Alquilar un local comercial: cláusulas que conviene revisar antes de invertir en reformas

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 16 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/alquilar-local-comercial-clausulas-antes-de-reformar.html

Alcance. Cubre la locación de locales y otros inmuebles para actividad comercial según el Código Civil y Comercial vigente. No trata la habilitación municipal, los impuestos del contrato, la locación de vivienda ni el desalojo.

Marque una casilla por punto. «No sé» también es una respuesta útil: indica qué documento falta conseguir.

Destino y habilitación

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿El destino pactado cubre toda la actividad prevista, incluidos los rubros complementarios?	Cláusula de destino del contrato	☐	☐	☐	☐
¿El local puede habilitarse para ese rubro?	Consulta o informe ante el municipio	☐	☐	☐	☐
¿El contrato dice quién tramita la habilitación y qué pasa si no se obtiene?	Cláusula específica del contrato	☐	☐	☐	☐

Plazo y precio

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿El plazo alcanza para amortizar la inversión?	Plazo del contrato y presupuesto de obra	☐	☐	☐	☐
¿Hay renovación pactada por escrito?	Cláusula de renovación (art. 1197)	☐	☐	☐	☐
¿Están definidos la moneda, el índice de ajuste y su periodicidad?	Cláusula de precio (art. 1199)	☐	☐	☐	☐
¿Están identificadas las causales de resolución que agrega el contrato?	Cláusulas de resolución (art. 1219, inc. d)	☐	☐	☐	☐
¿El contrato regula la salida anticipada del locatario?	Cláusula de rescisión y art. 1221	☐	☐	☐	☐
¿Están identificadas la fecha de celebración del contrato y las de sus modificaciones o prórrogas, para saber qué régimen legal lo rige?	Contrato, adendas firmadas y art. 7 CCyC	☐	☐	☐	☐

Obras y mejoras

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Las obras proyectadas están autorizadas por escrito?	Anexo de obras firmado por el locador	☐	☐	☐	☐
¿Está pactado quién paga cada obra y si se compensa con alquileres?	Anexo de obras y recibos	☐	☐	☐	☐
¿Está pactado qué mejoras quedan en el local y cuáles pueden retirarse?	Cláusula de mejoras (arts. 1211 y 1224)	☐	☐	☐	☐
¿Se documentó el estado del local al recibirlo?	Acta de entrega con fotografías	☐	☐	☐	☐

Garantías y salida

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Están pactados el monto del depósito y la forma de devolverlo?	Cláusula de garantía (art. 1196)	☐	☐	☐	☐
¿Están identificados el fiador y el plazo que cubre la fianza?	Cláusula de fianza (art. 1225)	☐	☐	☐	☐
¿Puede cederse el contrato o sublocarse el local?	Cláusula de cesión y sublocación (arts. 1213 y 1214)	☐	☐	☐	☐
Si se piensa sublocar, ¿la comunicación al locador indicará nombre y domicilio del sublocatario y el destino que dará al local?	Borrador de la notificación fehaciente (art. 1214)	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- El contrato prohíbe mejoras o exige restituir el local en su estado original y la reforma prevista es importante.
- El plazo restante es corto frente al monto de la inversión.
- El contrato agrega causales de resolución amplias a favor del locador.
- El contrato es anterior a diciembre de 2023 y se lo quiere modificar o prorrogar.
- El municipio no confirmó que el local pueda habilitarse para la actividad.

Fuentes

- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1187 a 1226 (locación), texto actualizado con las reformas del Decreto 70/2023.
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1636 a 1640 (cesión de la posición contractual).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 7, 958 y 962 (eficacia temporal y carácter supletorio de las normas contractuales).

Esta publicación brinda información jurídica general y no reemplaza el análisis de la documentación y las circunstancias de cada caso. Los plazos y requisitos aplicables deben verificarse antes de actuar.