

Contrato De Locación Inmobiliaria. Generalidades

CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA: GENERALIDADES.__ 1- El art. 1221 del CCyC faculta al LOCATARIO, en forma irrenunciable para resolver anticipadamente el contrato, luego de transcurridos los primeros seis (6) meses del plazo contractual, mediante un aviso por medio fehaciente e indemnizando al LOCADOR, con el equivalente a uno y medio (1,5) meses de alquiler si resuelve durante el primer (1er.) año y de un (1) mes de alquiler pasado dicho lapso. 2- Para hacer uso de esta opción el LOCATARIO tendría que estar «al día» en sus obligaciones. 3- En los contratos locativos convendrá certificar las firmas del LOCATARIO y fiador, para tener, ante incumplimientos, expedita la vía ejecutiva y trabar medidas cautelares (*embargo*) contra éstos, sin necesidad de reconocimiento previo. 4- Transcribimos algunos artículos del CCyC atinentes a las locaciones inmobiliarias: **Cláusula penal?** impone el CCyC: **Art. 790.- Concepto.** La cláusula penal es aquella por la cual una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena o multa en caso de retardar o de no ejecutar la obligación. **Art. 79- Objeto.** La cláusula penal puede tener por objeto el pago de una suma de dinero, o cualquiera otra prestación que pueda ser objeto de las obligaciones, bien sea en beneficio del acreedor o de un tercero. **Art. 792.- Incumplimiento.** El deudor que no cumple la obligación en el tiempo convenido debe la pena, si no prueba la causa extraña que suprime la relación causal. La eximente del caso fortuito debe ser interpretada y aplicada restrictivamente. **Art. 793.- Relación con la indemnización.** La pena o multa impuesta en la obligación suple la indemnización de los daños cuando el deudor se constituyó en mora; y el acreedor no tiene derecho a otra indemnización, aunque pruebe que la pena no es reparación suficiente. **Art. 79- Ejecución.** Para pedir la pena, el acreedor no está obligado a probar que ha sufrido perjuicios, ni el deudor puede eximirse de satisfacerla, acreditando que el acreedor no sufrió perjuicio alguno. Los jueces pueden reducir las penas cuando su monto desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta del valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso, configuran un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor. **Art. 1- Plazo mínimo de la locación de inmueble.** El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del artículo 1 El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa. **Art. 1- Excepciones al plazo mínimo legal.** No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a: ... b) 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; ... **Art. 122- Resolución anticipada.** El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario: a) 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; b) en los casos del artículo 1199, debiendo abonar al LOCADOR el equivalente a dos meses de alquiler. <<<NOTAS: 1- Aunque el CCyC, art. 1221, faculta la resolución anticipada del locatario luego del 6º mes, mediante simple aviso (no hay preaviso con anticipación de días o meses) e indemnización de 1,5 meses de alquiler cuando resuelve en el primer año y de 1 mes después, podría pactarse un preaviso de 2 meses en base a lo dispuesto por los arts. 958 y 962 CCyC, considerando que ello no afecta normas de orden público. 2- Fuera del destino habitacional es innecesaria la intimación de pago previa para incoar Demanda de desalojo por falta de pago de alquileres (art. 1222 CCyC), aunque igualmente aconsejamos hacerla, máxime si hubiera otras cargas consideradas como tales (aguas y desagües cloacales, expensas comunes PH, Impuesto Inmobiliario, servicios o provisiones especiales, tasas de ABL, etc.).>>>