*, t. 126, pág. 272). Así, por ejemplo, se decidió, que "no forma parte de nuestras prácticas sociales entre personas de buena fe (a las que no es dable atribuir la extremada sagacidad de un desconfiado mercader), la exigencia de la exhibición del título de propiedad en ocasión de celebrarse un contrato de arrendamiento, máxime cuando el locatario obtiene sin inconveniente del sedicente dueño del inmueble la tenencia del bien y la percepción de los arriendos se realiza regularmente y durante largo tiempo mediante la extensión de recibos que aparecen firmados por aquél" (Cám. Nac. Esp. C. C. Sala I, 25|4|66, *La Ley*, t. 123, pág. 1003).

El contrato de locación no es formal y por lo tanto puede ser celebrado verbalmente, pero "la doctrina no admite la promesa de lo-

cación, por lo que el acuerdo verbal conforma un contrato definitivo” (Cám. 2ª Apel. Mercedes, 16|3|72, *La Ley*, t. 148, pág. 240).

El carácter de “no escrito” que puede revestir el contrato locativo según el Código Civil, se ha perdido en la práctica por vía del seguro obligatorio de garantías implantado por el art. 37 de la ley 20.625, ya que la Caja Nacional de Ahorro y Seguro —único y obligatorio ente asegurador conforme a este precepto— exige en todos los casos, para aceptar la contratación del seguro, que consten por escrito ciertas cláusulas: precio de la localidad, término de ella, mención de la contratación del seguro y subrogación de los derechos del locador en favor de la caja.

La resolución del contrato de locación sólo se produce por acuerdo de partes o decisión judicial: no se extingue unilateralmente. Así se ha determinado judicialmente que el contrato de locación sólo se extingue “en forma convencional (distracto) o mediante una declaración judicial de rescisión” (Cám. Nac. Esp. C. C., Sala I, 16|12|71, *Jurisprudencia Argentina*, t. 1972-15, pág. 529); que “no mediando autorización del locador, la desvinculación efectuada por la sola voluntad de los locatarios no obliga a aquél, para quien los inquilinos siguen siendo, a todo efecto, los contractualmente obligados” (Cám. Nac. Esp. C. C., Sala II, 10|12|69, *La Ley*, t. 138, pág. 216).

El depósito judicial de las llaves no determina por la sola interposición de la demanda la resolución del contrato; siempre es necesaria, para que se produzca la rescisión, la aceptación del locador o la decisión judicial que acoja el depósito.

En el supuesto de venta de la propiedad, el locatario no pierde derecho alguno, ya que se mantiene la relación locativa en los términos pactados con el anterior titular del dominio y en lo dispuesto por las normas pertinentes de la ley de emergencia. Se ha entendido que “a fin de aplicar el art. 1498 del Código Civil, por el cual enajenada la finca arrendada subsiste la locación, no es necesario que se trate de un contrato de plazo convencional pendiente, pues vencido éste el inquilino está amparado por la prórroga legal, ni que el contrato tenga fecha cierta o que esté inscripto en el Registro de la Propiedad”, pero que “el comprador tiene derecho a exigir que se demuestre en forma fehaciente la autenticidad del contrato de locación o de los recibos de alquiler si se trata de una locación verbal” (Cám. Nac. Esp. C. C., Sala I, 24|10|66, *Jurisprudencia Argentina*, t. 1966-VI, pág. 259).

Cualquier medio de prueba es idóneo para acreditar la existencia del contrato de locación al ser “consensual, no solemne y ni siquiera formal” (C. J. Salta, 21|12|65, *Jurisprudencia Argentina*, t. 1966-II, pág. 338). Así puede probarse el contrato, por los medios establecidos por el art. 1190 del Código Civil. En tal sentido, recordamos que el artículo 36 de la ley 20.625 establece que toda ocupación lícita estable de vivienda presume locación.

## MENCION DE LAS PARTES EN EL CONTRATO

Es prudente indicar la calidad de "propietario" que reviste el locador —si lo es—, ya que esa mención significa un reconcimiento de tal extremo por el locatario, que luego no podrá desconocer, salvo prueba en contrario, que queda a su cargo. Además, es conveniente establecer que las personas que contratan son mayores de edad y hábiles para el acto que realizan, pues tal declaración advierte a las partes sobre la imposibilidad de hacerlo si media alguna inhabilidad para alguna de ellas; entran a jugar, asimismo, los principios de lealtad y buena fe en la contratación.

Se ha sostenido que "es válida y debe respetarse la locación pactada con el titular aparente del bien y poseedor de buena fe" (Cám. Nac. Esp. C. C., Sala 1, 1/3/66, *La Ley*, t. 123, pág. 574).

Ante la vigencia e los regímenes de emergencia, debemos recordar que la sucesión en la locación ha variado. Ya no se trata, como en el código civil, de que los herederos del causante locatario sucedan a éste en los derechos y obligaciones de la contratación. Respecto de la locación pueden sucederlo, según el art. 10 de la ley 20.625, aun aquellos que sin ser parientes o cónyuge hayan estado a su cargo, recibido de él ostensible trato familiar, y hayan convivido con él un mínimo de un año antes de su fallecimiento o abandono del bien por su parte; los subinquilinos respecto de los ambientes sublocados válidamente, los herederos que continúen la actividad del locatario y los componentes de la comunidad que hayan coparticipado en las actividades del locatario durante un año y las continúen luego de su fallecimiento o abandono.

Recordemos que se ha aceptado jurisprudencialmente "la figura del heredero locatario en el ordenamiento positivo vigente" (Cám. Nac. Civil, Sala C, 22/8/72, *Jurisprudencia Argentina*, t. 1973-18, pág 97; Cám. Nac. Civil, Sala C, 14/3/72, *La Ley*, t. 149, pág. 608), pero que también se ha sostenido que "el inquilino que por muerte del propietario locador concurre a su sucesión con otros herederos y acepta la herencia pura y simplemente, extingue por confusión los derechos y obligaciones que tenía como locatario" (S. C. Bs. As., 25/4/67, *La Ley*, t. 126, pág. 555).

## UNIDAD O COMODIDADES DADAS EN LOCACION

Debe mencionarse con claridad la cosa que se da en locación. El art. 1499 del código civil establece que "las cosas muebles no fungibles y las raíces sin excepción pueden ser objeto de la locación"; el art. 1500, que pueden serlo "aun las cosas indeterminadas", las que quedarán "determinadas" al perfeccionarse el contrato mediante la entrega de ellas. Nuestros tribunales han expresado que "la convención relativa al alquiler de una cosa futura sólo vale como una promesa de arrendar, subordinada al hecho de que ella llegue a existir; su existencia funciona así como condición legal del negocio, con arreglo a las normas generales de los arts. 1168 y 1173 del código civil" (Cám. Nac. Esp. C. C., 24/6/65; *Eco Comercial*, 11/4/66). Recordamos que el art. 1168 del có-

digo civil establece que "toda especie de prestación puede ser objeto de un contrato, sea que consista en la obligación de hacer, sea que consista en la obligación de dar alguna cosa, y en este último caso, sea que se trate de una cosa presente, o de una cosa futura, sea que se trate de la propiedad, del uso, o de la posesión de la cosa". Anteriormente expresamos que "la doctrina no admite la promesa de locación"; su diferencia con el arrendamiento de una cosa futura, estriba en el hecho de que, en aquel caso, la cosa está presente. El art. 1173 del código civil, determina que "cuando las cosas futuras fueren objeto de los contratos, la promesa de entregarlos está subordinada al hecho *si llegase a existir*".

Es necesario fijar las comodidades locadas en el contrato escrito o en el recibo pertinente, aun cuando se ha sostenido que "no es aceptable que el mero pago y retiro del recibo impida la discusión del contenido cuando, como en el caso, lo repetido de la operación a lo largo de más de quince años hace que nadie tome la precaución de leer detenidamente el contenido del recibo en el momento" (Cám. Nac. Esp. C.C., Sala V, 25/10/65, *La Ley*, t. 122, pág. 921). Por el contrario se sostuvo que "el subinquilino que durante varios años admitió que los recibos del pago del alquiler se le extendieran por una pieza o comedor cuando en realidad se alquilan tres habitaciones, no puede alegar que así sea, porque no puede exculparse por su propia torpeza" (Cám. Nac. Esp. C.C., Sala V, 4/11/70, *La Ley*, t. 143, pág. 620). Consideramos que todo habrá de ser materia de prueba y que habrá de decidirse ante las circunstancias del caso, ya que no cabe una interpretación rígida al respecto.

Si se le restringe al locatario o sublocatario su derecho al pleno uso o goce de las cosas verdaderamente locadas, debe indemnizárselo por los daños y perjuicios, aun con la reducción del precio del arriendo (ver: Cám. 1ª Civil San Luis, 27/2/67, *La Ley*, t. 126, pág. 24).

## TIEMPO DE LA LOCACION

El art. 1507 del código civil, reformado por la ley 11.156, establece como mínimo término de duración del contrato el de 18 meses para las locaciones con destino de vivienda, y de 24 meses para las afectadas al comercio o industria —y para toda otra afectación no específica de vivienda. El contrato que se celebre por menor tiempo se extiende a los plazos indicados. La disposición juega en favor del locatario, es de orden público y no puede ser renunciada anticipadamente; pero si consta en contrato escrito, el plazo obliga a ambas partes, y así el locatario no podrá renunciar a él, de no mediar aceptación del locador. En el supuesto de que el inquilino abandone la propiedad o consigne las llaves, ante la negativa del arrendador, para desobligarse deberá abonar los alquileres fijados para todo el término del contrato.

El mismo art. 1507 del Código Civil, establece que "tratándose de piezas y casas amuebladas, si no hubiere tiempo estipulado en el contrato, pero cuyo precio se hubiere fijado por años, meses, semanas, o días, el arrendamiento se juzgará hecho por el tiempo fijado al precio".

Esta disposición debemos relacionarla con los arts. 1 y 2 de la ley 20.625 que prorrogan las locaciones de inmuebles "con muebles o sin ellos" hasta el 30 de junio de 1975.

El art. 1505 del código civil fija el término máximo por el cual puede pactarse un arrendamiento: 10 años. Se ha sostenido que el pactado "por mayor lapso quedará concluido a los 10 años", por tratarse de una norma de "orden público, porque hace a la configuración jurídica de la locación como instituto civil" (Cám. Nac. Esp. C. C., Sala II, 30/11/72, *Jurisprudencia Argentina*, t. 1973-17, pág. 76).

Por plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones Especial en lo Civil y Comercial se decidió que cuando son distintas las fechas de celebración del contrato, de entrada en vigencia de él, o de la entrega de la cosa, debe estarse a la primera, para considerar si un contrato se encuentra comprendido o no en la legislación de prórroga (Plenario del 3/6/68, *La Ley*, t. 132, pág. 261).

Puede pactarse una opción en el contrato; la cláusula pertinente puede indicar o no la forma en que debe manifestarse el uso de la opción, que siempre juega en favor del inquilino. Si no se pacta mecanismo alguno para considerar la vigencia de la opción, el simple mantenimiento del locatario en la tenencia de la cosa no significa que haga uso de ella, pues puede mantenerse en la ocupación en virtud de la prórroga determinada por la ley 20.625 —en el caso de locaciones concertadas antes del 1º de enero de 1974—, no existiendo novación ni tácita reconducción en nuestro derecho. Consideramos que en todos los casos el locatario debe manifestar en forma expresa y fehaciente su acogimiento a la opción pactada, cuando no se ha establecido cómo juega ella.

El tiempo fijado para la opción puede ser menor, igual o mayor que el determinado como término del arrendamiento.

Si se conviene una locación por ausencia temporaria del locador, puede fijarse un plazo menor al establecido por el art. 1507 del código civil, reformado por la ley 11.156, debiendo indicarse la causa de la ausencia a fin de conjugar la contratación con lo dispuesto por el art. 3, inc. e, de la ley 20.625.

Según el art. 1508 del código civil, "cuando el arrendamiento tenga un objeto expresado, se juzgará hecho por el tiempo necesario para llenar el objeto del contrato". Así, cuando se convenga con fines de turismo o para un determinado negocio —exposición, por ejemplo—, entra a jugar el precepto.

## PRECIO DEL ARRIENDO

De la misma definición que da el código civil, se desprende que uno de los elementos esenciales para que exista el contrato locativo es el precio.

Dice su artículo 1493: "habrá locación cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a

ejecutar una obra, o prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero”.

Se ha sostenido que “en el contrato de locación, el pago del precio es un requisito esencial del mismo y, por tanto, sería nulo el que no lo estableciera en forma cierta” (Cám. Nac. Civil, Sala F, 31|8|72, *Jurisprudencia Argentina*, t. 1973-17, pág. 76; en igual sentido: Cám. 1ª C. C. La Plata, Sala II, 10|10|72, *La Ley*, t. 151, pág. 635).

Puede fijarse el pago por período adelantado; tendrá plena validez a los efectos de la mora y de la acción ejecutiva por cobro de alquileres, pues la exigencia que impone el art. 13 de la ley 20.624 —que también comprende a los contratos celebrados a partir del 1º de enero de 1974—, referida a la necesidad de que transcurran dos meses de alquileres vencidos para demandar desalojo, es a este solo efecto: demandar el desalojo, pero ella no priva al locador de ejecutar los arriendos adeudados. Asimismo, la interpelación previa que menciona el art. 13 citado es cuestión prejudicial a la demanda de desalojo; no afecta a la constitución en mora del locatario, la que es independiente de aquella interpelación, ni a la ejecución de los alquileres.

Puede fijarse lugar de pago, presente y futuro, o bien dejarlo a criterio del locador, quien deberá en su oportunidad, ponerlo en conocimiento fehaciente del locatario. Recordamos que si no se fija lugar de pago, debe serlo en el domicilio del deudor —en nuestro caso el locatario—, según lo dispuesto por el art. 747 del código civil (ver: Cám. Civ. Com. Morón, 20-3-73, *Jurisprudencia Argentina*, 27-8-73).

Pueden establecerse alquileres diferentes para el término fijado por el art. 1507 del código civil, reformado por la ley 11.156, ya que el precepto no dispone coercitivamente lo contrario (ver: Cám. Nac. Esp. C. C., Sala III, 26|7|71, *La Ley*, t. 147, pág. 724; plenario Cám. Nac. Apel. C. C., 1|6|71, *El Derecho*, t. 37, pág. 474), pero ello debe hacerse en forma razonable, a fin de que no se interprete que por los montos elevados, el fijado para el último período significa una causa de desalojo instrumentada por vía del precio (ver: Cám. 1ª C. C., Bahía Balanca, 19|7|66, *La Ley*, t. 124, pág. 268).

No puede pactarse el precio en moneda extranjera, oro o su equivalente en moneda nacional, según lo dispone el art. 6 de la ley 20.625, que expresamente determina que “deberá ser convenido en moneda oficial de circulación forzosa en la República al momento de celebrarse el contrato”. De existir o establecerse el precio en moneda extranjera, oro o su equivalente en moneda nacional, el juez lo fijará teniendo en cuenta las circunstancias del caso, ya que la cláusula es nula.

Puede establecerse el pago del período de alquiler completo cuando ya comenzó a transcurrir éste, para el caso de desocuparse la unidad con anterioridad a su vencimiento.

Pueden establecerse intereses punitivos o una multa para el supuesto de no abonarse el alquiler en término; tendrán vigencia a la par de los intereses legales, es decir, que su cobro lo será sin perjuicio de la percepción de éstos.

Recordamos que la modificación del precio con posterioridad al vencimiento del término contractual, no significa novación ni reconducción de la locación, y que el nuevo plazo que se concede para mantenerse en el arriendo es simplemente el que surge del recibo que se otorga con el nuevo precio. Igual consideración cabe para los pagos aceptados con posterioridad a la fecha de vencimiento del término, aun en el supuesto de que no se modifique el monto del alquiler (ver: Cám. 1ª C. C., La Plata, Sala III, 14/7/70, *La Ley*, t. 143, pag. 605; Cám. Nac. Esp. C. C., Sala III, 27/7/71, *La Ley*, t. 147, pag. 723).

La obligación de pago rige hasta el momento de resolverse el contrato, ya sea por acuerdo de partes o decisión judicial; en caso de juicio esa obligación se extiende hasta el momento en que el locador pueda disponer de la tenencia del bien (ver: Cám. Nac. Esp. C. C., Sala VI, 16/11/72, *Jurisprudencia Argentina*, t. 1973-18, pag. 526). En el caso de depósito judicial de las llaves, esa obligación corre hasta la fecha en que quede firme la sentencia que admite la consignación de las llaves (ver: Cám. Nac. Federal Civ. Com., 20/10/65, *La Ley*, t. 121, pag. 501).

Ante el fallecimiento del locatario o abandono de la locación, el locador debe seguir percibiendo el arriendo, extendiendo los recibos a nombre de aquél, sin que ello signifique reconocer derechos a quienes efectúan el pago (ver: Cám. Nac. Esp. C. C., Sala IV, 13/4/72, *La Ley*, t. 148, pag. 139).

## CONDICIONES EN QUE SE ENTREGA EL INMUEBLE

Corresponde establecer en el contrato las condiciones en que se entrega el bien al locatario y las de su devolución, que pueden ser las mismas o distintas, pues pudieron haberse pactado modificaciones o mejoras u obras en el inmueble.

Puede mencionarse que el bien se entrega en perfectas o en buenas condiciones de "conservación, seguridad, higiene o habitabilidad o uso" y la obligación del locatario de reintegrarlo en iguales condiciones o en las que se pacten.

Recordemos que la locadora puede en cualquier momento inspeccionar la unidad, haya hecho reserva o no de tal facultad en el contrato, a los efectos de verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del inquilino respecto del cuidado de la cosa locada, a fin de obrar en los supuestos en que la propiedad sufra daños o deterioros no causados por el buen uso y la acción del tiempo.

Si la locataria no reintegra la propiedad hasta tanto no compruebe la locadora su estado —ya sea por petición de aquélla o de ésta—, adeuda los alquileres hasta la efectiva entrega del bien (ver: Cám. Nac. Federal, Sala Civil y Comercial. 26/10/65, *La Ley*, t. 121, pag. 501).

Se ha entendido que "no constituye antecedente que pueda gravitar en perjuicio del locador la circunstancia de que no obstante el mal estado en que se restituya la unidad, fuera ésta aceptada, lo que



bien puede ocurrir para evitar mayor deterioro, pues no es dable agravar innecesariamente aún más el patrimonio del inquilino" (Cám. Nac. Esp. C. C., Sala I, 4|6|73, *El Derecho*, 1973-50, pág. 250).

Es prudente levantar acta de escribano al reintegrarse la tenencia del bien, o dejar constancia en la diligencia de lanzamiento de los deterioros o daños que presente la unidad, pero el hecho de no actuarse en esa forma no significa que el locador no pueda reclamar por los causados, pues puede demostrar por todos los medios de prueba pertinentes el mal estado que presentaba el inmueble al entregársele.

## LOCACION DE LA UNIDAD CON MUEBLES

Hemos expresado que puede arrendarse un bien con muebles. La locación de cosas que legisla el art. 1493 del Código Civil, puede comprender, en su objeto, no sólo un inmueble sino muebles instalados en él, y aun servicios, incluso los determinados por el art. 4 de la ley 20.625, ya que mientras el bien no se encuentre habilitado por autoridad competente como hotel, hospedaje, pensión o establecimiento análogo, la relación que entable el titular de la tenencia con el ocupante será la de una típica locación de cosa; de hallarse habilitado en el carácter apuntado, nos encontraremos con un contrato de hotelería u hospedaje.

Pueden detallarse los muebles que se entregan en el mismo contrato o bien en inventario por separado, el que entra a formar parte integrante de aquél.

Aclaremos que los elementos propios del bien, necesarios para un correcto uso —cocina, calefón, por ejemplo—, no responden al concepto de "muebles" a que nos referimos. Estos, en el sentido de "inmueble o pieza amueblados" que marca la ley, deben ser tales, que permitan la utilización de la comodidad al locatario según el destino pactado, sin necesidad de introducir otros.

## PROHIBICION O PERMISO PARA CEDER O SUBLOCAR

El art. 1583 del Código Civil, establece que "el locatario puede subarrendar en todo o en parte, o prestar o ceder a otro la cosa arrendada, si no le fuese prohibido por el contrato o por la ley; y este derecho pasa a sus herederos, sucesores o representantes"; el art. 1598 del citado código, dispone que "la cláusula de que el locatario no puede ceder el arrendamiento, o subarrendar sin consentimiento del locador, no impedirá al locatario ceder o subarrendar, si el cesionario o sublocatario propuesto ofreciese todas las condiciones de solvencia y buen crédito".

Diferenciamos, así, tres situaciones: 1º) si consta en el contrato prohibición de ceder o sublocar, no puede el locatario ceder o sublocar válidamente, en ningún supuesto; 2º) si no se establece esa prohibición, puede válidamente, ceder o subarrendar; 3º) si se supedita la cesión o sublocación al consentimiento del locador, éste debe aceptarla si el cesionario o sublocatario ofrecen condiciones de solvencia y buen crédito.

Recordamos que los contratos celebrados a partir del 1º de enero de 1974, se rigen por las disposiciones del Código Civil, y que los celebrados con anterioridad, entran en el régimen de prórroga legal, y aun cuando exista en esos contratos prorrogados facultad para el locatario de ceder o subarrendar, ella queda sin efecto, por disposición expresa del art. 16 de la ley 20.625, que prohíbe toda cesión del arrendamiento o sublocación total o parcial.

*Destino de la locación.* Puede pactarse el destino del arriendo; si no se lo establece, el locatario puede destinar el bien al uso que por su naturaleza esté destinado a prestar, aun cuando se ha aceptado que puede darle todo uso —vivienda, comercial, industrial, ejercicio de actividad lucrativa o profesional— siempre que no perjudique las condiciones del bien. El Código Civil determina la utilización que ha de darse al bien, y las sanciones por cambio de destino y uso abusivo, en sus artículos 1554, 1555, 1560, 1561, 1563, 1565 a 1571, y la ley 20.625 para los contratos prorrogados en su artículo 14.

## GASTOS DE CONSERVACION DEL BIEN

Puede convenirse que el locatario se haga cargo de los gastos por conservación, higiene, seguridad, habitabilidad, uso o mejoras que requiera el inmueble locado. De no establecerse ello, corresponderá al locador mantener el inmueble en condiciones de buen uso, siendo a su cargo las obras y trabajos pertinentes (art. 1515 del Código Civil).

El art. 1573 pone a cargo del locatario la obligación de reparar los deterioros menores que regularmente son causados por las personas que habitan el bien; la pintura general y el empapelado —se ha sostenido— no están comprendidos, pues su necesidad “resulta del uso natural de la cosa locada incluido el arreglo por clavos empotrados para colgar cuadros o adornos” (Cám. Nac. Esp. C. C., Sala II, 26|4|73, *Jurisprudencia Argentina*, 16|8|73).

Si el locatario acepta la unidad en las condiciones en que se encuentra y se obliga a no reclamar mejoras, no puede exigir las en el transcurso de la relación locativa, pues ha renunciado en forma expresa en favor del locador a la obligación que impone a éste el art. 1515 citado (ver: Juzgado Civil y Comercial Morón, 1ª instancia firme, 27|7|72, *Jurisprudencia Argentina*, 27|8|73).

La ley de prórroga de alquileres 20.625, pone a cargo del locatario con contrato comprendido en sus disposiciones, el pago de los gastos de conservación y aun los extraordinarios por mejoras necesarias (artículo 8).

## OBRAS O MEJORAS

Puede facultarse al locatario para que efectúe obras o mejoras en la unidad, y aun modificaciones sustanciales en ella, con o sin cargo al locador, con o sin permiso de él, estableciéndose que las mejoras, obras o construcciones que se realicen quedarán a beneficio del propietario y de la propiedad.

En el caso de prohibirse las obras o mejoras, el locador puede demandar su demolición; en el supuesto de ser ello dificultoso, podría haber una demanda de desalojo por uso abusivo.

Puede asimismo convenirse que la entrega del bien al finalizar el término del arrendamiento se efectuará en las condiciones en que se lo locó, sin ningún tipo de mejoras, y en el supuesto de que se hubiesen realizado, aceptase el bien con ellas o sin ellas, a criterio del locador; en este último supuesto, el locatario deberá correr con la demolición o con los arreglos necesarios para devolver la unidad tal como la recibió.

## OBRAS EN ESPACIOS LIBRES O EN LOS ALTOS

Puede establecerse una cláusula que permita al locador efectuar obras o mejoras en los espacios libres del inmueble o en los altos, determinándose si le corresponde al locatario indemnización en tal caso, o alguna contraprestación por las molestias que le puedan ocasionar las obras o la reducción de sus comodidades. Puede darse el caso de que se lo prive de todo o parte del fondo de la finca o de la terraza, y convenirse para esos u otros supuestos de restricción, una reducción del alquiler.

*Pago de impuestos y tasas del inmueble.* Puede convenirse que el locatario se haga cargo del pago de los impuestos y tasas que gravan el bien, o de la diferencia de los montos futuros con relación a los actuales. Ello tiende a asegurar una renta fija al locador, ya que siempre obtendrá igual suma como beneficio por el arriendo.

## HABILITACION Y GASTOS DEL NEGOCIO

En el caso de locarse un bien con destino comercial o industrial puede convenirse que las diligencias y pagos necesarios para habilitar el negocio y los referidos a su funcionamiento serán a cargo y por cuenta del locatario, así como también el pago de las tasas e impuestos que gravan la actividad. Es conveniente para el locador establecer esto, pues si el bien se arrienda para un destino determinado, el arrendador debe asegurar ese destino, y así podría exigirle el locatario la puesta en condiciones del negocio con todas las diligencias y pagos necesarios para su adecuado funcionamiento —o destino—. Es también prudente convenir que la habilitación y funcionamiento del comercio o la industria o actividad que se desarrolle, lo sea de acuerdo con las normas legales y administrativas vigentes, y que las multas o clausura del negocio o cese de actividad por orden de autoridad competente, no incidirá en las condiciones del contrato en perjuicio del locador, o que éste se reserva el derecho de dar por rescindido el contrato por culpa del locatario.

*Mercaderías peligrosas.* A los efectos de preservar la seguridad y condiciones del bien, de sus moradores, de vecinos y terceros, puede convenirse la prohibición para el locatario de almacenar en la unidad arrendada, en depósito o en tránsito, mercaderías o elementos inflamables, peligrosos o de fácil descomposición.

*Teléfono* Si la unidad se loca con teléfono, puede establecerse una cláusula que disponga la obligación del locatario de mantener el servicio y de correr con todos los gastos que ello demande, y la aplicación de una multa para el supuesto de cese o retiro del servicio ante la falta de pago o por causas imputables al inquilino, a los que habiten con él en la unidad o a terceros, como que los gastos de reintegro serán a su cargo. De haberse solicitado teléfono e instalarse en el curso de la locación, puede convenirse válidamente que todos los pagos de la instalación del servicio sean a cargo del locatario.

*Gastos por servicio.* Los gastos de fuerza motriz, luz, gas y todos aquellos referidos al uso del bien, pueden establecerse con cargo al locatario.

## REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Es prudente fijar en una cláusula el conocimiento que tiene el inquilino de unidad sometida al régimen de la propiedad horizontal, del reglamento de copropiedad que rige en el inmueble, y del reglamento que rija en galería de locales en su caso.

*Inspección por el locador.* Puede convenirse la inspección de la unidad locada por parte del locador o de personas autorizadas por éste, para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del inquilino. La falta de mención expresa —entendemos— no puede privar al arrendador de su derecho a verificar el estado del bien. De la disposición que pueda contener esta cláusula, deberá usar el locador en forma razonable, ya que no se justificaría inspecciones o visitas por demás frecuentes que causen molestias innecesarias al locatario.

*Carteles o avisos.* Puede pactarse el permiso o prohibición para colocar carteles o avisos, ya sea por parte del locatario o bien por el locador. No olvidemos que éste puede tener interés en permitir, por ejemplo, la colocación de carteles —luminosos o no— al frente del inmueble percibiendo un precio por ello, o que exista una propaganda que le interese realizar; ante tal posibilidad, puede el inquilino pactar la prohibición.

*Remates.* Puede convenirse la autorización o prohibición para efectuar remates en la unidad locada.

*Visita de rematadores y terceros.* Puede establecerse la posibilidad de visitas de rematadores o terceros para el caso de venderse la propiedad o parte de ella, o antes de que venza el término del arrendamiento, a los efectos de ofrecerla en nueva locación; igualmente puede convenirse la colocación de avisos o letreros con esa finalidad.

*Tenencia de animales.* Puede prohibirse válidamente la tenencia de animales en el bien locado. De no estipularse y estar ello determinado por el reglamento de copropiedad que el inquilino declara conocer, se entiende que la prohibición juega por ese conocimiento. De no establecerse la cláusula y no existir reglamento que fije la prohibición,

podrán tenerse animales domésticos, pero ello en función de un uso correcto del inmueble.

*Impuesto a los réditos.* Puede convenirse que el locatario se haga cargo del pago del impuesto a los réditos que devengue la locación, o bien que retendrá el importe que corresponde abonar al locador por este concepto.

*Exención riesgos.* Puede fijarse que el locador no se responsabiliza por siniestros o perjuicios causados al locatario, ocupantes de la unidad o a terceros, por el uso y goce de la cosa, o por vicios de ésta.

## RESCISION ANTICIPADA

Según lo hemos expuesto, el término mínimo del arriendo que fija el artículo 1507 del Código Civil, conforme a la reforma establecida por la ley 11.156, juega en favor del locatario, pero si figura término escrito, el locatario debe respetarlo tanto como el locador, bajo pena de abonar los arriendos durante todo el plazo fijado para el contrato, en el caso de abandonar la locación. Para evitar tal consecuencia, puede el locatario válidamente, pactar la rescisión del contrato por su voluntad, antes de cumplirse el término de vencimiento del arrendamiento.

*Instalación de negocio por el locador.* Tratándose de comercio o industria, tiene legitimidad una cláusula que prohíba al locador instalar su negocio dentro de un radio determinado o dedicarse a actividad similar a la que desarrolla el inquilino en la finca locada.

## CLAUSULA PENAL

Puede establecerse una cláusula penal en favor del locador, para el supuesto de que el locatario no restituya la unidad al vencer el término contractual pactado, ello sin perjuicio del pago del alquiler vigente y de las demás acciones a que hubiere lugar.

Se ha sostenido por nuestros tribunales que no juega la cláusula penal al mantenerse el locatario en la ocupación por ministerio de la ley de prórroga, decisión correcta, ya que esa ocupación reviste legitimidad (ver: Cám. Nac. Esp. C. C., sala IV, 5-5-72, *La Ley*, t. 149, pág. 14).

El monto de la multa debe ser razonable. Se ha decidido que "los jueces pueden reducir la pena o indemnización estipulada mediante una cláusula penal, a pesar del principio de inmutabilidad del artículo 522 del Código Civil, aplicando las normas generales de los artículos 5, 14, 21, 22, 953 y concordantes del mismo Código que tutelan la moral y las buenas costumbres; que no pueden ser vulneradas por las convenciones particulares"; que "la cláusula penal establecida para el caso de no desocupación al vencimiento del contrato, no puede pasar del 50 % del alquiler original" (Cám. Nac. Esp. C. C., sala III, 29-2-68, *La Ley*, t. 133, pág. 377).

## SEGURO OBLIGATORIO DE GARANTIAS

Debe establecerse que el contrato se encuentra amparado por una póliza del seguro obligatorio impuesto por el artículo 37 de la ley 20.625, contratado ante la Caja Nacional de Ahorro y Seguro; que el locador subroga a dicha caja en los derechos que le asisten, respecto del contrato de locación celebrado; y que las partes se obligan a concurrir en forma personal ante dicho organismo a los efectos de contratar el seguro.

Puede convenirse la existencia de una fianza personal subsidiaria, para el caso de que el seguro obligatorio impuesto por el artículo 37 de la ley 20.625 y contratado ante la Caja Nacional de Ahorro y Seguro, no cubra por el término, monto o su naturaleza, los riesgos locativos derivados del pacto locativo.

*Datos personales.* Es prudente indicar en el contrato los datos personales de las partes y del fiador en su caso.

*Mora de pleno derecho.* Para evitar cualquier duda al respecto, es conveniente determinar que la mora se pacta de pleno derecho por el simple vencimiento de los términos o el mero incumplimiento.

*Constitución de domicilios.* Pueden establecerse domicilios especiales y legales para las partes y el fiador en su caso, para todas las consecuencias judiciales y extrajudiciales derivadas de la contratación.

*Competencia.* Puede establecerse válidamente la competencia de determinados tribunales, prorrogándose la jurisdicción territorial de ellos (art. 2º, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).