

CONTRATO DE LOCACIÓN: EL CANON EN LA NUEVA LEY DE ALQUILERES (LEY 27.551)

Dr. Nicolás Jorge Negri

Profesor adjunto de Derecho Civil III – Contratos, UCALP. Profesor adjunto de Derecho Privado II – Obligaciones, UNLP.

Resumen

El contrato de locación tiene un elemento esencial que es el precio. Los efectos de la inflación conmueven el carácter conmutativo y, por ende, la justicia contractual, pero además afecta el derecho fundamental del acceso a una vivienda digna. La admisión de la indexación de precios sancionada por el legislador procura resolver los intereses en juego. Asimismo, teniendo en cuenta la vulnerabilidad del locatario, la Ley 27.551 prevé que determinadas cargas y contribuciones estén a cargo del locador.

Palabras claves: locación, precio, indexación, actualización, cargas, expensas.

Abstract

The lease contract has a fundamental element that is the price. The effects of inflation affect the commutative nature and, therefore, contractual justice, but it also affects the fundamental right of access to decent housing. The admission of price indexation sanctioned by the legislator seeks to resolve the interests at stake. In addition, taking into account the vulnerability of the tenant, the Act 27.551 provides that certain charges and contributions are the responsibility of the landlord.

Keywords: lease, price, indexation, upgrade, loads, charge.

Sumario: § 1. Introducción. § 2. Canon locativo y el alquiler. Precisiones conceptuales. § 3. Precio de la locación (alquiler) y la facultad de su indexación. a) La reforma. b) Vigencia de la ley 27.551. c) Ámbito de aplicación: supuestos normativos (casos). § 4. Canon locativo. Quid de las cargas y contribuciones. § 5. Efectos. § 6. Apreciación conclusiva.

§ 1. Introducción

El contrato de locación de cosas regula una de las relaciones jurídicas con mayor vitalidad del derecho privado contemporáneo (Borda, 1990); presenta un amplio campo de aplicación con enormes repercusiones económicas y sociales, y una acelerada evolución (Lorenzetti, 2007; Negri, 2017)¹.

En el supuesto de la locación de inmuebles urbanos con destino a la habitación, se halla implicado —además— el derecho fundamental de acceso a una vivienda digna, lo cual constituye un bien básico de la persona humana que merece una especial protección o tutela (arts. 14 bis y 76 inc. 22, Const. nacional; art. 25 inc. 1, Declaración Universal de Derechos Humanos; art. XXIII, Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; art. 51, CCCN)².

El «tipo» contractual (Larenz, 2010; Rezzónico, 1985 y 1990) presenta un elemento *esencial*: la obligación del locatario de pagar el precio en dinero (arts. 1184 y 1208, CCCN)³. Sin precio, dice Salvat (1946, p. 361) “*podrá haber un contrato de donación o de comodato o un contrato innominado, según las circunstancias, pero el contrato de locación no existirá*”.

El Código se ha limitado a exigir el pago de “un precio en dinero” (art. 1187, CCCN), sin establecer mayores precisiones en otras disposiciones de la locación, por lo que, a falta de ellas, es necesario integrarlas, conforme establece el mismo Código (art. 1187, 2º párr.), con las dispuestas en la compraventa (arts. 1133 a 1136, 1141 inc. a, 1143 y 1144, CCCN).

Además, a los efectos de su adecuada interpretación, cabe tener en consideración que el precio constituye el fin o interés que el locador ha tenido en mira al contratar; es la contraprestación por el uso y goce que recibe el locatario del arrendador (*cfr.* arts. 1061 y 1187, CCCN)⁴.

¹ En el derecho privado, la tendencia es profundizar el principio protectorio de la parte débil, acentuando el control de contenido del contrato, principalmente lo atinente a las cláusulas abusivas. Un aspecto de mayor interés es el intento de reforzar el derecho del locatario, al dotarlo de características propias de los derechos reales, y de ampliar la figura del locatario para extenderla al «grupo conviviente», no contratante (Díez-Picazo, 2010). A ello añade que, en el ámbito empresarial, la locación —como contrato de consumo— exhibe un amplio desarrollo en la economía actual, ya que el propietario privado y aislado que tuvo en miras el codificador de fines de siglo XIX ha sido sustituido por la empresa que utiliza ampliamente la locación como instrumento de rentabilidad de sus negocios y de penetración en los mercados (Lorenzetti, 2007).

² Los Fundamentos del Código dicen que: «*El derecho de acceso a la vivienda es un derecho humano reconocido en diversos tratados internacionales*», lo cual se corresponde con el fenómeno de la constitucionalización del derecho privado (Rivera, 1994; Mosset Iturraspe, 2011). Sobre la influencia de la Constitución —bajo una perspectiva personalista— en el derecho privado (obligaciones y contratos), en el derecho italiano, véase Fava (2008). Esta inquietud ha derivado en procesos de reforma constitucional que tuvieron lugar en la posguerra, en los cuales se incorporaron a las constituciones materias que interesan directamente al derecho privado y que pasaron a revestir jerarquía constitucional (Aparicio, 2016). En cuanto a las acciones positivas y el deber del Estado, véase lo que ha dicho la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la colección Fallos, tomo 335, página 452.

³ Sobre el desarrollo del tipo puede profundizarse en Borda (1990), López de Zavalía (1992); Messineo (1971); Hedemann (1958); Moeremans (2015b) y Negri (2017).

⁴ Véase la n. 778 de Borda (1990).

§ 2. Canon locativo y el alquiler

a) Precisiones conceptuales

El vocablo *precio*, empleado para conceptualizar la obligación principal o nuclear a cargo del locatario, en el contrato de locación, es un término ambiguo, puesto que el lenguaje técnico empleado por las leyes no se corresponde siempre con el usado en el lenguaje común o vulgar e, incluso, en la práctica de redacción de contratos (Grajales y Negri, 2014).

Por ello, inicialmente, corresponde hacer la siguiente aclaración.

El canon locativo no solo puede comprender, en el significado jurídico, el «precio» de la locación (esto es, el pago del «alquiler»), sino que también puede alcanzar a toda otra prestación de pago periódico convenido entre las partes. En otras palabras, el concepto de *canon locativo* es más amplio que el de *alquiler*, que únicamente comprende el precio de la locación o arrendamiento. De esta manera, el canon puede estar integrado —además del precio de la locación— con el pago de los servicios de agua corriente, electricidad, gas, telefonía fija, servicio de cable o de internet, etc., que hayan sido pactadas —expresamente— a cargo del locatario.

b) Caracteres del precio

El precio de la locación debe ser *cierto* (determinado o determinable); deber ser *serio* (real o sincero) y, finalmente, debe ser *en dinero*, en consonancia con las normas establecidas para la compraventa, según la remisión antes señalada que ha dispuesto el mismo Código (*cfr.* arts. 1133, 1134, 1187 y 1208, CCCN)⁵.

i] Que sea *en dinero* conlleva que el precio sea en moneda de curso legal, o bien, en monedar extranjera (art. 765, CCCN; Ley 1130 —pesos oro—). El pago puede ser tanto «en efectivo» como a través de las modalidades previstas por el ordenamiento jurídico: depósitos en cuentas de entidades financieras, giros o transferencias bancarias, cheques, tarjeta de crédito, compra o débito, etc. (Leyes 24.452, 25.345; Decreto 363/02 y *cfr.* Spota, 2009).

ii] Que sea *cierto* significa que la determinación del precio no quede librada al azar, o a la mera voluntad de alguna de las partes⁶. Ordinariamente, las partes lo fijan en una

⁵ Para profundizar véase Salvat (1946); Spota (2009); Lorenzetti (2007); Leiva Fernández (1985).

⁶ En relación a los supuestos previstos por el art. 1133 de la compraventa son los siguientes: a) suma de dinero determinada por las partes; b) precio determinado por un tercero; c) precio fijado con referencia a otra cosa cierta; y d) fijación de procedimiento para determinar el precio. El primer supuesto es la hipótesis más frecuente: los contratantes establecen el valor de la cosa vendida en una suma concreta y determinada. El segundo caso es usual en determinado tipo de ventas, cuando por el valor o tipo de cosa vendida se requiere la intervención de terceros especializados en tasar o valuar el bien objeto del contrato (inmuebles, acciones o participaciones societarias, etc.). El tercer supuesto es aquel fijado según el valor de otra cosa cierta que le sirve de referencia (por ej., la venta de un campo por el mismo precio pagado por el del vecino (Salvat); vendo el automóvil Chevrolet modelo 1952 al precio a que está en el taller X (Zavala Rodríguez).

suma exacta de dinero; en los inmuebles con destino a la vivienda por mes; en los arrendamientos rurales por año (Salvat, 1946)⁷. En este sentido, no habría precio válido si dependiera del valor de determinadas reparaciones a efectuarse en el inmueble (Leiva Fernández, 1985). Tampoco es válida la modificación unilateral del precio en la etapa de cumplimiento (Lorenzetti, 2007).

iii] Que sea *serio* implica que el precio no sea simulado ni irrisorio, sino razonable de acuerdo con los criterios vigentes en el mercado o plaza donde se ubique el inmueble; caso contrario, sería una donación o un comodato (Salvat, 1946). Si fuera vil, podría configurarse el vicio de lesión (art. 332, CCCN).

§ 3. Precio de la locación (alquiler). La facultad de su indexación

a) La reforma

El art. 14 de la Ley 27.551 establece el derecho de ajustar el precio de la locación, al exceptuar a este tipo contractual de los alcances de la Ley de Convertibilidad (arts. 7 y 10, Ley 23.928, modif. 25.561). Ello responde al contexto actual de una economía, claramente afectada por el fenómeno inflacionario⁸.

Así pues, el art. 14 dispone:

Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10° de la Ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras

Y la cuarta hipótesis es aquel en que las partes prevean un mecanismo o procedimiento para fijar el precio de la venta (por ej., los supuestos de los arts. 1353 y 1354 del Cód. Civil derogado, cuando se acudía al valor corriente de plaza, de un día determinado; *cfr.* Salvat (1946) y Esper (2014) en el comentario al art. 1133.

⁷ El autor considera que no es correcto el criterio de algunos autores que enseñan que el precio pueda estar librado a la determinación o modificación del locador, pero esta solución —dice Salvat— es inexacta, porque ella conduciría a dejar librado un elemento esencial del contrato a la libre apreciación de una de las partes. Y añade: «Puede aun ocurrir que el locatario haya entrado en el uso y goce de la cosa alquilada, sin fijarse directamente el precio ni dejarlo librado a la determinación por un tercero. En nuestro concepto, no habría en tal caso contrato de locación, por falta de precio, pero el locador tendría derecho a una indemnización por el uso y goce de la cosa: esta indemnización tendría que ser fijada por el juez, no en el carácter de precio de locación, puesto que tal contrato, como decimos, es nulo, sino en el carácter antes expresado, es decir, como indemnización» (Salvat, 1946, pp. 362-363).

⁸ Pizarro y Vallespinos (2017, pp. 402-403) definen a la inflación como «el aumento sostenido del nivel general de precios». Uno de los efectos jurídicos negativos es la pérdida de la función del dinero como instrumento de cambio y como medida de valor de bienes. También Moeremans (2015a), Borda (1990). López de Zavalía consideraba inconstitucional, por irrazonable, la regla del art. 7 de la ley 23.928 a la locación (decía «por ley no se puede prohibir la sequía, y sería irrazonable vedar las cláusulas contractuales que la previeran; así tampoco, por ley, se puede prohibir que se produzca el fenómeno inflacionario, que responde a diversas variables, no todas controlables por el Estado...» (López de Zavalía, 1992, p. 81).

metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Esta norma, que afecta a la locación en general, no se halla incorporada en el Código Civil y Comercial, sino que permanece de forma asistemática en esta ley especial, lo cual es cuestionable, en la medida en que el Legislador ha procurado la «recodificación» del derecho privado (Irti, 1992)⁹.

b) Vigencia de la Ley 27.551

La nueva Ley rige para los nuevos contratos, es decir, para aquellos que han sido celebrados a partir del 1 de julio de 2020 (no tiene efecto retroactivo).

En efecto, la cláusula transitoria prevista en el art. 23 de la Ley 27.551 establece que las disposiciones de la nueva Ley «serán aplicables para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia». Y como la Ley fue publicada el día 30 de junio de 2020 en el Boletín Oficial, y en la primera parte ordena que la vigencia de la ley comienza «el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial», la aplicabilidad del art. 75 del Código Civil y Comercial es para aquellos contratos celebrados desde el 1 de julio de 2020.

c) Ámbito de aplicación: supuestos normativos (casos)

El art. 14 de la Ley 27.551 contempla dos supuestos normativos (*fattiespecie*) o, mejor dicho, una regla general, que exceptúa la prohibición de indexar el precio del alquiler a todas las locaciones (primer párrafo), y un caso especial de ajuste para aquellos contratos que tengan por objeto la locación de inmuebles destinados al uso habitacional, segundo y tercer párrafos (conf. Negri, 2016; Grajales y Negri, 2016; Betti, 1959; Barbero, 1967; Messineo, 1971; Cataudella, 1967).

Ello implica que la locación, «cualquiera sea su destino» y, añadido, «cualquiera sea su objeto», vale decir: mueble o inmueble (por ejemplo, una herramienta, un automóvil, un buque, un vestido, una casa, un departamento, etc.), tiene un régimen de excepción general, habida cuenta de que la Ley no distingue ni excluye expresamente; y otro régimen para las que tenga como destino el uso habitacional de inmuebles. Veamos:

i) «Cualquiera sea su destino», excepto el habitacional de cosa inmueble

⁹ La obra Irti (1992) recoge una serie de ensayos que datan de la década del setenta del siglo pasado). Cfr. Rivera y Covi (2016) y Rivera (2020).

Pues bien, para el primer caso, es válido acordar cualquier índice de actualización monetaria. A estos pactos se los denomina también «cláusulas de ajuste» del monto de la obligación de dar sumas de dinero al momento o época del pago, previéndose una referencia al valor en relación a otros bienes, de acuerdo con determinados indicadores (Llambías, 2005; Zannoni, 1977; Trigo Represas, 1978)¹⁰.

Estas cláusulas suelen disponer el reajuste conforme a los estándares más variados: el valor del oro; o de una moneda extranjera reputada estable, como el dólar; o según el precio de ciertos productos básicos como el carbón, el trigo o el hierro; o en función del nivel general de precios que indica, según las estadísticas, el costo de la vida (INDEC). Todas esas cláusulas tienen de común que persiguen el mantenimiento de la ecuación económica inicial, existente entre las partes, y procuran que el acreedor reciba y el deudor entregue un valor real, y no nominal, que sea equivalente al originario, lo cual se logra por su comparación con los demás bienes (Llambías, 2005; Compagnucci de Caso, 2018).

ii) «Locación de inmuebles destinados a uso habitacional»

Este supuesto normativo presenta tres restricciones, a saber:

1] «valor único»: se prohíbe —por ende— el precio «escalonado», de gran uso en los tiempos de inflación (Lorenzetti, 2007; Leiva Fernández, 1985);

2] «períodos mensuales»: mantiene el régimen del Código establecido en el art. 1208, última parte, y el contemplado en el art. 6 de la Ley 23.091 (Spota, 2009).

3] realizar «ajustes anuales»: dispone de un régimen propio e imperativo.

Así pues, en el último párrafo prevé:

... los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Si este ajuste (mediante la aplicación de esta combinación de índices) es justo y razonable, deberá ser objeto de análisis *ex post facto*, puesto que, en abstracto, sin conocer la realidad económica que atravesará la vida del contrato, no resulta posible ni serio, sobre todo en momentos de grandes inestabilidades (sea por causa económicas o exógenas a ella, por ej., la pandemia ocasionada por la COVID-19). No obstante, sí puede decirse que el locador-acreedor deberá esperar más de doce meses —hasta que el BCRA publique el índice— para poder aplicar la indexación del precio del alquiler, lo que hace cargar a dicha parte el esfuerzo inflacionario o depreciación monetaria.

¹⁰ Pizarro y Vallespinos las definen como «aquellas que insertan las partes en los actos jurídicos, con la finalidad de preservar en forma progresiva y real el valor de las obligaciones dinerarias que se proyectan en el tiempo y de sustraerlas del rigor del principio nominalista» (Pizarro y Vallespinos, 2017, p. 444).

¿Puede sortearse esta reglamentación? La autonomía privada, en la medida en que no contravenga el orden público (arts. 12 y 958, CCCN; véase Stiglitz, 2014), puede estipular la manera más conveniente a sus intereses, el reglamento contractual (Alpa, 2015; Roppo, 2009).

Al respecto, podría convenirse la incorporación —*ab initio*— del efecto inflacionario en el precio del alquiler, según las previsiones económicas; o una modificación —de común acuerdo— con posterioridad a la celebración del contrato; o bien convenirse el precio en alguna moneda extranjera, con la facultad del deudor-locatario de abonarla en moneda de curso legal (*cfr.* art. 765, CCCN); o en «argentino oro» (Ley 1130); o una corrección mensual del precio por aplicación de intereses (art. 767, CCCN); etc. (Zannoni, 1977; Salvat, 1946; Borda, 1990; Leiva Fernández, 1985; Pizarro y Vallespinos, 2017).

§ 4. Canon locativo. Quid de las cargas y contribuciones

Además del precio de la locación (ver punto 2), el canon puede comprender otros conceptos. A esta temática se refiere la reforma.

El art. 8 de la Ley 27.551 introduce una modificación importante al art. 1209 del Código Civil y Comercial.

Dispone:

Artículo 1209: Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

i) Cargas y contribuciones originadas por el destino de lo cosa arrendada

La Ley 27.551 mantiene el primer párrafo originario del Código (Ley 26.994), estableciendo que las cargas y contribuciones originadas por la actividad desarrollada en el inmueble locado (por ej., impuesto por ingresos brutos, tasas municipales, servicios de electricidad, etc.) son a cargo del locatario; de la misma manera que lo preveía el art. 1503 del Código Civil derogado (Salvat, 1952; Rezzónico, 1969)

ii) Cargas y contribuciones que gravan la cosa

Esta segunda parte del artículo también es, en principio, idéntica a la del texto originario. La locación es ajena a los hechos imponderables vinculados con la posesión o

derecho real de dominio, por lo que no resulta lógico que el locatario cargue con estas obligaciones.

Sin embargo, en la parte final añade: «ni las expensas comunes extraordinarias». Esta previsión es una consagración de la práctica habitual de la locación, pero de alguna manera quiere garantizar los abusos que eventualmente puedan incurrir en la materia. Cabe anotar que resultará de gran transcendencia la clara y correcta liquidación de las expensas ordinarias y extraordinarias, por parte del administrador del Consorcio, para no desvirtuar el espíritu del legislador (arts. 2046, 2048, 2050, 2056 inc. g, 2067 inc. d, 2081, 2148 y concs., CCCN)¹¹.

iii) Expensas ordinarias

La ley dispone, en su última parte, que solo los «gastos habituales», que define como «aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario», son los que pueden convenirse que estén a cargo del inquilino, con independencia de que «sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias»¹².

Con esta última aclaración, el legislador pretende desvincular la «calificación» que, eventualmente, pueda otorgarle el administrador del consorcio a la imputación de los gastos realizados (Pano y Salgado, 2020).

¹¹ Véase Cossari (2016), t. IX, pp. 868-872, 891, 921-927 y 1040.

¹² Cossari apunta que: «Si bien el Código realiza un tratamiento conjunto y las somete al mismo régimen en cuanto a la proporción para el pago y demás características de las mismas (art. 2048), cabe primariamente distinguir entre aquellas erogaciones que hacen a los gastos de administración y reparación o sustitución de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad comodidad y decoro, y de las obligaciones impuestas al administrador, que son expensas ordinarias, de las extraordinarias. [...] El término expensas es, por tanto, un género que comprende a ambas especies. A las expensas ordinarias se las ha llamado también expensas por administración o, más comprensivamente, de administración, mantenimiento y reparación» (Cossari, 2016, p. 891). Señala Kiper que en los contratos de locación de inmuebles, las partes suelen referirse en forma promiscua y emplean en forma indistinta distintos términos, dado las propias vacilaciones de las leyes sobre su denominación: «expensas de administración y reparación», «expensas comunes», «expensas debidas a innovaciones», «expensas necesarias para la conservación y reparación», «gastos o expensas comunes» (art. 9.º, inc. c), de la Ley 13.512), «expensas comunes» (Ley 19.724) y «gastos ordinarios de explotación y mantenimiento», «expensas comunes» y «reparaciones, refacciones y gastos extraordinarios» (estos últimos en el art. 10 de la Ley 21.342; Kiper, 1983; *cfr.* Molina Quiroga, 2005). Salgado (1991), por su parte, señala que, con la derogada Ley 13.512, no se hacía una distinción conceptual entre expensas ordinarias y extraordinarias. Las primeras comprenden los gastos relativos a la utilización, mantenimiento y refacción de los elementos comunes, que no impliquen modificaciones o alteraciones sustanciales de la naturaleza de ellos y que tengan por objeto asegurar el normal uso y goce de la cosa común a quienes tienen derecho. Estos gastos se consideran necesarios para asegurar a los habitantes el disfrute de ella. Las expensas extraordinarias son siempre necesarias, pero exceden el marco de la administración ordinaria y de la manutención y reparación también ordinaria (véase también Moeremans, 2015b). Estas últimas, teniendo en cuenta los usos y costumbres del mercado y la pauta de la buena fe, la jurisprudencia ha resuelto que no pesa sobre el inquilino la obligación de abonar las llamadas «expensas extraordinarias» que pesan en cabeza del locador (Salgado, 1991).

El objetivo de la nueva legislación es evitar que el locatario se vea perjudicado por un incremento indebido del «canon locativo» por erogaciones que exceden en el normal y regular uso y goce de la cosa dada en locación.

§ 5. Efectos

La obligación de pagar el precio incumbe al locatario, y en caso de muerte, a sus herederos (arts. 1021, 1024 y 1208, CCCN). La obligación puede ser subjetivamente plural, mancomunada o solidaria, según se haya pactado para el caso de varios locatarios (arts. 825 y ss., CCCN). No siendo una obligación *intuitu personae*, el pago puede ser hecho por un tercero, incluso por el sublocatario, aplicándose los principios generales del pago (arts. 730, 765 y concs., CCCN; véase también Lorenzetti, 2007).

El canon debe pagarse en el plazo convenido y, a falta de convención, según los usos del lugar de ejecución del contrato. En caso de incumplimiento del pago del alquiler, el locatario incurre en responsabilidad por mora, la que se produce por el solo vencimiento del término, cuando este ha sido fijado en el contrato o, en su defecto, mediante la interpelación respectiva; el deudor deberá los intereses moratorios (arts. 768 y 886, CCCN). Es muy probable que, para este supuesto, también se estipule una cláusula penal (arts. 769, 790 y ss., CCCN).

En el caso de locaciones de cosas inmuebles, el art. 1208 del Código confiere a acción ejecutiva para el cobro de los alquileres y toda otra deuda originada en el contrato de locación, incluyéndose gastos de reparación de deterioros, cláusula penal por retraso en el pago del alquiler, repetición de los impuestos ya pagados que haya debido abonar el inquilino (López de Zavalía, 1992; Lorenzetti, 2007; Leiva, 1985).

§ 6. Apreciación conclusiva

La historia de nuestro derecho privado argentino en materia de contratos y, especialmente, en la legislación de la locación ha sido muy problemática, con aciertos y errores (Spota, 2009; Lorenzetti, 2007; Leiva Fernández, 1983, 2017, 2019 y 2020). Ya lo decía Borda, «la locación es uno de los temas más vivos del derecho civil contemporáneo; la sociedad tiene una sensibilidad muy aguda en todo lo que se refiere a la vivienda» (Borda, 1990, p. 492).

El tiempo nos dirá si las modificaciones incorporadas a la determinación del canon locativo han sido acertadas y, por sobre todas las cosas, si han sido útiles y justas para el desenvolvimiento de la vida de los negocios jurídicos.

Referencias bibliográficas

- Alpa, G. (2015). *El contrato en general. Principios y problemas* (traducción de Retamozo Escobar, J.). Lima, Perú: Instituto Pacífico.
- Aparicio, J. M. (2016). *Contratos*. Bs. As., Argentina: Hammurabi.
- Barbero, D. (1967). *Sistema de derecho privado* (traducción de Sentís Melendo, S.). Bs. As., Argentina: EJE A.
- Betti, E. (1959). *Teoría del negocio jurídico* (traducción de Martín Pérez, A.). Madrid, España: Revista de Derecho Privado.
- (1969). *Teoría general de las obligaciones* (traducción de De los Mozos, J. L.). Madrid, España: Revista de Derecho Privado.
- Borda, A. (2016). *Derecho Civil. Contratos*. Bs. As., Argentina: Thomson Reuters-La Ley.
- Borda, G. A. (1990). *Tratado de Derecho Civil. Contratos*. 6.^a ed. Bs. As., Argentina: Perrot.
- (2008). *Manual de Derecho Civil. Contratos*. 21.^a ed. (actualizada por Borda, A.). Bs. As., Argentina: La Ley.
- Cataudella, A. (1967). *Enciclopedia del diritto, "fattispecie"*. Milano, Italia: Giuffré.
- Compagnucci de Caso, R. H. (1997). *Manual de Obligaciones*. Bs. As., Argentina: 1997.
- (2018). *Derecho de las Obligaciones*. Bs. As., Argentina: Thomson-Reuters-La Ley.
- Cossari, N. G. A. (2016). En Alterini, J. H. (dir.) y Alterini, I. E. (coord.). *Código Civil y Comercial. Tratado exegético*, 2.^a ed. Bs. As., Argentina: Thomson Reuters-La Ley.
- Díez-Picazo, L. (2010). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*. Madrid, España: Thomson Reuters-Civitas.
- Esper, M. (2014). En Rivera, Julio C. (dir.) y Medina, Graciela (coord.), *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado*. Bs. As., Argentina: La Ley.
- Fava, P. (2008). *Le Obbligazioni*. Milano, Italia: Giuffré.
- Grajales, A. A. y Negri, N. J. (2014). *Argumentación Jurídica*. Bs. As., Argentina: Astrea.
- (2016). *Interpretación y aplicación del Código Civil y Comercial*. Bs. As., Argentina: Astrea.
- Hedemann, J. W. (1958). *Tratado de Derecho Civil. Derecho de las Obligaciones* (traducción de Santos Briz, J.). *Revista de Derecho Privado*. Madrid, España.
- Irti, N. (1992). *La Edad de la descodificación* (traducción Rojo Ajuria, L.). Barcelona, España: Bosch.
- Kiper, C. M. (1983). Situación del locatario de inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal que asume la obligación de contribuir al pago de las expensas comunes, *La Ley*, 1983-D, 1067.

- Larenz, K. (2010). *Metodología de la Ciencia del Derecho* (traducción de Rodríguez Molinero, M.). Barcelona, España: Ariel.
- Leiva Fernández, L. F. P. (1983). La garantía del Estado en materia locativa y su eventual responsabilidad por actos legislativos, *La Ley*, 1983-B, 1022.
- (1985). En Llambías, J. J. y Alterini, A. A., *Código Civil Anotado*. Bs. As., Argentina: Abeledo-Perrot.
- (2016). En Alterini, Jorge H. (dir.) y Alterini, Ignacio E. (coord.), *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético*, 2.^a ed. Bs. As., Argentina: Thomson Reuters-La Ley.
- (2017). *Tratado de los contratos*. Bs. As., Argentina: La Ley.
- (2019). Cien años de un fracaso reiterado. El reciente proyecto de ley de alquileres (*soup again*). *La Ley*, 2019-F, 1025.
- (2020). Annus horribilis: la emergencia locativa en 2020 (la historia no se repite). *La Ley*, diario del 14/4/2020.
- Llambías, J. J. (2005). *Tratado de Derecho Civil. Obligaciones* (actualizada por Raffo Benegas, P. J.). Bs. As., Argentina, Abeledo-Perrot.
- López de Zavallía, F. J. (1992). *Teoría de los Contratos. Parte Especial*. Bs. As., Argentina: Zavallía.
- Lorenzetti, L. R. (2007). *Tratado de los Contratos. Parte Especial*. 2.^a ed. Santa Fe, Argentina: Rubinzal-Culzoni.
- Messineo, F. (1971). *Manual de Derecho Civil y Comercial* (traducción de Sentís Melendo, S.). Bs. As., Argentina: EJE, t. V.
- Moeremans, D. (2015a). La locación en el Código Civil y Comercial: precio en moneda extranjera, *Revista Derecho Civil y Comercial, La Ley*, septiembre, 21 y ss.
- (2015b). En Lorenzetti, R. L. (dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Santa Fe, Argentina: Rubinzal-Culzoni.
- Moisset de Espanés, L. (2004). *Curso de Obligaciones*. Bs. As., Argentina: Zavallía.
- Molina Quiroga, E. (2005). Pago de expensas y reparación de partes comunes. *La Ley*, 2005-F, 218.
- Mosset Iturraspe, J. (2011). *Derecho Civil Constitucional*. Santa Fe, Argentina: Rubinzal-Culzoni.
- Negri, N. J. (2016). Análisis crítico de los arts. 1.º, 2.º y 3.º del Título Preliminar del Código Civil y Comercial. *Revista Código Civil y Comercial, La Ley*, diciembre, 59 y ss.
- (2017). *Responsabilidad Civil Contractual*. Bs. As., Argentina: Astrea.
- Ossola, F. A. (2016). *Obligaciones*. Bs. As., Argentina: Abeledo-Perrot.
- Palmero, J. C. (1975). *Tutela jurídica del crédito*. Bs. As., Argentina: Astrea.
- Pano, S. J. E. y Salgado, J. M. (2020). Novedades en las relaciones locativas de inmuebles urbanos. *Rubinzal-Culzoni Online*, RC D 2801/2020.

- Pizarro, R. D. y Vallespinos, C. G. (1999). *Instituciones de derecho privado. Obligaciones*. Bs. As., Argentina: Hammurabi.
- (2017). *Tratado de las Obligaciones*. Santa Fe, Argentina: Rubinzal-Culzoni.
- Rezzónico, J. C. (1985). Contrato, concepto y tipo. *La Ley*, 1985-B, 927.
- (1990). El tipo en los contratos civiles y comerciales. *La Ley*, 1990-C, 976.
- (1969). *Estudio de los contratos en nuestro derecho civil*. Bs. As., Argentina: Depalma.
- Rivera, J. C. (1994). El Derecho Privado Constitucional. *Revista de Derecho Privado y Comunitario* (7). Santa Fe, Argentina: Rubinzal-Culzoni.
- (2020). *Instituciones de Derecho Privado. Parte General*. 7ª edición. Bs. As., Argentina: Abeledo-Perrot.
- Rivera, J. C. y Covi, L. D. (2016). *Derecho Civil. Parte General*. Bs. As., Argentina: Abeledo-Perrot.
- Roppo, V. (2009). *El contrato* (traducción de Carreteros Torres, N. y Ariano Deho, E.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Salgado, A. J. (1991). *Locación, comodato y desalojo*. Bs. As., Argentina: La Rocca.
- (2016). *Locación, comodato y desalojo. Ley 26.994*. Santa Fe, Argentina: Rubinzal-Culzoni.
- Salvat, R. M. (1946). *Tratado de Derecho Civil Argentino. Fuentes de las Obligaciones*. Bs. As., Argentina: La Ley.
- (1952). *Tratado de Derecho Civil argentino. Fuentes de las obligaciones*, 2.ª ed. (actualizada por Acuña Anzorena, A.). Bs. As., Argentina: TEA.
- Spota, A. G. (2009). *Instituciones de derecho civil. Contratos* (actualizada por Leiva Fernández, L. F. P.). Bs. As., Argentina: La Ley.
- Stiglitz, R. S. (2014). El nuevo orden contractual en el Código Civil y Comercial de la Nación. *La Ley*, 2014-E, 1332.
- Trigo Represas, F. A. (1978). *Obligaciones de dinero y depreciación monetaria*. La Plata, Argentina: LEP.
- Zannoni, E. A. (1977). *Revaluación de obligaciones dinerarias («indexación»)*. Bs. As., Argentina: Astrea.