**UNIDAD N° 17: La locación de cosas.**

✿ **Concepto:** Hay **contrato de locación** si una parte se obliga a otorgar a otro el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero. En este caso el contrato se va a aplicar en subsidio lo que está dispuesto para el contrato de compraventa con respecto al consentimiento, precio y objeto (1187).  
El CCyC, a diferencia de Vélez, incorpora la palabra temporaria a la definición. También serán aplicables a los contratos de locación las normas generales sobre el objeto de los contratos 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008.

✿ **Denominación de los contratantes:**

1. **Locador**: es la parte que asume la obligación de otorgar el uso y goce de la cosa objeto del contrato. Si bien el CCyC no lo menciona, puede ser también identificado como el arrendador;
2. **Locatario**: es quien se obliga al pago de un precio en dinero como contraprestación al uso y goce otorgados. Resultan sinónimos aceptados para esta parte contractual los términos “arrendatario” o “inquilino”.

Los **elementos** tipificantes de la locación en el CCyC son:

1. Uso y goce temporario de la cosa;
2. Pago de un precio en dinero.

✿ **Caracteres:** bilateral, oneroso, conmutativo, consensual, nominado, temporario.

✿ **Naturaleza jurídica:** hay quienes sostienen que es un derecho real, otros que es un derecho personal, y existe una tercera posición que la define como ambas.

✿ **La forma. Oponibilidad**: el contrato de locación de cosa inmueble o cosa mueble registrable de una universalidad que incluye alguno de ellos o de una parte material de un inmueble debe ser hecho por escrito, lo cual también se aplica en el caso de modificaciones y también con respecto a las prórrogas.

El uso importa la posibilidad de utilizar la cosa dada en locación y el goce, se va a referir a la posibilidad de aprovecharse de los frutos que produce o pudiera generar. Este artículo dispone la forma escrita para la locación cuando se trate de cosas muebles registrables o inmuebles.

El contrato será válido entre las partes aun cuando no fuese por escrito. En este caso no será oponible a terceros. Artículos relacionados:

* **Art 382 Ineficacia los actos jurídicos:** son ineficaces en razón de su nulidad o inoponibilidad respecto de determinadas personas.
* **Art 396 Efectos del acto inoponible frente a terceros:** el acto inoponible no tiene efecto respecto de terceros, excepto en los casos previstos en la ley.

El código de Vélez no exigía la forma escrita, pero en el artículo 1ero de la ley 23091 (Locaciones Urbanas) sí la exigía. La ley 23091 la jurisprudencia ha expresado que la forma escrita es requerida a los efectos de la prueba y no consiste en una formalidad ab solemnitatem. Es exigibilidad para la validez del contrato ni tampoco una nulidad relativa. Se puede probar por cualquier medio, pero el más importante es el escrito.

La norma también requiere la forma escrita en los casos de locación cuando o sobre una universalidad que incluye alguna de ellas, las cuales pueden ser cosas muebles registrables o cosas inmuebles.

✿ **Transmisión de los derechos resultantes de la locación:** la transmisión de los derechos de un contrato de locación podrá ser por actos entre vivos, salvo que exista una prohibición legal, o bien por causa de muerte. Cuando es por acto entre vivos podrá consistir en la cesión de contratos o bien en una sublocación.

Los artículos 1189 y 1190, regulan los casos de transmisión mortis causa de los derechos emergentes del contrato de locación, el supuesto del abandono y la vigencia de la locación en los casos de enajenación de la cosa locada.

Esta disposición es el reflejo del principio de que los efectos de los contratos se van a extender activa y pasivamente a los herederos o bien sucesores universales y está previsto en el artículo 1024. El 1189 es concordante con los 1496/1498 de Vélez. Cuando el 1189 utiliza cuando la cosa locada sea enajenada, el 1004 expresaba enajenada la finca arrendada. El 1189 se aplica a todas las cosas locadas muebles o inmuebles, mientras que el 1498 de Vélez sus términos se referían pura y exclusivamente a inmuebles.

*Sucesor universal* es el que recibe todo o una parte indivisa del patrimonio de otro. En cambio, *sucesor singular* es el que recibe un derecho en particular. En el artículo 2278 se denomina heredero a aquel que transmite la titularidad o una parte indivisa de la herencia. Es legatario aquel que recibe un bien en particular o un conjunto de ellos.

✿ **Transmisión por causa de muerte. Enajenación de la cosa locada**: Excepto pacto en contrario, la locación:   
a) se transmite activa y pasivamente por causa de muerte;   
b) subsiste durante el tiempo convenido, aunque la cosa locada sea enajenada.

Este artículo consagra la regla de que el contrato de locación no se extingue por causa de muerte del locador ni del locatario, como así tampoco en el supuesto de que el locador enajenara la cosa arrendada. Si bien los formadores del acto dejan de ser partes, tal circunstancia no se interpreta como un efecto extintivo del acuerdo. Esta norma fortalece la idea de que el contrato de locación no es un contrato intuitu personae, a la vez que garantiza así el ejercicio del uso y goce otorgado a favor del locatario por todo el tiempo inicialmente convenido

✿ **Continuador de la locación:** Mantuvo el régimen Del artículo 9 de la ley 23091. El artículo 1990 establece que, si la cosa locada es inmueble, o parte material de un inmueble, destinado a habitación, en caso de abandono o fallecimiento del locatario, la locación puede ser continuada en las mismas condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quien lo habite y acredite haber recibido del locatario ostensible trato familiar durante el año previo al abandono o fallecimiento. El derecho del continuador en la locación prevalece sobre el del heredero del locatario.  
El CCyC cuando se refiere a la continuación de la locación al regular los efectos del cese de la convivencia en las uniones convivenciales.

**Art 526 Atribución del uso de la vivienda familiar**: debe tenerse presente que el artículo 510 inc b del CCyC, determina que para que se reconozca efectos jurídicos a la unión convivencial se requiere que mantengan la convivencia durante un periodo no inferior a dos años, es decir, en el caso de las uniones convivencial el mínimo de tiempo requerido para poder ejercer el derecho a continuar con la locación es mayor que el establecido en el 1190.

✿ **Facultades del representante:** Para celebrar contrato de locación por más de tres años, o cobrar alquileres anticipados por el mismo período, se requiere facultad expresa. (1991)

✿ ***Objeto y destino: el objeto en la locación.***

**Cosas**: de acuerdo con el artículo 1192, el objeto de la locación debe tratarse de una cosa:

* presente o futura
* que esté en el comercio
* que sea determinable

✿ **El objeto en el código:** establece que la cosa arrendada debe estar en el comercio y ser determinable. La exigencia también de que una cosa presente o futura, se corresponde con lo dispuesto para todos los contratos en el artículo 1007. Nuestro código determina que toda cosa puede ser objeto del contrato de locación, y en este caso el CCyC no va a distinguir si puede ser un inmueble o una cosa mueble fungible. En este caso no va a presentar dudas tratándose de un inmueble, pero se pregunta si se puede poner en locación es cosas muebles que sean fungibles. Según la doctrina mayoritaria entiende que no es posible porque el locatario cumpliría restituyendo otra cosa igual, se estaría frente a un contrato de mutuo. Según el artículo 1525, hay contrato de mutuo cuando el mutuante se compromete a entregar al mutuario en propiedad una determinada cantidad de cosas fungibles u este se obliga a devolver la misma cantidad de cosas o especie. La única alternativa para dar en cosas muebles fungibles sería primero identificarlas, cuando están identificadas las transformo en no fungibles.

✿ **Productos y frutos ordinarios:** el 1192 nos va a decir que se comprende en el contrato a falta de previsión en contrario los productos y los frutos ordinarios. El CCyC mantiene el mismo régimen del 1495 y 1514 Vélez.

El 233 del CCyC define a los *frutos y productos* diciendo que frutos son los objetos que un bien produce de modo renovable sin que altere o disminuya su sustancia. Los frutos naturales son las creaciones espontaneas de la naturaleza. Los industriales son los que se producen por intervención del hombre o cultura de la tierra. Los frutos civiles son las rentas que la cosa produce. Los productos son los objetos no renovables que separados o sacados de la cosa, alteran o disminuyen su sustancia.

Tanto los *frutos naturales o industriales* y los *productos* forman un todo indispensable con la cosa si no son separados. La doctrina ha indicado que son ordinarios cuando se producen regular y periódicamente. Son extraordinarios aquellos que resultan extraños a la naturaleza de la cosa en cuestión.

✿ **Los accesorios:** revisten especial importancia por eso en el contrato de compraventa, el vendedor deberá entregar la cosa con sus accesorios conforme al artículo 1140. Por eso el código en el artículo 230 donde se indican que cosas son accesorias y dirá que son aquellas cuya existencia y naturaleza son determinadas por la otra cosa de la cual dependen o a la cual están adheridas. Su régimen jurídico es el de la cosa principal excepto disposición legal en contrario.

✿ **Servidumbre activas Del inmueble arrendado:** el 1192 no hace referencia a este tipo de servidumbre a diferencia del 1495 de Vélez que si las incluye. Las servidumbres activas sin aquellas que tienen por presupuesto la existencia de dos fundos donde uno sufre el gravamen y el otro se encuentra beneficiado con la utilidad (fundó dominante) el artículo 2503 inc 4 de Vélez establece que las servidumbres activas sin derechos reales. La doctrina dice que estás con calidades inherentes al predio, independientemente del cambio de persona en el uso y goce de la cosa. Por ello, el locatario tiene el uso y goce de la servidumbre activa Ej: sacar o recibir agua. Siempre tienen que ser dueños diferentes.

El 2162 del CCyC define a la *servidumbre* como el derecho real que se establece entre dos inmuebles y que concede al titular de la inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble ajeno. El 2165 califica a las servidumbres personales y reales y dentro de esas distingue a las activas y las pasivas.

✿ **Contrato reglado por normas administrativas:** son personas de derecho público el estado nacional, la provincia nacional, la iglesia católica, etc. (146) Para aplicar las disposiciones del derecho administrativo no se parte de la calidad de la cosa a dar en locación, en Vélez si lo hacía, sino de la persona que sea la locadora. Si el locador es una persona de derecho público se aplica en primer término las normas de derecho administrativo y solo en subsidio las del capítulo 4 del CCyC. El 1193 se refiere a las partes del contrato y no al objeto.

✿ **Destino de la cosa locada**: la disposición de nuestro código es concordante con el párrafo primero del 1504 de Vélez:

* Art. 1.504 Cuando el uso que debe hacerse de la cosa estuviere expresado en el contrato, el locatario no puede servirse de la cosa para otro uso. Si no estuviese expresado el goce que deba hacerse de la cosa, será el que por su naturaleza está destinada a prestar, o el que la costumbre del lugar le hace servir. El locador puede impedir al locatario que haga servir la cosa para otro uso.  
  Será nula y sin ningún valor toda cláusula por la que se pretenda excluir de la habitación de la casa, pieza o departamento arrendado o subarrendado, a los menores que se hallen bajo la patria potestad o guarda del locatario o sublocatario. *(Párrafo incorporado por art. 1° de la Ley N° 11.156 B.O. 29/9/1921.)*
* El 1194 del CCyC, establece que el locatario deber dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato. Además, dispone que en caso de no haberse convenido el destino se le podrá dar el destino que tenía al momento de locarse, el que se les da a cosas análogas en el lugar donde se encuentra la cosa o el que corresponda según su naturaleza. En caso de que sea mixto, se le aplicarán las reglas correspondientes al *habitacional.*

Hay que tener en cuenta la ley 23091, distingue entre locaciones con destino vivienda a las cuales les fijaba un plazo mínimo legal y las locaciones con otro tipo de destino.

✿ **Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida**: Se desprende este artículo confiriendo una más amplia tutela de la que había previsto Vélez en el 1504 e incluso será aplicable aun cuando el locatario o sublocatario no habite en el inmueble. El artículo 1195, dispone que sea nula la cláusula que impide el ingreso, o excluye del inmueble alquilado, cualquiera sea su destino, a una persona incapaz o con capacidad restringida que se encuentre bajo la guarda, asistencia o representación del locatario o sublocatario, aunque éste no habite el inmueble.   
Si el contrato contuviera una cláusula que directa o indirectamente violará la disposición contenida en este artículo, dicha cláusula será considerada nula. De este modo, el contrato no perderá su eficacia en el resto de su contenido, teniéndose por no escrita la cláusula prohibida. Se trata en el caso de una nulidad parcial.

✿ **Locación habitacional**: La disposición tiene su fuente en el artículo 6 de la 23091 y se desprende que la limitación que establece este artículo solo es aplicable a los contratos con destino habitacional. Se entiende que el artículo en cuestión es de orden público. Si el destino es habitacional, no se podrá requerirse del locatario: pagos anticipados por períodos mayores a un mes, depósitos de garantía o exigencias asimilables, el pago de valor llave o equivalentes.

✿ ***Tiempo de la locación:***✿ **Plazo máximo de la locación:** el 1197 es concordante con el 1505 de Vélez. Habitación: máximo 20 años. Otros destinos: 50 años. El artículo distingue entre objeto (1192) y destino (1194). Se podrá dar en locación cualquier tipo de cosa, en los términos del 1192 incluso universalidades por un plazo máximo de 50 años, con tal de que no tenga destino habitacional donde el plazo se reduce a 20 años. El plazo de la locación es resolutorio de modo tal que ante su cumplimiento extingue el vínculo, el mismo debe calcularse a partir del inicio del uso y goce del bien. El artículo 1197 también admite la renovación la cual no puede exceder el máximo permitido contado desde el inicio. Se trata de una norma de orden público ubicado dentro del llamado orden público de coordinación. En consecuencia, si las partes acordaron plazos mayores a los del artículo, deberá considerarse que el contrato fue pactado por el máximo permitido por la ley.

✿ **Plazo mínimo de la locación de inmueble:** este artículo es concordante con los artículos 1506 y 1508 de Vélez y el art. 2 de la 23091. La norma establece dos postulados:

1) Plazo mínimo será de dos años cualquier fuera el destino del bien dado en locación.

2) En caso de no haberse pactado de forma expresa un plazo mayor siempre se va a considerar que ese plazo es de dos años. A diferencia del artículo 2 de la 23091 que establece distintos plazos, el 1198 unifica en dos años el plazo mínimo. Es de orden público en tanto reviste un fin protectorio. Este artículo determina que el locatario puede renunciar al plazo mínimo si está en la tenencia de la cosa.

En la tenencia del bien, se reconoce a un 3ero como dueño o titular de la cosa. En la posesión tengo para mí el corpus y el ánimus domini, y realizó constantemente actos posesorios y no reconozco a nadie que sea titular o dueño. En la práctica importara que no se pueda incluir en el contrato una cláusula con la renuncia del locatario y de esta manera evitando eventuales abusos a través de la inclusión de cláusulas predispuestas en el contrato. Se trata de un recaudo para evitar las renuncias sistemáticas y anticipadas.

✿ **Excepciones al plazo mínimo legal:** encuentra su fuente en Fuentes: art. 2° de la ley 23.091 de locaciones urbanas y de Promoción de locaciones Destinadas a viviendas. Además, es concordante con Vélez y dispone que no se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

1. Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
2. habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines;
3. guarda de cosas;
4. exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.
5. Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

✿***Efectos de la locación:*** en los efectos de la locación se desarrollan las obligaciones de las partes en el contrato de locación. Las obligaciones del locador se encuentran del 1200 al 1204. Las obligaciones del locatario 1205 al 1210. Régimen de las mejores 1211 y 1212.

✿ ***Obligaciones del locador:***✿ **Entregar la cosa:** el locador deberá entregar la cosa conforme a lo acordado. Si carece de previsión contractual, debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto aquellos defectos que el locador conoció o debió conocer (1200).

✿ **Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido**: la regla general establece que, el locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido. Se va a extender a la obligación de las reparaciones que exija su deterioro:

1. Originado en la calidad.
2. Por la culpa del locador o sus dependientes.
3. Por el hecho de un 3ero.
4. Caso fortuito.
5. No establece expresamente que el locador tenga a su cargo las reparaciones de las cosas que cuando se deterioró por el uso normal de las cosas.

✿ **Pagar mejoras**: mejoras necesarias son aquellas que son indispensables para la conservación de la cosa arrendada. Ej: reparación del techo. Son mejoras útiles aquellas que importan una modificación material que aumenta el valor locativo de la cosa arrendada. El artículo 1934 se refiere a los frutos y mejoras. El 753 se refiere a las mejoras artificiales. El artículo 1202 no incluye las mejoras útiles. El locador debe pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa locada, aunque no lo haya convenido, si el contrato se resuelve sin culpa del locatario, excepto que sea por destrucción de la cosa.

✿ **Frustración del uso o goce de la cosa**: si por caso fortuito o fuerza mayor, el locatario se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

La norma consagra la garantía del normal uso y goce al que tiene derecho el locatario durante la vigencia del contrato. Ll artículo establece el alcance de esta garantía y sus efectos, con similar tratamiento al señalado en el art. 1201 CCyC, respecto de la conservación de la cosa. La especialidad del caso radica aquí en que la causal está centrada en la fuerza mayor o el caso fortuito que impiden total o parcialmente el ejercicio del uso y goce cedidos, con prescindencia de la situación material del bien y su conservación.

✿ **Pérdida de luminosidad del inmueble:** La pérdida de luminosidad del inmueble urbano por construcciones en las fincas vecinas, no autoriza al locatario a solicitar la reducción del precio ni a resolver el contrato, excepto que medie dolo del locador.

✿ ***Obligaciones del locatario:***✿ **Prohibición de variar el destino**: el derecho del locatario de gozar y usar pacíficamente de la cosa arrendada no es absoluto e ilimitado. La obliga de usar y gozar la cosa conforme a derecho está integrado por los siguientes deberes jurídicos:

* Hacer de la cosa locada un uso honesto no contrario a la moral y a las buenas costumbres
* Atenerse al uso estipulado
* Hacer un uso conforme a la naturaleza de la cosa
* No hacer de la cosa un uso y goce abusivo

✿ **Conservar la cosa en buen estado**: Destrucción: es concordante con los 1556, 61, 62, 63, 64 y 1572 de Vélez.   
En este caso el locador debe cuidar la cosa como lo haría un propietario diligente y se desprende la obligación de conservar la cosa en buen estado. Esta obligación, se extiende a no abandonarla. Responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o sus dependientes; asimismo responde por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito.

✿ **Mantener la cosa en buen estado**. **Reparaciones:** distingue según se trate de la locación de una cosa mueble o inmueble. En el caso de cuando es mueble, el locatario deberá hacerse cargo de los gastos de conservación y de las mejoras de mero mantenimiento. Si es inmueble se hará cargo de las reparaciones locativas y del 1934 del CCyC. 2do párrafo. Si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo el gasto de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento; y sólo éstas si es inmueble. Si es urgente realizar reparaciones necesarias puede efectuarlas a costa del locador dándole aviso previo.

✿ **Pagar el canon convenido:** es concordante con el artículo 6 de la 23091, y 1556-1559 de Vélez los cuales se refieren a la obligación de pagar el precio en términos generales 1554-1582 Vélez donde se legisla respecto a los efectos del pago de los alquileres respecto a los 3eros.  
La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva. A falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual.

El canon es la prestación dineraria integral del locatario a favor del locador. Constituye la prestación esencial del locatario en el contrato. Define la bilateralidad del vínculo (art. 966 CCyC).

✿ **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, excepto pacto en contrario.

✿ **Restituir la cosa:** El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. También debe entregarle las constancias de los pagos que efectuó en razón de la relación locativa y que resulten atinentes a la cosa o a los servicios que tenga.

✿ ***Régimen de las mejoras***:   
Concluido el contrato de locación, el locatario debe devolver la cosa arrendada como la recibió, si se hubiese hecho descripción de su estado. Salvo lo que hubiese perecido o se hubiese deteriorado por el tiempo o por causas inevitables. Si el locatario recibió la cosa sin descripción de su estado, se presume que la ha recibido en buen estado salvó prueba en contrario.

✿ **Regla:** el locatario puede realizar mejoras en la cosa locada, excepto que esté prohibido en el contrato, alteren su sustancia o forma, o haya sido interpelado para restituirse. No tiene derecho a reclamar el pago de mejoras de cosas útiles o de mero lujo. Si son mejoras necesarias puede reclamar su valor al locador.

✿ **Violación al régimen de las mejoras**: la realización de las mejoras que están prohibidas en el artículo 1211 violan la obliga de conservar la cosa en el estado en el cual se recibió. De acuerdo con el 1211 el locatario se encuentra facultado a realizar mejoras salvó que se encuentre prohibido en el contrato, altere la distancia o forma de la cosa locada, haya sido interpelado a restituir la cosa dada en locación.

✿***Cesión y sublocación:***✿ **La cesión:** solo será válida si se cumple con los términos prescriptos para la cesión de la posición contractual que se encuentra regulada a través de los artículos 1636-1640. Para la cesión de la posición contractual se requiere el consentimiento de las demás partes, permite su arrendar o ceder a otro la cosa arrendada si no le fuese prohibido por el contrato o bien por la ley.

✿ **Sublocación**: debe interpretarse que si no hubiera pacto en contrario, el locatario igualmente deberá requerir la conformidad del locador para dar en sublocación.

✿ **Relaciones entre el sublocador y el sublocatario** del artículo 1215 que sigue con una redacción similar al 1600 de Vélez, importa el tratamiento del subarriendo como contrato.

✿ **Acciones directas**: Sin perjuicio de sus derechos respecto al locatario, el locador tiene acción directa contra el sublocatario para cobrar el alquiler adeudado por el locatario, en la medida de la deuda del sublocatario. También puede exigir de éste el cumplimiento de las obligaciones que la sublocación le impone, inclusive el resarcimiento de los daños causados por uso indebido de la cosa. Recíprocamente, el sublocatario tiene acción directa contra el locador para obtener a su favor el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de locación. La conclusión de la locación determina la cesación del subarriendo, excepto que se haya producido por confusión.

✿ ***Extinción:***  
✿ **Extinción de la locación:** se refiere a los modos de extinción propios del contrato de locación, que son:

* el cumplimiento del plazo o requerimiento para que sea devuelto el bien arrendado en los casos de continuación de la locación concluida.
* resolución anticipada.

✿ **Continuación de la locación:** es probable que en una relación locativa, alcanzado el plazo pactado, y sin manifestación expresa, pacto de prórroga o renovación del contrato, el locatario continúe ejerciendo luego de ese término la tenencia de la cosa arrendada. Es también usual que esa permanencia o extensión temporal de la tenencia, más allá del plazo inicialmente pactado, cuente con la anuencia o pasividad del locador. Sumado a ello, este último podría también seguir percibiendo los cánones locativos de acuerdo a lo acordado en el contrato original. es este el cuadro de situación que regula el presente artículo y sus efectos.

*Requisitos para que opere la continuación de la locación concluida:* la continuación de la locación con los efectos que fija la norma requiere de la configuración de los siguientes requisitos:

1. extinción del plazo inicial locativo;
2. voluntad de las partes, seguir ejecutando el contrato;
3. que la ejecución se produzca en los mismos términos contratados inicialmente.
4. El 1622 de Vélez no admitía la tácita reconducción, sino que dispone la continuidad de la locación primitiva bajo los términos originarios del contrato. Con la excepción del plazo pues el locador podía pedir en cualquier momento a devolución de la cosa arrendada. El 1218 del CCyC mantiene lo dispuesto por el artículo de Vélez, amplia la facultad de dar por rescindido el vínculo a cualquiera de los contratantes.

✿ **Modos especiales de extinción:**

1. Cumplimiento del plazo convenido o el requerimiento del artículo 1218 según sea el caso.
2. La resolución anticipada.

✿ **Resolución imputable al locatario:** El locador puede resolver el contrato:

1. cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205;
2. por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces;
3. por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos.

La norma distingue, en tres incisos, las causas específicas por las que el locador puede solicitar la resolución. en todos los casos existe una relación normativa directa con las obligaciones a cargo del locatario consagradas en el CCyC y su correspondiente incumplimiento como causa habilitante de la extinción.

✿ **Resolución imputable al locador:** El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple:   
a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido;   
b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.

✿ **Resolución anticipada:** El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

1. si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso;
2. en los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler.

✿ ***Efectos de la extinción:***   
✿ **Intimación de pago**: si cumplida la intimación y transcurrido el plazo el locatario no abona lo adeudado, quedará expedita para el locador la acción de desalojo, considerándose así resuelto el contrato. Se observan una serie de requisitos para que la intimación sea eficaz:

1. *El destino del inmueble debe ser habitacional,* ya que el procedimiento regulado no está dispuesto para las locaciones con otros destinos distintos al habitacional;
2. *La intimación debe ser fehaciente*, de modo que pueda acreditarse oportunamente, su cumplimiento con todos los requisitos que la norma dispone para su validez;
3. *Expresar en la notificación la cantidad debida*. Esta última debe ser líquida. No puede consistir en una referencia que evada el conocimiento directo y preciso del monto que se reclama al locatario.
4. *Otorgar un plazo no menor a diez días corridos para su cumplimiento*. Es un término fijado a favor del deudor, por lo que puede sujetarse a un plazo mayor si así lo plantea el locador en su notificación.
5. *Consignar el lugar de pago.* La designación del lugar de pago es un requisito que evita interpretaciones diversas sobre el lugar en el que debe cumplirse el pago de los cánones.

✿ ✿ **Desalojo:** No se aplica el procedimiento previsto en la cláusula resolutoria. Cuando el desalojo de produjera:

1. por el cumplimiento del plazo convenido.
2. cuando hubiera continuado la locación luego de vencido el plazo, y cualquiera de las partes diera por concluido el contrato.
3. en el caso de que el locador resuelva el contrato por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos periodos consecutivos. Ante la resolución anticipada es de recordar que el artículo 1221 dispone que la resolución anticipada sea facultativa para el locatario siempre que se puedan verificar los supuestos previstos en dicho artículo (1221).

Al extinguirse la locación debe restituirse la tenencia de la cosa locada. El procedimiento previsto en este Código para la cláusula resolutoria implícita no se aplica a la demanda de desalojo por las causas de los artículos 1217 y 1219, inciso c). El plazo de ejecución de la sentencia de desalojo no puede ser menor a diez días.

✿ **Facultades sobre las mejoras útiles o suntuarias:** El locatario puede retirar la mejora útil o suntuaria al concluir la locación; pero no puede hacerlo si acordó que quede en beneficio de la cosa, si de la separación se sigue daño para ella, o separarla no le ocasiona provecho alguno. El locador puede adquirir la mejora hecha en violación a una prohibición contractual, pagando el mayor valor que adquirió la cosa.

Debe recordarse que estas mejoras, a diferencia de las necesarias, no se realizan con el objeto de conservar la cosa, sino que la finalidad consiste en el beneficio de quien ostente la relación posesoria o en provecho exclusivo del locatario. Por lo tanto, no hay obligación del locador de abonar o compensar suma alguna por ellas.  
El artículo dispone una regulación, integrada por diferentes efectos, según lo que las partes hubieran pactado, la posibilidad de separar físicamente las mejoras de la cosa arrendada y la posibilidad de adquisición de ellas por el locador. Este régimen solo se va a aplicar a la locación de inmuebles y no distingue su destino.

✿ **Caducidad de la fianza. Renovación**: Las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado. Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita, una vez vencido el plazo del contrato de locación. Es nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original.

El fiador, que se incorpora como tal en el marco de un contrato de locación para garantizar personalmente el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el locatario, cesa automáticamente cuando el plazo locativo vence. Esta es la regla general.   
Excepción: no se extingue la fianza si la falta de restitución del inmueble en su debido tiempo es producto del incumplimiento del locatario, si así se hubiera pactado. es decir, la situación excepcional se explica porque no se configura un caso de prórroga o anuencia del locador en la ocupación del inmueble más allá de la vigencia original.

✿ **Facultad de retención**: El ejercicio del derecho de retención por el locatario lo faculta a percibir los frutos naturales que la cosa produzca. Si lo hace, al momento de la percepción debe compensar ese valor con la suma que le es debida.

La retención recae sobre la cosa arrendada en un escenario en el que el contrato ya se ha extinguido, y así sobre los frutos que produzca la cosa arrendada a partir del ejercicio del derecho del locatario retenedor. El derecho nace ante la existencia de una suma debida por el locador al locatario, con motivo de la cosa arrendada. El ejercicio del derecho que así nace es una facultad que se le reconoce al locatario, quien consecuentemente puede o no hacer uso de ella.

*Efectos del ejercicio del derecho de retención:* si el locatario decidiera ejercer el derecho de retención, podrá apropiarse de los frutos naturales que genere la cosa locada, con la imputación de su valor a la cancelación de la suma adeudada por el locador. Aun cuando el artículo no lo determine, se aplica supletoriamente lo dispuesto en este código sobre la regulación general del derecho de retención (arts. 2587 a 2593 CCyC).