

ÍNDICE

PARTE I CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSA, URBANO

CAPÍTULO I Generalidades del Contrato de Arrendamiento

1. Introducción.....	41
2. Crítica del criterio unitario	42

CAPÍTULO II Régimen General del Arrendamiento

1. Concepto.....	47
2. Naturaleza Jurídica	51
3. Ámbito de Aplicación	54
4. Diferencias entre el arrendamiento de cosas civil y comercial.....	56
5. Categorización	57
A) Bilateral	57
B) Oneroso.....	58
C) Conmutativo	59
D) Consensual	60
E) Ejecución continuada	61
F) Duración limitada	62
G) No es " <i>intuitu personae</i> "	63
H) Principal.....	64
I) Tipo nominado	64
J) Obligaciones de resultado	64
6. Diferencia con Institutos Afines.....	65

A)	Diferencia con otros contratos	65
a)	Arrendamiento y compraventa.....	65
b)	Arrendamiento y préstamo de uso o comodato	67
c)	Arrendamiento y préstamo de consumo o mutuo	68
d)	Arrendamiento y depósito.....	69
e)	Arrendamiento y el usufructo	71
f)	Arrendamiento y hospedaje.....	72
	i. Presentación del tema	72
	ii. Normativa	72
	iii. Se establece la obligatoriedad de exhibir la habilitación y la registración	73
	iv. Conversión del hospedaje en arriendo	74
	v. Respecto a la situación del hotelero	75
	vi. Alojamiento Turístico	77
g)	Arrendamiento de cosas y arrendamiento de servicios.....	78
B)	Diferencia con otros derechos.....	79
7.	Elementos del Contrato	80
A)	El consentimiento	81
B)	Capacidad y legitimación	83
a)	Presentación del tema	83
b)	Capacidad.....	83
c)	Legitimación.....	84
d)	Prohibiciones de arrendar.....	85
	i. Art. 1678 del CC	85
	ii. Art. 1781 del CC	86
	iii. Titulares del derecho de uso o habitación	87
	iv. Curador, Tutor	87
	v. Bien hipotecado. Art. 2328 del CC	88
	vi. La locación se transmite activa y pasivamente por causa de muerte.	89
e)	Arrendamiento de cosa ajena	89
g)	Legitimación del promitente comprador.....	91
h)	Jurisprudencia.....	92
C)	Objeto	94
a)	Presentación del tema	94
b)	Cosa determinada o determinable	96
c)	Cosa futura	97
d)	Arrendamiento de Derechos.....	98
e)	El Precio	98
f)	Forma de pago.....	99
g)	Arrendamiento de bienes muebles	100

h) Cosas que estén en el comercio de los hombres	100
i) Jurisprudencia.....	100
D) Causa.....	101
E) Destino	102
F) Forma	102
G) Registración	104
8. Plazo de duración	104
A) Presentación del tema.....	104
B) Limitación.....	105
C) Caducidades	107
a) Presentación del tema	107
b) Normativa actual	107
c) Doctrina	108
d) Superación de los 15 años	110
D) Oponibilidad del plazo del arriendo (inscripto) a sucesivos adquirentes. Venta de finca arrendada.....	111
E) Reserva del derecho de enajenar	115
F) Renovación tácita.....	116
a) Presentación del tema	116
b) Situación del fiador en el caso de reconducción tácita.....	117
G) Plazo del contrato y del desalojo.....	117
9. Transmisión del Contrato.....	118
A) Presentación del tema.....	118
B) Sucesión	118
C) El Subarriendo	119
a) Concepto	119
b) Partes	120
c) cesión del arriendo y subarriendo.....	121
D) Cesión de arrendamiento	122
10. Contenido de la relación obligacional	124
A) Presentación del tema.....	124
B) Obligaciones del arrendador.....	124
a) Presentación del tema	124
b) Obligación de entregar la cosa arrendada objeto del contrato.....	126
i. Presentación del tema	126
ii. Lugar de entrega.....	127
iii. Tiempo de entrega de la cosa	128
iv. Forma de entregar la cosa.....	129
v. Gastos de la entrega	129

vi.	¿Qué se debe entregar y en qué estado? Accesorios....	130
vii.	Buen estado de reparación	132
c)	Obligación de mantener la cosa en estado de servir (inciso 2º del artículo 1796 del CC)	134
d)	Obligación de librar al arrendatario de toda perturbación	136
i.	Presentación del tema	136
ii.	Alcance.....	137
e)	Obligación de responder por vicios redhibitorios.....	142
i.	Presentación del tema	142
ii.	Responsabilidad.....	144
f)	Obligación de asumir las consecuencias de los riesgos.....	144
g)	La obligación de seguridad del arrendador respecto del arrendatario	146
h)	Las Mejoras.....	147
I.	Presentación del tema	147
II.	Concepto	149
III.	Tipo de mejoras	149
IV.	Mejoras que no son reparaciones	153
V.	Derecho de retención.....	153
VI.	Requisitos.....	154
VII.	Jurisprudencia	154
i)	Obligación de pagar ciertas cargas o impuestos	155
j)	Perturbación a causa de fuerza mayor	156
k)	Perturbación de terceros. Especial referencia al ruido	157
l)	Perturbaciones de otro arrendatario del mismo arrendador ..	158
C)	Obligaciones del Arrendatario	158
a)	Presentación del tema	158
b)	Usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato.....	159
I.	En el Código Civil.....	159
II.	Alcance de la obligación de uso	161
III.	Responsabilidad por el buen uso de la finca	163
IV.	En el Decreto Ley 14.219	165
V.	Jurisprudencia	168
VI.	Uso abusivo de la finca	173
c)	Obligación de conservación de la cosa	174
I.	Presentación del tema.....	174
II.	Pactos relativos a las reparaciones necesarias y locativas... ..	176
III.	Incumplimiento de la obligación de conservar la cosa.....	181
IV.	Jurisprudencia	183
d)	Obligación de pagar el precio	186
I.	Presentación del tema.....	186

II.	Caracteres del precio	187
III.	Naturaleza del precio.....	188
IV.	Ley de Inclusión Financiera, art. 36 Ley N° 19.210 en texto dado por la Ley N° 19.478 del año 2016, art. 11	188
V.	Tiempo y lugar de pago	189
	i. Plazos	189
	ii. Lugar y Forma de pago. Ley de Inclusión Financiera, art. 39 de la Ley N° 19.210.	190
	iii. Normativa	191
VI.	Forma de pago	191
VII.	Mora.....	192
	i. Presentación del tema	192
	ii. Régimen del Decreto Ley 14.219 y 14.384	193
	iii. Naturaleza de los plazos	194
	iv. Consecuencias de la mora.....	195
	v. Formas de intimación en mora	195
VIII.	Omisión contumaz en el pago del precio	195
IX.	Oblación y consignación.....	196
X.	Acción ejecutiva.....	197
XI.	Prueba del precio	198
e)	Obligación de devolver (restituir) la cosa	198
	I. Presentación del tema	198
	II. ¿Cómo debe devolverse la cosa?	199
	III. Responsabilidad del arrendatario.....	201
	IV. Jurisprudencia: obligación de restituir la cosa.....	202
f)	Incendio de la Cosa Arrendada.....	204
	I. Presentación del tema	204
	II. Jurisprudencia	207
	III. Reformas.....	211
g)	Responsabilidad del arrendatario por los hechos causados por las personas que habitan su casa.	212
h)	Otras Obligaciones.....	212
i)	Concurrencia comercial.....	213
11.	Sanciones por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario y del arrendador. (Extinción del arriendo).....	213
	A) Presentación del tema.....	213
	B) Cumplimiento forzoso	214
	C) Excepción de incumplimiento contractual.....	214
	D) Resolución judicial por incumplimiento.....	217
	a) No pago del precio	219
	b) Cambio de destino	221

c)	Subarriendo no autorizado	222
d)	No conservación adecuada del bien	223
e)	No actualización de las garantías	223
f)	Otros casos de resolución por incumplimiento	224
E)	Extinción del arriendo	224
a)	Presentación del tema	224
b)	Vencimiento del plazo y requerimiento de restitución.....	225
c)	Receso Unilateral	226
d)	Resolución por Incumplimiento.....	227
e)	Destrucción de la cosa.....	227
g)	Contratos pendientes. Caso de Concurso	228
h)	Fallecimiento de una de las partes	228
12.	Presupuestos Procesales.....	229

**PARTE II
ARRENDAMIENTOS URBANOS**

**CAPÍTULO I
Introducción**

1.	Introducción.....	235
2.	Antecedentes Históricos.....	241
A)	Antes del Código Civil.....	241
B)	El Código Civil	243
C)	De 1919 a 1927	244
D)	De 1931 a 1936	248
E)	De 1943 a 1953	248
F)	De 1953 a 1968	250
G)	De 1968 a 1974	251
H)	Leyes posteriores a 1974	251

**CAPÍTULO II
Régimen Jurídico Vigente**

1.	Presentación del tema.....	253
2.	Caracteres	256
A)	Generalidades.....	256
B)	Caracteres del contrato	258

3.	Naturaleza de la normativa que regula la materia. Normas de orden público.....	258
	A) Presentación del tema.....	258
	B) Libre Contratación	260
4.	Naturaleza de la relación de arrendamiento	261
5.	Interpretación del contrato de arrendamiento urbano	262
6.	Ámbito de aplicación del Decreto Ley 14.219.....	265
	A) Presentación del tema.....	265
	B) Ubicación y destino.....	265
	C) Contenido del Decreto Ley 14.219. Exclusiones	266
	D) Determinación del destino.....	279
	E) Normativa que regula los casos excluidos.....	280
7.	Caracteres	280
	A) Consensualidad o solemnidad.....	280
	a) Tesis de la solemnidad.....	281
	b) Jurisprudencia.....	282
	c) Tesis de la consensualidad	282
	d) Jurisprudencia.....	285
	B) Publicidad registral	286
	a) Presentación del tema	286
	b) Ausencia de registración	287
	c) Decreto Ley 14.219.....	291
	d) La registración el Arrendamiento y la prohibición de arrendar en las hipotecas	292
	I. Arrendamiento de un bien hipotecado	292
	II. Efectos de la registración del arriendo.....	293
	III. Prohibición de arrendar en la hipoteca	294
	C) Onerosidad	298
8.	Partes del Contrato	298
9.	El Precio.....	301
	A) Presentación del tema.....	301
	B) Situaciones excluidas del Decreto Ley 14.219.....	302
	C) Situaciones comprendidas en el Decreto Ley 14.219	303
	D) Caracteres del precio.....	305
	E) ¿Desde y hasta cuándo se debe pagar el precio?	305
	F) En moneda nacional y en dólares	306
	a) Presentación del tema	306
	b) Consecuencias	308
	c) Jurisprudencia.....	309

G)	Escalonamiento de las actualizaciones del precio	310
H)	Sistema de reajuste previsto en el Decreto Ley 14.219	313
I)	Convenio para modificar el precio.....	315
J)	Actualización del precio del arriendo.....	317
	a) Presentación del tema	317
	b) La actualización ¿puede aplicarse de oficio?	319
K)	Intereses Moratorios	320
	a) Presentación del tema	320
	b) Jurisprudencia.....	321
L)	Juicio ejecutivo por cobro de los alquileres.....	322
	a) Presentación del tema	322
	b) Jurisprudencia.....	324
M)	Rebaja del precio	325
	a) Presentación del tema	325
	b) Jurisprudencia.....	327
N)	Controles para evitar aumentos indirectos de precios	328
Ñ)	Ley N° 19.210 de 24 de abril de 2014. Ley de Inclusión Financiera en materia de arrendamientos.	329
	a) Normativa.- Artículo 39 de la Ley N° 19.210 en texto dado por la Ley N° 19.478	329
	b) Comentarios.....	331
	c) Consecuencias del no cumplimiento:.....	334
	d) Prueba del pago.....	335
	e) Necesaria identificación de la cuenta para acreditar pagos	336
O)	Pago de gastos comunes	337
	a) Presentación del tema	337
	b) Distribución.....	339
	c) Normativa	340
	d) No pago de gastos comunes.- La Ley N° 19.604 de 14 de marzo de 2018	341
	I. Antecedentes.....	341
	II. La Ley N° 19.604 de 14 de marzo de 2018	342
	i. Presentación del tema	342
	ii. Normativa - La Ley N° 19.604 de 14 de marzo de 2018	343
	iii. Comentario de la normativa.	344
10.	Elemento esencial del contrato: El Plazo	347
	A) Presentación del tema.....	347
	B) Naturaleza del plazo.....	348

C) Prórroga	348
D) Extensión de los plazos mínimos	350
E) Efectos	352
11. Régimen de Garantías	353
A) Presentación del tema	353
B) Ámbito de aplicación	354
C) Clasificación de las garantías	355
a) Presentación del tema	355
b) Garantías reales. Depósito en el BHU	356
I. Presentación del tema	356
II. Naturaleza Jurídica	357
III. Límites	358
IV. Aspectos de procedimiento	358
V. Normativa	359
c) Garantías personales	360
I. Presentación del tema	360
II. Alcance de esta garantía	361
III. ¿Obligación de constituir garantías personales?	362
IV. Adecuación o Ratificación de la garantía	363
V. Sustitución de garantías	365
D) Servicio de garantía de alquileres	366
a) Presentación del tema	366
b) Ámbito de aplicación	367
c) Alcance de la garantía	368
d) Modus operandi	368
e) Garantías para arrendamiento de locales comerciales industriales con destino a micro mediana empresa (Régimen de ANDA)	369
I. Presentación el tema	369
II. Normativa	370
E) Sustitución de la fianza	372
F) Desalojo por falta de sustitución de garantía en la Contaduría General de la Nación	373
a) Presentación del tema	373
b) Normativa	374
G) Notificación al Fiador. Comentario del artículo 20 de la Ley N° 15.799	377
H) El seguro como garantía en el contrato de arrendamiento urbano	378
a) Presentación del tema	378
b) Partes	380

c)	Doctrina	380
I.	Tesis restrictiva.....	380
II.	Tesis Amplia	382
III.	Nuestra opinión	385
I)	Subrogación en los contratos de seguros en los arrendamientos urbanos. Ley N° 19.678	388
a)	Presentación del tema	388
b)	La subrogación	389
c)	Ley N° 19.678 de 26 de octubre de 2018	390
J)	¿Es obligatoria la constitución de garantías?	391
K)	Extinción	392
a)	Presentación del tema	392
b)	Jurisprudencia.....	393
12.	Transmisión del Contrato	394
A)	Presentación del tema.....	394
B)	Subarrendamiento	396
a)	Presentación del tema	396
b)	Concepto	396
c)	Del subcontrato al contrato conexo	398
d)	Normativa	398
e)	Alcance del artículo 23	399
f)	Requisitos	400
g)	Monto del subarriendo.....	401
h)	Prueba del subarriendo.....	402
I.	Presunción del subarriendo	403
i.	Presentación del tema	403
ii.	Jurisprudencia	404
II.	Procedimiento	404
i.	Presentación del tema	404
ii.	Jurisprudencia	405
i.	Consecuencias del subarriendo.....	406
ii.	Arrendamiento con plazo contractual vigente.....	406
iii.	Arrendamiento con plazo legal.....	406
C)	Cesión legal del arriendo	407
a)	Orden jurídico vigente.....	407
b)	Clases de cesión de arriendo	409
c)	Cesión legal del arriendo.....	409
d)	Normativa.	410
I.	Artículo 1792 del CC.....	410
II.	Artículo 20 del Decreto Ley 14.219.....	410

e) Naturaleza Jurídica	412
f) Requisitos para que opere esta cesión	413
I. Desvinculación del arrendatario	413
II. Existencia de familiares legitimados.....	413
III. Convivencia con el arrendatario	416
IV. Comunicación al arrendador	417
V. Opera por una sola vez.....	418
g) Efectos de la cesión legal de arriendo	418
h) Cesión del arrendamiento de locales para industria y comercio	420
i) Caso de Divorcio	423
13. Infracciones y Penalidades	425
A) Generalidades.....	425
B) Ámbito de aplicación	425
C) Fundamento jurídico de estas sanciones	426
D) Naturaleza jurídica	426
E) Artículo 71. (Casuística).....	428
a) Generalidades	428
b) Sanciones.....	430
c) Procedimiento.....	432
I. Presentación del tema.....	432
II. Jurisprudencia	433
F) Artículo 73 (Exigencia de pagos de sumas indebidas)	433
G) Artículo 74 Cobro indebido de gastos judiciales	434
H) Artículo 75 (Simulación de promesa de compraventa).....	435
I) Artículo 76 Cláusulas nulas).....	437
J) Artículo 78 (Prohibición de suprimir servicios accesorios).....	438
K) Artículo 79 Infracciones sin sanciones	440
L) Artículo 80 Cobro indebido de servicios impuestos etc.	441
14. El Administrador	441
A) Presentación del tema.....	441
B) Art. 39 de la Ley N° 19.210.	445
15. Aspectos Procesales.....	445
A) Presentación del tema.....	445
B) Proceso	446
C) Plazo de desalojo	447
D) Intimación de desalojo	448
E) Documentos a agregar a la demanda	450
F) Tribunal Competente	450
G) Legitimación activa	450

H)	Legitimación pasiva	453
I)	Causales de desalojo	454
J)	Diligencias preparatorias	456
	Presentación del tema	456
K)	Desalojo por falta de pago	457
	a) Presentación del tema	457
	b) Intimación de pago	458
	c) Citación de excepciones después de la mora	458
	d) Excepción de incumplimiento contractual	459
	e) Oblación y consignación	462
	f) Acumulación con la Acción ejecutiva	463
	g) Purga de la mora	464
	h) Tenencia Cautelar y Entrega	465
	i) Lanzamiento.....	466
	j) Casación en arrendamientos	467
L)	Excepciones	467
	a) Desalojos especiales	467
	c) Casos del art. 26.....	472
16.	Desalojo de Comodatario: Tenencia gratuita (sin precio) del inmueble	474
	A) Presentación del tema	474
	B) Concepto	475
	C) Caracteres	475
	D) Clasificación	476
	E) Usurpación (Intrusos).....	477
	F) Legitimación	478
	G) Aspectos procesales	479
	H) Obligaciones y Derechos	481
	I) Responsabilidades del comodatario	482
17.	Arrendamiento de Inmueble con "opción de compra"	482
	A) Presentación del tema	482
	B) Ventajas del alquiler con opción a compra	483
	C) Concepto de opción	483
	D) Opción de compraventa en el arrendamiento de inmuebles	484
	E) Formalidades	485
	F) Diferencias entre contrato de compraventa y contrato de arrendamiento con opción de compra	485
	G) Obligaciones de las partes	485
18.	Jurisprudencia	486

A) Aspectos procesales	486
B) Jurisdicción	487
C) Legitimación activa (excepciones del art. 114)	489
D) Desalojo mal pagador	493
E) Administrador	494
F) Desalojo Ocupante precario.....	496
19. Normativa	498
A) Código Civil.....	498
B) Decreto Ley N° 14.219 de 4 de julio de 1974 con modificaciones y concordancias.....	513
C) Ley N° 17.555 de 11 de setiembre de 2002. Ley de reactivación económica.....	581
D) Ley N° 18.246 de 27 de diciembre de 2007	582
E) Ley N° 18.283 Ley de regulación del hospedaje. Registro y funcionamiento de pensiones	582
F) Ley N° 18.666 de 14 de julio de 2010	588
G) Ley N° 18.795 de 18 de agosto de 2011.	589
H) Ley N° 18.996 de 7 de noviembre de 2012	589
I) Ley N° 19.040 de 28 de setiembre de 2012	589

CAPÍTULO III

Desalajos Colectivos y Prescripciones Adquisitivas Quinquenales

1. Presentación del tema.....	593
2. Antecedente.....	595
3. Concepto de Desalojo Colectivo.....	596
4. Núcleo Familiar	597
5. ¿Cuál es el plazo de desalojo?.....	598
6. Ámbito de Aplicación.....	599
7. Prescripción adquisitiva quinquenal	599
8. Texto Normativo.....	601

CAPÍTULO IV

¿Contrato de Arrendamiento en los Shopping Center?

1. Generalidades	609
2. Partes	610

A) Presentación del tema.....	610
B) Empresa propietaria.....	610
C) Comerciante	611
3. Obligaciones de las partes	611
A) Obligaciones de la empresa locadora:.....	611
B) Obligaciones del comerciante locatario:.....	611
4. Naturaleza Jurídica	612
A) El shopping center como sociedad en participación	612
B) El shopping center como arrendamiento de cosas	613
C) El shopping center como contrato atípico, conexo con otros contratos.....	614
D) La principal característica del shopping center es la organización	614
5. Elementos esenciales	616
6. Normativa aplicable	617
7. Estacionamiento	618
8. Conclusiones	619
9. Jurisprudencia.....	620

Parte III
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL

CAPÍTULO I
Introducción

1. Presentación del tema.....	625
2. El Código Civil.....	627
3. La ley de 7 de abril de 1927	628
4. La ley de 16 de diciembre de 1927	629
5. Etapa de 1931 a 1991.....	630

CAPÍTULO II

Arrendamiento Rural. Régimen Jurídico Vigente (Decreto Ley N° 14.384 y
Decreto N° 16.223)

1. Introducción.....	643
2. Nociones generales.....	647
A) Presentación del tema.....	647
B) Se parte de una relación jurídica en esencia de un arrendamiento referente a un predio rural	648
C) Debe establecerse una cesión de uso y goce del predio rural	648
D) Se recibe un precio por conceder el uso y goce que puede ser en dinero o frutos	649
E) El destino a dar a esta actividad es el agrario.....	649
3. Premisas del Decreto ley 14.384	651
4. Ámbito de aplicación	652
A) Ámbito Temporal	652
B) Requisitos.....	653
C) Destino rural en zona urbana.....	654
D) Predio rural	654
E) Contratos incluidos	656
F) Contratos excluidos.....	658
G) Caracteres Autonomía de la voluntad y el orden público en Decreto Ley 14.384	661
5. Solemnidad	662
A) Presentación del tema.....	662
B) Ausencia de solemnidad y contratos prohibidos.....	663
C) Sanciones	666
a) Consecuencias de la omisión.....	666
b) Derecho de retención	667
c) Plazo complementario legal, de ocupación.....	667
d) Obligación del ocupante de pagar la renta convenida.....	669
D) Alcance de la solemnidad.....	669
6. Registro.....	670
A) Presentación del tema.....	670
B) El registro no es requisito de solemnidad	671
C) ¿Quién debe inscribir?	674
D) Ámbito de aplicación	676
E) Inscripción de subarrendamientos y aparcerías	676

F)	Efectos	678
G)	Consecuencias de la omisión de registro	680
	a) Presentación del tema	680
	b) ¿Multa?.....	681
	c) Daños y perjuicios	682
	d) Otras obligaciones.....	683
	e) Consecuencias procesales	683
	f) Otros aspectos procesales	685
7.	Plazos.....	686
	A) Presentación del tema	686
	B) No se fija plazo	687
	C) No hay plazo mínimo	688
	D) Plazo máximo	688
	E) Producción lechera	689
	a) Presentación del tema	689
	b) Fundamento	690
	c) Requisitos	690
	d) Cómputo del plazo.....	691
8.	Obligaciones del arrendatario.....	691
	A) Pago del precio	692
	a) Presentación del tema	692
	b) Libre determinación	692
	c) Revisión del precio.....	694
	I. Presentación del tema.....	694
	II. Clasificación.....	699
	III. Aspectos Procesales.....	701
	d) Precio en dólares.....	703
	e) La Ley de Inclusión Financiera N° 19.210 de 29 de abril de 2014, art. 39	704
	f) Violación de la renta fijada judicialmente	705
	g) Extinción de la obligación de pagar el precio	705
	B) Obligación de conservar el predio	706
	a) Presentación del tema	706
	b) Normativa	706
	c) Ley N° 18.564 de 11 de setiembre de 2009	708
	Jurisprudencia.....	710
	C) Dedicar el suelo a la explotación establecida en el contrato	711
9.	Otras obligaciones de las partes.....	711
10.	Régimen de Mejoras.....	712

A) Presentación del tema.....	712
B) Concepto.....	714
C) Mejora y revisión de precio	714
D) Mejoras a cargo del arrendador	715
a) Presentación del tema	715
b) Clasificación de las mejoras	715
E) Convenios sobre mejoras	717
F) Mejoras realizadas por el arrendatario.....	718
a) Presentación del tema	718
b) Indemnización por mejoras	718
c) Otro requisito formal es el de que el arriendo tenga al menos una vigencia de 4 años.	719
d) Normativa.....	720
e) Exigibilidad del valor de las mejoras.	721
f) Mejora Irregular	721
g) Derecho de retención	722
h) Mejoras de cultivo.....	723
Jurisprudencia.....	725
11. Subarrendamiento Rural	725
A) Presentación	725
B) Inscripción.....	726
C) Requisitos.....	727
12. Extinción del contrato	727
A) Presentación del tema.....	727
B) Vencimiento del plazo	727
C) Receso unilateral	728
D) Restitución	729
E) Jurisprudencia	730
13. Aspectos procesales	731
A) Presentación del tema.....	731
B) Legitimación.....	732
C) Tribunal Competente.....	732
D) Mora del arrendatario.....	733
E) Plazos para el desalojo.....	733
F) Desalojo por mal pagador. Posible clausura del proceso	734
G) Procedimientos prohibidos	734
14. Exclusiones (artículo 3º del Decreto Ley 14.384).....	735
15. Conclusiones.....	736
16. Jurisprudencia	738

A) Inscripción	738
B) Aspectos procesales	741
C) Precio.....	746
D) Mejoras.....	749

CAPÍTULO III

Otros Contratos Agrarios

1. Presentación del tema	753
2. Contrato de Aparcería	754
A) Concepto	754
B) Caracteres	755
C) Naturaleza	757
D) Normativa	759
E) Elementos del contrato	760
a) Formalidades	760
b) Registración	761
c) Plazo.....	761
d) Precio	762
F) Obligaciones de las partes	762
a) Obligaciones del aparcerero dador.....	762
b) Obligaciones del aparcerero tomador	763
G) Ley de inclusión financiera No. 19.210	764
H) Jurisprudencia	764
3. Contrato de Capitalización de Ganado.....	770
A) Concepto	770
B) Naturaleza jurídica.....	772
C) Caracterización.....	774
D) Elementos estructurales	774
E) Obligaciones	775
F) Normativa	776
G) Jurisprudencia	777
4. Contrato de Pastoreo	780
A) Presentación del tema.....	780
B) Concepto.....	781
C) Elementos	783
D) Sujetos intervinientes y elementos propios	
del pastoreo	785
a) Dador	785

b) Tomador	785
E) Caracteres	786
F) Naturaleza Jurídica.....	787
G) Obligaciones de las partes	788
a) Obligaciones del tomador	788
b) Obligaciones del dador.....	789
H) Formas del Pastoreo	789
a) Convenio de Pastoreo (art. 3º Decreto Ley 14.384)	789
i. Atípico (con tenencia del predio)	789
ii. Típico (sin tenencia del predio)	790
b) Servidumbre de "pastoreo de tránsito"	792
I) Aspectos de la Ley de Inclusión Financiera N° 19.210	794
a) Presentación del tema	794
b) Requisitos	795
J) Retiro de los animales	796
K) Conclusiones	796
L) Jurisprudencia	797
5. Contrato de Forestación	799
A) Presentación del tema.....	799
B) Normativa	800
a) La Ley N° 15.939 de 28 de diciembre de 1988 (Ley Forestal) a texto expreso manifestó las generalidades en la materia al señalar:.....	800
b) Se aprobó un Decreto Reglamentario N° 452/988 de 6.7.1988	800
c) Regulación de plazos especiales.....	801
d) Exclusión de la aplicación de la ley de arrendamiento rural	801
e) Registración.....	802
f) Clasificación de Bosques.....	802
g) Contrato de Prenda de Bosques. Ley N° 15.939.	803

Anexo I
Normativa

1. Ley de Arrendamientos Rurales N° 14.384	805
2. Ley N° 16.223	830

PARTE IV
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS

1. Introducción.....	837
2. Concepto.....	839
3. Importancia de este contrato	843
4. Caracteres	844
5. Elementos	846
6. Diferencias con figuras afines	848
A) Relación del arrendamiento de servicio con el contrato de trabajo	848
B) Diferencias con el mandato.....	851
C) Diferencias con el arrendamiento de obras	853
D) Arrendamiento de servicios y la sociedad	861
7. Contenido de la relación obligacional	862
A) Obligaciones del arrendador.....	862
a) Realización del servicio (trabajo) como obligación principal.....	862
I. Presentación del tema.....	862
II. Temporalidad.....	863
III. Obligación de hacer y el servicio.....	864
b) Obligación de diligencia en la ejecución de la prestación	864
c) Obligación de confidencialidad, de información	865
B) Obligación del Comitente.....	865
a) Pago del precio cierto (jornal, salario)	865
b) Determinación del precio	867
I. Edad del trabajador	868
II. Contralor médico de aptitud para el trabajador	869
III. Salario	870
IV. Bien inembargable	871
C) Duración del contrato	872
8. Forma y prueba	872
9. Extinción del contrato	872
A) Presentación del tema.....	872
B) Fallecimiento de las partes	873
C) Imposibilidad de Ejecución de la Prestación sin culpa.....	873

D) Rescisión Unilateral en los contratos (arrendamientos) de servicios	874
E) En el ámbito de las relaciones de consumo	877
10. Jurisprudencia.....	878

**PARTE V
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRA**

CAPÍTULO I

1. Introducción.....	883
2. Concepto.....	884
3. Crítica del criterio unitario	888
A) Tesis unitaria.....	888
B) Tesis de la disociación.....	891
4. Caracteres	892
Enunciado.....	892
5. Elementos Estructurales	895
A) Elementos estructurales	895
a) Consentimiento	895
b) Capacidad.....	896
c) Objeto	897
d) La Causa	901
B) Consideraciones sobre la Forma y la Prueba	901
C) Aspectos Registrales.....	902
6. Sujetos	902
7. Naturaleza Jurídica	904
A) Presentación del tema.....	904
B) Diferencias entre el arrendamiento de obra y la compraventa	905
8. Relación Obligatoria (contenido del contrato).....	912
A) Presentación del tema	912
B) Obligaciones del contratista	913
a) Obligación del contratista de realizar la obra	913
b) Obligación de provisión	915
c) Obligación de realizar y concluir la obra en cierto plazo	918

I.	Presentación del tema	918
II.	Tiempo de pago	919
III.	Lugar	920
IV.	Jurisprudencia	920
d)	Obligación de Custodia	922
e)	Obligación de Entregar la Obra.....	923
I.	Presentación del tema.....	923
II.	Jurisprudencia	926
f)	No puede cambiarse la obra programada	927
g)	Obligación de información al comitente	928
h)	Obligación de conservación.....	929
C)	Obligaciones del Comitente	929
a)	Deber de cooperación	930
b)	Obligación de pagar el precio	932
I.	Principios	932
II.	Caracteres.....	932
III.	Formas de pago.....	933
IV.	Ausencia de fijación de precio.....	935
V.	Derecho de retención.....	936
VI.	Precio de la obra y los gastos comunes.- Ley Nº 19.604 de 21 de marzo de 2018	936
d)	Obligación de recibir la cosa. Recepción	937
e)	Derecho de Inspección.....	938
9.	Protección del crédito de obra	938
A)	Generalidades.....	938
B)	Derecho de Retención.....	939
C)	Privilegio	940
D)	Derecho Preferente	941
E)	Acción Directa	943
a)	Presentación del tema	943
b)	Concepto	946
c)	Nuestro Código Civil	948
d)	Requisitos	950
e)	Legitimación.....	950
f)	Caracteres	952
g)	Fundamentos	952
h)	Naturaleza jurídica.....	953
i)	Efectos.....	953
j)	Otros casos de acción directa.....	953
k)	Jurisprudencia.....	956
10.	Transmisión de los efectos del contrato	964

A) Presentación del tema.....	964
B) Transmisión «mortis causae»	965
C) Transmisión del derecho de crédito	966
D) Subcontrato.....	967
a) Concepto	967
b) En nuestro derecho	970
c) Requisitos	971
d) Naturaleza Jurídica	972
e) Autorización para subcontratar	972
f) Régimen jurídico del subcontrato	973
g) Efectos.....	974
h) Jurisprudencia	975
E) Cesión del contrato de obra.....	979
a) Presentación del tema	979
b) Concepto	979
c) Sucesión o transmisión en la posición contractual.....	982
d) En nuestro derecho	984
e) Diferencias entre cesión de contrato y subcontratación	987
f) Efectos.....	987
I. Presentación del tema.....	987
II. Sujetos	988
III. Relación cedente - cesionario	988
IV. Relación cedente - cedido.....	989
V. Relación cesionario-cedido	991
11. Riesgo de daños antes de la recepción de la obra (pérdida de la obra antes de la entrega).....	993
A) Presentación del tema.....	993
B) Normativa	993
a) Presentación del tema	993
b) Artículo 1841 del C.C.: el contratista sólo provee trabajo o industria.....	994
c) Artículo 1842 del C.C.: el contratista también aporta materiales	996
C) Casuística	998
D) Requisitos.....	999
E) Doctrina Nacional	999
F) Efectos	1000
12. Incumplimiento y mora.....	1002
A) Presentación del tema	1002
B) Mora	1003
a) Presentación	1003

b) Jurisprudencia.....	1004
C) Aplicación de la cláusula penal.....	1007
13. Excepción de Incumplimiento Contractual	1008
A) Presentación del tema.....	1008
B) Derecho Comparado.....	1008
C) Derecho Positivo	1009
D) Requisitos.....	1010
E) Naturaleza jurídica	1011
F) Entidad del no cumplimiento. Excepción de incumplimiento parcial	1011
14. Extinción del Contrato	1015
A) Presentación del tema	1015
B) Revocación, rescisión.....	1015
a) Presentación del tema	1015
b) Revocación y rescisión.....	1015
c) Jurisprudencia.....	1017

CAPITULO II

El Contrato de Obra Civil y el Contrato de Obra Pública

1. Presentación del tema.....	1021
2. Normativa	1023
3. Concepto de Obra Pública.....	1025
4. Contrato de Obra Pública	1027
5. Caracteres del Contrato de obra publica	1028
6. Afectación del poder negociador del administrado.....	1029
7. ¿Estamos realmente frente a un contrato?	1032

PARTE VI

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I

1. Generalidades	1035
2. Concepto.....	1037
A) Presentación del tema	1037
B) La construcción como factor de bien común	1037

C) Doctrina	1038
D) Gestión a propio riesgo	1039
3. Referencias al Derecho Comparado	1040
A) Legislación francesa	1040
B) Legislación Italiana	1048
C) Legislación portuguesa	1048
D) Legislación alemana	1049
E) Legislación española	1050
4. Normas aplicables	1054
A) Presentación del tema	1054
B) Calificación e Interpretación	1055
C) Normativa	1057
Antecedentes (Anterioridad a la Ley N° 19.726 de 21 de diciembre de 2018)	1057
5. Normativa de reciente aprobación. Ley N° 19.726 de 21 de diciembre de 2018. Reforma del art. 1844 del CC y derogación de los arts. 35 y 36 de la Ley N° 1.816 del año 1885	1060
A) Presentación del tema	1060
B) Antecedentes Parlamentarios de la Ley N° 19.726 de 21 de diciembre de 2018	1061
C) Características del Proyecto aprobado como Ley N° 19.726	1063
6. Caracteres	1067
7. Sujetos involucrados en la construcción inmobiliaria	1071
A) Presentación del tema	1071
B) Jurisprudencia	1073
C) El Objeto	1074
8. Naturaleza jurídica	1075
A) Civil o comercial	1075
B) Es comercial	1076
C) Es civil	1077
D) Tesis ecléctica	1080
E) Conclusión	1080
9. Naturaleza de la obligación que asume el arquitecto o el ingeniero (¿obligación de resultado?)	1081
A) Presentación del tema	1081
B) Responsabilidad contractual	1081

C) Obligación de resultado.....	1083
10. Contrato entre Arquitecto y Empresario (Comitente).....	1090
A) Presentación del tema	1090
B) Naturaleza Jurídica.....	1091
C) Obligaciones del Arquitecto Constructor.....	1092
D) Obligaciones del Comitente	1094
E) Jurisprudencia	1097
11. Modalidades del Contrato de Construcción	1098
A) Contrato por Administración	1099
a) Presentación del tema	1099
b) Naturaleza Jurídica	1099
c) Jurisprudencia.....	1101
B) Contratos de construcción complejos.....	1101
a) Presentación del tema	1101
b) Jurisprudencia.....	1102
C) Contrato con suministro de materiales	1103
D) Construcción con precio llave "en mano"	1103
a) Presentación del tema	1103
b) Concepto	1104
c) Características.....	1104
12. Daño por rescisión o revocación del contrato de construcción.....	1105
A) Presentación del tema.....	1105
B) Artículo 1846 del C.C.: Rescisión del arrendamiento de obra	1106
C) Artículo 1847 del C.C.: Revocación del arrendamiento de obra	1107
D) Jurisprudencia	1111
13. Verificación, aprobación y recepción de obra (entrega).....	1115
A) Presentación del tema.....	1115
B) Derecho a verificar o examinar la obra.....	1116
a) Concepto	1116
b) Clasificación	1120
C) Aprobación	1121
D) Entrega o recepción.....	1122
a) Presentación del tema	1122
b) Concepto	1124
c) Importancia	1126
d) Tiempo de la entrega. Plazo	1127

e)	Caracteres de la entrega	1128
f)	Entrega y la ley de relaciones de consumo	1128
g)	Examen Pericial	1129
I.	Presentación del tema	1129
II.	Jurisprudencia	1131
h)	Formas de recepción	1132
I.	Presentación del tema	1132
II.	Recepción provisoria y definitiva	1133
III.	Recepción Expresa o Tácita	1136
i.	Presentación del tema	1136
IV.	Jurisprudencia	1139
E)	Recepción Simple o con Reserva	1142
I.	Presentación del tema	1142
II.	Efectos	1142
III.	Deber de declarar los vicios	1143
IV.	Jurisprudencia	1144
V.	Recepción total o parcial	1145
VI.	Recepción y pago de precio	1146
a)	Entrega inválida	1148
i.	Presentación del tema	1148
ii.	Entrega y no recepción	1148
b)	Doctrina Nacional	1149
c)	Efectos	1150
I.	Presentación del tema	1150
II.	Concepto	1151
III.	Periodos	1153
l)	Jurisprudencia	1156
14.	Régimen de responsabilidad por daños «anterior» a la entrega de la obra	1159
A)	Presentación del tema	1159
B)	Ámbitos de responsabilidad	1160
C)	Responsabilidad pre contractual por daños en la construcción	1161
D)	Responsabilidad por daños causados por incumplimiento del contrato por parte del profesional	1163
E)	Cumplimiento dentro del plazo acordado	1166
a)	Presentación del tema	1166
b)	Jurisprudencia	1167
F)	Cumplimiento de la obra sin defectos	1170
15.	Responsabilidad (Garantía) Decenal en franjas de 10, de 5 y 2 años	1172

A) Concepto.....	1172
B) Garantía posterior a la entrega: responsabilidad decenal por daños	1173
C) Caracteres de la responsabilidad decenal	1174
D) Evolución histórica.....	1179
E) Fundamentos.....	1180
F) Naturaleza «contractual» de la responsabilidad decenal	1181
a) Presentación del tema	1181
b) En nuestro derecho	1183
G) Vicio que se manifiesta durante la ejecución de la obra	1185
H) ¿Daño post contractual?	1185
16. Presupuestos para la aplicación del artículo 1844 del C.C. (Responsabilidad de ruina por vicios)	1187
A) Presentación del tema.....	1187
B) Ámbito Material (edificio) construido y recibido).....	1189
a) Concepto	1189
b) Requisitos	1191
c) Obras comprendidas. (Edificio construido y recibido. Reparaciones).....	1192
d) Ruina del edificio	1195
I. Presentación del tema	1195
II. Concepto de ruina	1195
e) Clasificación	1197
I. Vicios aparentes y ocultos	1197
i. Presentación del tema	1197
ii. Vicio Aparente	1198
iii. Ruina (vicio) oculta	1202
iv. Jurisprudencia	1206
II. Ruina en todo o en parte	1207
i. Presentación del tema	1207
ii. Jurisprudencia	1210
III. Ruinas graves y menores (Defectos de Construcción)	1212
i. Concepto.....	1212
ii. Requisitos	1216
iii. Jurisprudencia	1219
IV. Ruina actual y potencial (peligro de ruina)	1220
i. Presentación del tema	1220
ii. Jurisprudencia	1223

V.	Ruina Estructural Funcional.....	1224
f)	Causas de los daños.....	1225
I.	Presentación del tema.....	1225
II.	Vicios de la construcción.....	1227
III.	Vicios del suelo.....	1229
i.	Presentación del tema.....	1229
ii.	Responsabilidad del Arquitecto Ingeniero, Constructor o Empresario.....	1231
iii.	Jurisprudencia.....	1233
IV.	Vicios de los materiales.....	1235
V.	Otros vicios.....	1236
i.	Vicio por Ilegalidad.....	1236
ii.	Vicio por mala terminación.....	1237
iii.	Vicios de la Dirección.....	1237
C)	Ámbito personal.....	1238
a)	Presentación del tema.....	1238
b)	Legitimación Activa.....	1241
I.	El propietario (comitente) de la obra o sus sucesores.....	1241
II.	Los subadquirentes.....	1242
III.	Copropietarios.....	1247
IV.	Jurisprudencia.....	1250
c)	Legitimación Pasiva.....	1258
I.	Presentación del tema.....	1258
II.	Arquitecto director de obra y contratista.....	1258
i.	Presentación del tema.....	1258
ii.	Jurisprudencia.....	1261
III.	Constructor (empresario). Responsabilidad del Proyectista.....	1262
IV.	Subcontratista.....	1265
i.	Presentación del tema.....	1265
ii.	Responsabilidad del subcontratista.....	1266
V.	Legitimación procesal del administrador de la propiedad horizontal.....	1267
i.	Presentación del tema.....	1267
ii.	Normativa.....	1270
VI.	Figura del Promotor Inmobiliario.....	1271
i.	Presentación del tema.....	1271
ii.	Concepto.....	1271
VII.	Promotores de Viviendas de Interés Social.....	1272
i.	Jurisprudencia.....	1274
e)	Prefabricados.....	1274

f)	Distribución de responsabilidades.....	1276
I.	Presentación del tema.....	1276
II.	No existe obligación solidaria en la responsabilidad del arquitecto y del constructor. (Imputación conjunta).....	1279
i.	Presentación del tema.....	1279
III.	No existe solidaridad entre el propietario del inmueble y la empresa contratada para realizar las obras.....	1282
IV.	No existe obligación solidaria entre el empresario constructor y los subcontratistas.....	1283
V.	Jurisprudencia.....	1284
g)	Litis consorcio pasivo necesario.....	1291
h)	Terceros.....	1293
i)	Banco Hipotecario del Uruguay BHU (Agencia Nacional de Vivienda) como sujeto pasivo de la responsabilidad decenal.....	1294
I.	Presentación del tema.....	1294
II.	Jurisprudencia.....	1296
III.	Citación de garantía.....	1302
D)	Ámbito Temporal (plazo de garantía de diez años).	
Prescripción.....		1305
a)	Presentación del tema.....	1305
b)	Naturaleza del plazo.....	1305
c)	Cómputo del plazo.....	1306
d)	Diez o cinco o dos años de caducidad de la garantía y 4 años de prescripción civil (Ley N° 19.762 art. 1 inc. 5).....	1308
e)	Casos de caducidad en las franjas de los 5 y 2 años.....	1308
f)	Necesidad de denuncia y prueba del vicio en el plazo bajo pena de caducidad.....	1309
g)	Vicios aparecidos después del plazo de diez, de cinco o de dos años.....	1310
h)	¿Cláusula de dispensa?.....	1311
I.	Presentación del tema.....	1311
II.	Clausulas de dispensa en las relaciones de consumo.....	1312
i)	Jurisprudencia.....	1315
E)	Relación causal entre «ruina» y «daño».....	1318
a)	Presentación del tema.....	1318
b)	Causa extraña no imputable.....	1320
c)	Jurisprudencia.....	1321

F)	Daños resarcibles	1322
a)	Presentación del tema	1322
b)	El daño patrimonial	1323
I.	Concepto	1323
II.	Formas de reparación.....	1325
c)	Daño personal	1325
d)	Daño emergente.....	1326
e)	Lucro cesante	1328
17.	Responsabilidad contractual por defectos y no por ruina	1329
A)	Presentación del tema.....	1329
B)	En nuestra doctrina	1331
C)	Venta de inmueble con vicios de construcción	1332
D)	Jurisprudencia	1333
18.	Prueba Liberatoria.....	1344
A)	Presentación del tema.....	1344
B)	Jurisprudencia	1345
19.	Eximente de responsabilidad.....	1346
A)	Presentación del tema	1346
B)	Responsabilidad decenal contractual	1346
a)	Presentación del tema	1346
b)	Hecho del comitente.....	1349
c)	Caso fortuito o fuerza mayor.....	1350
d)	Hecho del tercero por quien no se debe responder	1350
e)	Daño causado por el propio perjudicado	1350
20.	Cláusulas de Irresponsabilidad.....	1351
A)	Presentación del tema.....	1351
B)	Derecho comparado	1352
C)	Características	1353
D)	Nuestra opinión.....	1355
E)	Jurisprudencia	1356
21.	Responsabilidad extracontractual en la construcción (daños a terceros).	
	(Art 1327 del CC).....	1357
A)	Presentación del tema.....	1357
B)	Doctrina Nacional	1358
C)	Daños causados a terceros mientras está en ejecución la obra....	1358
D)	Daños causados a terceros después de la entrega de la obra.....	1360

E) La obligación de reparar el daño a terceros: ¿se transmite a futuros adquirentes?	1363
F) Responde por ruina y por defecto.....	1367
G) Responsabilidad contractual por acto del dependiente	1367
H) Jurisprudencia	1368
22. Construcción en suelo ajeno.....	1375
A) Presentación del tema.....	1375
B) Accesión invertida.....	1378
a) Presentación del tema	1378
b) Normativa	1379
C) Construcción con materiales ajenos	1379
D) Jurisprudencia	1380
23. Variación del Proyecto de Obra Convenido	1381

CAPÍTULO II

Otros Arrendamientos de Obra

1. Contrato de Transporte.....	1385
A) Presentación del tema.....	1385
B) Jurisprudencia	1386
2. Contrato de Aparcamiento	1388
A) Presentación del tema.....	1388
B) Concepto	1388
C) Obligación de custodia	1389
D) Normativa	1389

ANEXO

Normativa del Código Civil del arrendamiento de obras	1391
Bibliografía jurídica.....	1399