

# INDICE GENERAL

<b>Dedicatoria</b> .....	5
<b>Agradecimientos</b> .....	7
<b>Abreviaturas</b> .....	9
<b>Preámbulo</b> .....	11
<b>Capítulo Primero</b>	
<b>El contrato de arrendamiento urbano, hacia su definición</b> .....	15
<b>Capítulo Segundo</b>	
<b>Categorización del contrato y temas conexos</b> .....	21
I) Introducción. II) Contrato nominado. III) De naturaleza civil. IV) Bilateral o sinalagmático. V) Oneroso. VI) Conmutativo. VII) De cumplimiento continuado. VIII) Temporal. IX) Restitutorio. X) Obligacional. Naturaleza del derecho del arrendatario. La enajenación de la cosa arrendada. XI) ¿Contrato <i>intuitu personæ</i> ? XII) Contrato principal. Contratos vinculados. XIII) Sigue: Contratos vinculados: arrendamiento y comodato pactados sobre sectores distintos del mismo inmueble en el mismo documento. (¿Pluralidad de contratos simultáneos o contrato complejo?). XIV) Solemne o consensual. Los problemas del recupero de la finca y la norma del artículo 44 del Decreto-Ley Nº 14.219. Señas y precontratos.	
<b>Capítulo tercero</b>	
<b>Arrendamiento de cosa y otras figuras e institutos</b> .....	69
I) Introductorio. II) Arrendamiento y compraventa. III) Arrendamiento y comodato. El tema de la transformación del inquilino en comodatario. IV) Arrendamiento y usufructo. V) Arrendamiento y derechos de uso y habitación. VI) Arrendamiento y sociedad. VII) Arrendamiento y hospedaje. VIII) Arrendamiento y depósito. IX) Arrendamiento y contratos de utilización de cajas de seguridad. X) Arrendamiento y contrato de garaje. XI) Vías contractuales empleadas para eludir el régimen estatutario. (El estatuto de arrendamientos urbanos: una trama difícil de franquear). XII) La contratación en <i>shopping centers</i> . (Aspectos procesales y sustantivos en la contratación en <i>shopping centers</i> ). XIII) Situaciones que no serán objeto de análisis.	

**Capítulo cuarto****La cosa arrendada.....147**

I) Bienes arrendables. II) ¿Fungibles o consumibles? III) El arrendamiento de cosa futura. IV) El arrendamiento de cosa ajena.

**Capítulo quinto****Partes, capacidades y legitimaciones para arrendar: remisión .....155****Capítulo sexto****El régimen normativo: etapas de la legislación arrendaticia .....159**

I) Presentación. II) La primera etapa. III) La segunda etapa. IV) La tercera etapa. V) La cuarta etapa y la pervivencia de la Ley N° 8.153. VI) La quinta etapa. VII) La sexta etapa. VIII) La séptima etapa.

**Capítulo séptimo****Segue: El régimen normativo: el proceso de modificaciones de la legislación arrendaticia .....167**

I) Introducción: las diversas metodologías. II) La incidencia de los distintos modos.

**Capítulo octavo****Segue: El régimen normativo: las características del Derecho especial .....171**

I) Prenotandos. II) Derecho singular. III) Derecho social o de tendencia social. IV) Derecho predominantemente imperativo o necesario. V) Derecho fragmentario. VI) De orden público.

**Capítulo noveno****Segue: El régimen normativo: la interpretación.....183**

I) Introducción. II) Concepto de interpretación. III) La exégesis. IV) Los elementos de la tarea interpretativa. V) El elemento literal. VI) El elemento lógico. VII) El elemento sistemático. VIII) El elemento histórico. IX) Los principios en la interpretación e integración, el *in dubio pro inquilinus*. X) La interpretación según sus resultados.

**Capítulo décimo****Ámbito de aplicación del régimen estatutario de los arrendamientos urbanos.....209**

I) Introducción. II) Las normas. III) Inmuebles o fincas. IV) Los destinos. V) Destinos múltiples.

**Capítulo undécimo****Sigue: Ámbito de aplicación: una categorización de destino .....219**

- I) El contrato. II) Las normas. III) Planteo. IV) Las actividades desarrolladas.  
V) Concepto de actividad comercial. VI) La solución.

**Capítulo duodécimo****Sigue: Ámbito de aplicación: categorización del destino "clínica médica" ....227**

- I) El caso. II) Objeto. III) El destino que se cumple. IV) La categorización del destino. V) Otros elementos a considerar. VI) Remate.

**Capítulo decimotercero****Régimen general de las locaciones excluidas .....239**

- I) Introducción. II) Las situaciones excluidas en el sistema del Decreto-Ley N° 14.219 y en la legislación anterior; las últimas modificaciones. III) La exclusión: beneficio para el arrendador susceptible de renuncia. IV) Clasificación de las situaciones excluidas: hipótesis de desprotección inicial y posterior. V) Acerca de la necesidad de indicar en el contrato el supuesto de exclusión. VI) Integración del régimen regulatorio. VII) Plazos. VIII) Precios. IX) Garantías. X) Plazos del desalajo por vencimiento de contrato. XI) Remate.

**Capítulo decimocuarto****Una nueva situación excluida: Arrendamientos sin garantía (Ley N° 19.889 de 9/VII/2.020, artículos 421-459) .....257****Capítulo decimoquinto****Obligaciones del arrendador .....277**

- I) Introducción. II) Obligación de entregar la cosa arrendada. III) Obligación de conservar la cosa. IV) Sigue: validez del pacto relativo a reparaciones de cargo del arrendador que lo exonera de las mismas o las traslada al arrendatario. V) Obligación de garantía por evicción y vicios. VI) Reembolso de mejoras al arrendatario.

**Capítulo decimosexto****Obligaciones del arrendatario .....313**

- I) Introducción. II) La obligación de usar la cosa. III) Sigue: Acerca de la obligación del arrendatario de usar la cosa locada. IV) La obligación de conservar la cosa. V) El caso del incendio de la cosa. VI) La obligación de pagar el precio o renta.

**Capítulo Decimoséptimo****Cesión del arriendo .....355**

I) Introducción. II) La cesión del contrato. III) El artículo 20 del Decreto-Ley N° 14.219. IV) La cesión de arrendamiento de establecimiento comercial. V) El supuesto del artículo 68 del Decreto-Ley N° 14.219. VI) El artículo 38 de la Ley N° 19.580.

**Capítulo decimoctavo****El subarrendamiento .....389**

I) Concepto de subarrendamiento. II) Su regulación en el Código Civil. III) El subarrendamiento y la cesión del arriendo. IV) Alcance de la normativa del Código Civil. V) La legislación especial de arrendamientos urbanos. VI) Finalidad de la legislación especial. VII) El ámbito de aplicación de los estatutos arrendaticios. VIII) La presunción legal de subarrendamiento. IX) Requerimientos de la prueba de descargo.

**Capítulo decimonoveno****El precio .....405**

I) Concepto. II) Características. III) Contratos *ad meliorandum* y *ad ædificandum*. IV) Convenio de precio en dinero y en otras prestaciones; compensación con obras. V) Determinación del precio por un tercero. VI) El pago del precio. VII) Las regulaciones del precio. VIII) El precio en las situaciones excluidas. IX) El precio en las situaciones incluidas. X) Sigue: Cuando la aplicación del índice determina rebaja del precio. XI) El precio en moneda extranjera en las situaciones incluidas. XII) Indexación e intereses. XIII) Prohibición de aumento de precio luego de vencido el plazo contractual y pactos modificativos del alquiler.

**Capítulo vigésimo****El Plazo .....457**

I) El plazo en el contrato de arrendamiento de inmuebles. II) La temporalidad en el contrato de locación. III) Plazos presuntivos. IV) La prueba del plazo. V) La pauta interpretativa. VI) Los límites del plazo. VII) El plazo máximo. VIII) Plazos en los arrendamientos excluidos del régimen estatutario. IX) Plazos en las relaciones arrendaticias incluidas en el régimen estatutario. X) Sigue: la procedencia de los desalojos por causal. XI) Inicio del plazo. XII) A la extinción del plazo.

**Capítulo Vigésimoprimer****las garantías.....485**

I) Introducción. II) Planteo del problema. III) El régimen normativo y sus características. IV) Sigue. V) Sigue. VI) La regulación de las garantías VII) Las garantías admisibles: prenda irregular y fianza. VIII) Sigue: Las garantías admisibles: las reales. IX) Sigue: Las garantías admisibles: la fianza. X) Sigue. XI) Otras perspectivas. XII) El abordaje desde las enseñanzas de Davidson. XIII) El análisis según la perspectiva de Frege. XIV) Conclusión sobre garantías admisibles. XV) Fianzas onerosas por grupos inmobiliarios. XVI) El seguro.

**Capítulo vigésimosegundo****Extensión de las obligaciones del fiador en el régimen de los arrendamientos de inmuebles urbanos.....517**

*por Santiago X. Varela Álvarez*

I) Introducción. II) Derecho comparado. III) Derecho uruguayo. IV) El artículo 39 del Decreto-Ley N° 14.219. V) Norma especial, autonomía privada, orden público, Ley de relaciones de consumo y principios generales de Derecho.

**Capítulo vigésimotercero****La terminación del contrato.....545**

I) Introducción. II) La finalización del plazo convenido. III) Pérdida de la cosa arrendada. IV) Mutuo disenso. V) Confusión. VI) Condición resolutoria. VII) Rescisiones o resoluciones del contrato.

**Capítulo vigésimocuarto****La restitución de la cosa arrendada .....557****Capítulo vigésimoquinto****El derecho de retención del arrendatario .....565****Capítulo vigésimosexto****A propósito del procedimiento de oblación y consignación de cosa de especie cierta.....599****Fuentes y bibliografía .....609****Índice onomástico.....639****Índice general .....649**