

LOCACIÓN. LAS LEYES DE ALQUILERES. PLAZO. PRÓRROGA LEGAL. CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN. CONTINUACIÓN DE LA LOCACIÓN CONCLUIDA. TÁCITA RECONDUCCIÓN*

DOCTRINA:

- 1) *Toda vez que las prórrogas y modificaciones de los contratos de locaciones urbanas deben formalizarse por escrito –art. 1º, ley 23091 (Adla, XLIV-D, 3712)–, la cláusula inserta en un contrato de locación en el sentido de que éste podrá extenderse por un plazo análogo, previa reunión entre las partes, carece de aptitud para modificar dicha normativa legal.*
- 2) *Aquello que ha sido convenido entre locador y locatario –en el caso, que el contrato podía extenderse por un plazo análogo, previa reunión entre las partes–, aun cuando pueda entenderse que vincula a las partes como la ley misma –art. 1197, Cód. Civil–, carece de efectos derogatorios de la normativa legal aplicable –en*

el caso ley 23091 (Adla, XLIV-D, 3712)–, por cuanto las disposiciones en cuestión no han sido concebidas al solo efecto supletorio frente a la ausencia de declaración de las partes.

- 3) *El cobro de los alquileres cuando el contrato se encuentra vencido de ninguna manera importa la celebración de un nuevo acuerdo, por el contrario, una vez vencido el contrato y hasta tanto el locador requiera su restitución, el inquilino debe continuar en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo porque el contrato continúa en sus mismos términos.*

Cámara Nacional Civil, Sala H, abril 9 de 2000. Autos: “Blázquez, Pablo M. c. Errecondo, Alfredo L.”

*Publicado en *La Ley* del 5/9/2000, fallo 42.976.