



# Aplicación De La Tecnología Descentralizada De Resolución De Disputas De Kleros A Los Conflictos Que Surgen A Partir De Los Contratos De Locación

**Mora Tapia Gómez**

Kleros Fellowship of Justice, 8th Batch, 2025

# Abstract

Este trabajo explora la aplicación de la tecnología descentralizada de resolución de disputas de Kleros a los conflictos derivados de contratos de locación en Argentina. A partir del diagnóstico de las características estructurales del mercado de alquileres —marcado por su masividad, informalidad y baja judicialización— se propone un modelo integral que articula herramientas legales y tecnológicas para formalizar contratos, custodiar garantías mediante escrow y resolver disputas de forma eficiente y transparente. Se analiza la viabilidad jurídica del uso de Kleros en el marco normativo argentino y se desarrollan propuestas concretas de integración, desde la elaboración automatizada de los contratos de alquiler hasta la resolución de una eventual disputa por los tribunales de Kleros. Asimismo, se destacan los beneficios del modelo para mejorar el acceso a la justicia, reducir la sobrecarga del sistema judicial y empoderar a las partes en contextos de desequilibrio contractual. Finalmente, se plantea su potencial escalabilidad a otras jurisdicciones y sectores.

## Palabras clave:

Kleros, resolución de disputas, contratos de locación, arbitraje, escrow, conflictos locador-locatario.

## Glosario

**CDCV:** Corte de Disputas de Consumo y Vecindad

**CCCN:** Código Civil y Comercial de la Nación

# Tabla de contenido

<b>I. Introducción</b>	<b>3</b>
<b>II. El contrato de locación</b>	<b>5</b>
1. Marco normativo	5
2. Usos y costumbres	6
3. Conflictos que podrían resolverse a través de Kleros	7
<b>III. Kleros: Un nuevo servicio de justicia para locadores y locatarios</b>	<b>9</b>
1. Una Aplicación para elaborar el Contrato de Locación	9
2. Escrow de Kleros	11
3. Plataforma de resolución de disputas de Kleros	13
4. Rampa FIAT-Cripto	14
<b>IV. Aspectos prácticos de la integración de Kleros: el proceso de adjudicación</b>	<b>15</b>
1. Contrato y Opt-in	15
2. Prueba	16
3. Corte y selección de los árbitros	17
4. Opciones de voto e incentivo	18
5. Apelación	19
6. Tasa de arbitraje	19
<b>V. Cumplimiento y ejecutabilidad del laudo</b>	<b>21</b>
<b>VI. Potenciales desarrollos</b>	<b>23</b>
<b>VII. Conclusiones</b>	<b>24</b>
<b>Bibliografía y referencias</b>	<b>25</b>

# I. Introducción

En la Argentina, como en tantos otros países, el alquiler de viviendas es un fenómeno muy común, con una gran cantidad de personas que alquilan, especialmente en las grandes ciudades. Ya para 2023 se estimaba que habían más de tres millones de hogares inquilinos en el país [1]. En ese mismo año, la tasa de alquiler en los aglomerados principales fue del 22,6% y, en los restantes aglomerados, del 20,3% [2]. Además, el crecimiento de la inquilinización ha sido notable en los últimos 15 años [3]. A la vez, otros cientos de miles de personas alquilan con fines comerciales.

A pesar de que el contrato de alquiler es una relación que se entabla entre particulares, atento a su impacto en el derecho de acceso a la vivienda y la planificación de las ciudades, el Estado, desde hace tiempo, regula este tipo de relaciones comerciales. Aunque en la actualidad, y más allá del propio Contrato de Locación, las relaciones locativas se rigen únicamente por lo establecido en el capítulo pertinente del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), en distintos momentos de la historia existieron leyes complementarias, como la Ley de Alquileres (Ley No. 27.551), que modificaron los pisos mínimos o establecieron normas adicionales.

Por otra parte, la relación locativa se mantiene entre todo tipo de ciudadanos, de los más variados niveles de instrucción y que mantienen diversos grados de entendimiento de la relación jurídica que entablan. Mientras que los más precavidos se asesoran y firman contratos de alquiler con cláusulas que prevén distintos escenarios que pueden surgir durante la relación; otros tantos, ni siquiera firman contratos de alquiler, limitándose a mantener acuerdos “de palabra”. Este último escenario generalmente ocurre entre quienes ya se conocen o tienen una persona en común, porque no interfirió un agente inmobiliario -generalmente encargados de redactar el Contrato- o bien por falta de conocimientos o recursos para formalizar el acuerdo por escrito.

Lo cierto es que, en todos los casos, las Partes de un contrato de alquiler transitan una serie de tensiones o disputas durante la relación jurídica que en pocos casos llegan a los Tribunales. Especialmente cuando no existe un contrato por escrito.

Esto se debe, principalmente, a que se trata de conflictos de baja cuantía económica, por lo que no existen incentivos para costear los honorarios de un abogado ni atravesar el proceso judicial, que en Argentina se caracteriza por ser especialmente lento y tedioso. Sin embargo, la no resolución de los problemas entre propietarios e inquilinos por parte de un tercero imparcial desgasta aún más la relación y, en algunos casos, agrava los conflictos dado que las tensiones

incrementan por temor a ser perjudicado.

En este contexto, Kleros emerge como una alternativa confiable, ágil y seria para resolver los conflictos que surgen de una relación locativa, al ofrecer una nueva herramienta al alcance de todos los locadores y locatarios para arbitrar los conflictos que existan entre ellos. Además, dadas las características de los conflictos que surgen entre locadores y locatarios -lo suficientemente masivos y, a la vez, de baja o moderada cuantía económica- los convierten en apropiados para ser resueltos a través de Kleros.

Como resultado de implementar Kleros a fin de resolver disputas entre locadores y locatarios, se destacan una serie de beneficios: (i) reducir el trabajo de la justicia en aquellos casos en que los conflictos llegan a Tribunales; (ii) brindar a los ciudadanos un canal -hasta ahora cuasi inexistente- [\[4\]](#) para resolver estos asuntos y, además, (ii) evitar que la Parte más poderosa se beneficie de la falta de incentivos para llevar un caso de este tipo a la Justicia.

Este trabajo propone una integración práctica de la tecnología de Kleros a los Contratos de Locación en la Argentina. En primer lugar, se describen las características legales y los usos y costumbres que rigen estas relaciones. Luego, se exponen los conflictos más frecuentes entre locadores y locatarios.

Seguidamente, se plantea un diseño detallado de una infraestructura sobre Kleros que permita elaborar contratos, custodiar garantías y resolver disputas, abordando aspectos técnicos y jurídicos del proceso de adjudicación. Finalmente, se reflexiona sobre los desarrollos futuros y la posible escalabilidad del modelo propuesto a otras jurisdicciones y sectores.

## II. El contrato de locación

### 1. Marco normativo

En Argentina la relación jurídica entre las partes de un contrato de locación -locador y locatario- se rige primordialmente por lo acordado entre las Partes en el Contrato de Locación. Es decir que, si bien el código de fondo en materia civil y comercial -el CCCN- tiene un capítulo sobre el Contrato de Locación como un subtipo dentro de la categoría de los contratos, donde se exigen ciertos presupuestos mínimos para este tipo de contrataciones (Artículos 1187 a 1226), la norma es la libertad de contratación (Artículo 958). En otras palabras, la relación entre las Partes se rige por lo acordado entre ellas en el Contrato de Locación, y las normas que prevé el CCCN en el capítulo correspondiente, son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulten de carácter indisponible (Artículo 962).

A continuación, se presenta un breve resumen de las normas del CCCN en lo que hace al Contrato de Locación. El artículo 1187 del CCCN define a la locación como un contrato por el cual una parte (locador) se obliga a otorgar el uso y goce temporal de una cosa a otra (locatario), quien se obliga a pagar por ese uso un precio en dinero. El contrato debe ser hecho por escrito (Artículo 1188) y su objeto puede ser una cosa mueble o inmueble.

El CCCN también prevé el destino que debe dársele a la cosa locada, en caso de que no se haya acordado en el contrato (Artículo 1194). Además, esta norma determina que las partes pueden pactar libremente las cantidades y moneda entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, y la forma en que serán devueltas al finalizar la locación, así como la periodicidad del pago, aunque no puede ser inferior a mensual (Artículo 1196).

Con respecto a la duración del contrato de alquiler de inmuebles, el CCCN prevé tanto el plazo mínimo como máximo para los casos en que las Partes no lo hayan establecido en su contrato de alquiler (Artículos 1197 y 1198). Con relación a la moneda de pago y actualización del precio, el CCCN postula que los alquileres pueden establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes y, también, que estas pueden pactar el ajuste del valor de los alquileres a través del índice que deseen (Artículo 1199).

En cuanto a los efectos de la locación, el CCCN estipula las obligaciones de las partes (Artículos 1200-1210). Por ejemplo, el locador debe entregar el inmueble y conservarlo con aptitud para el uso convenido y, por su parte, el locatario no puede variar el destino, debe conservar el inmueble en buen estado, pagar el canon convenido y restituir el inmueble en la fecha pactada. El Código de fondo también

regula el régimen de mejoras (Artículos 1211 y 1212).

El CCCN establece los modos de extinción de la locación -el cumplimiento del plazo convenido, el plazo máximo establecido por el Código o bien la resolución anticipada (Artículo 1217)-; así como también las normas para la continuación de la locación concluida (Artículo 1218). En cuanto a la resolución anticipada, el CCCN prevé los supuestos en los que cada parte puede resolver el contrato.

Finalmente, el CCCN estipula los efectos de la extinción del contrato de locación: intimación de pago, restitución del inmueble o acción judicial de desalojo (Artículo 1222 y 1223). También se regula la caducidad y/o la renovación de la fianza (Artículo 1225) y la facultad de retención del locatario (Artículo 1226).

## 2. Usos y costumbres

Lo cierto es que, en la práctica, para firmar un contrato de alquiler, en Argentina las Partes no se ajustan únicamente a lo estipulado por la ley, sino también a los usos y costumbres del mercado de alquileres. Por este motivo, se detallan a continuación ciertas prácticas habituales del mercado de alquileres de la Argentina.

Un primer aspecto relevante es la participación de los agentes inmobiliarios, que muchas veces funcionan como intermediarios en las operaciones de contratos de alquiler. En general, esta parte gestiona la promoción del inmueble y participa en la negociación de las condiciones del contrato. Los corredores inmobiliarios también pueden ser los encargados de verificar las garantías y colaborar con la redacción del contrato para que cumpla con las leyes vigentes. En algunos pocos casos estos intermediarios siguen la ejecución del contrato y/o se encargan de la administración del inmueble, como el cobro de alquileres.

Sin embargo, los agentes inmobiliarios no son parte del contrato de locación y, por ende, no asumen deberes u obligaciones formales. En este sentido, en la gran mayoría de los casos, las inmobiliarias no intervienen de forma alguna cuando surgen conflictos entre las partes con posterioridad a la firma del contrato.

En Argentina, la comisión que puede cobrar un corredor inmobiliario está regulada principalmente por normas locales, es decir, por las leyes de cada jurisdicción (provincia o Ciudad Autónoma de Buenos Aires), ya que la regulación del corretaje inmobiliario es una competencia delegada a los gobiernos locales. En algunos casos las normas fijan topes a las comisiones inmobiliarias y también disponen respecto de qué parte y en qué proporción deben cubrir este gasto. Por ejemplo, en CABA, para vivienda sólo el locador paga hasta 4,15%. Para comercial, el tope entre ambas Partes es 10 %. En Provincia de Buenos Aires, la ley exige que la comisión sea del 1-2% por cada Parte, aunque uno puede hacerse cargo del total. En Córdoba, el máximo es del 5% . Para comercial, lo habitual es 10 % en total. En provincias como Mendoza, Misiones, San Juan, etc., hay topes específicos, generalmente sobre el

total del contrato. También existen provincias sin regulación (Catamarca, Chaco, etc.), que dejan la comisión a libre pacto; aunque en la práctica usualmente la paga el inquilino.<sup>[5]</sup> Lo cierto es que este es un gasto adicional para las Partes y cuyo pago no cubre ningún tipo de servicio de resolución de disputas en caso de que surjan conflictos durante la ejecución del contrato.

Otro tema importante son las garantías que se le exigen al inquilino, ya sea bajo la forma de propiedad o respaldo de un familiar directo. Además, se suelen exigir garantías adicionales, como un seguro de caución, recibo de sueldo propio, o de un tercero con recibo de sueldo o propiedad inmueble. A ello se le suma el mes de depósito en garantía que se suele solicitar por adelantado.

Para los casos en que los inmuebles forman parte del régimen de propiedad horizontal, el llamado "fondo de mantenimiento" es otra práctica común -y carente de sustento normativo claro-, que genera tensiones entre locador y locatario en la Argentina. Se trata de una suma de dinero adicional al alquiler mensual, exigida por algunos consorcios <sup>[6]</sup>, con el argumento de prever reparaciones, arreglos o mejoras futuras en el inmueble. El principal problema jurídico y práctico de este fondo es la ambigüedad de su destino. Dado que no se define con claridad si se destina a gastos ordinarios (a cargo del locatario) o extraordinarios (a cargo del locador), suelen haber tensiones sobre quién debe pagarlos. En general, el llamado "fondo de mantenimiento" es una figura creada por los administradores de consorcio y no prevista expresamente en el Reglamento de Propiedad Horizontal y, por ende, menos aún, en los contratos de alquiler.

### 3. Conflictos que podrían resolverse a través de Kleros

En el marco de lo expuesto, los principales conflictos que surgen entre locadores y locatarios son los siguientes:

- a. **Condiciones del inmueble y responsabilidad sobre arreglos y mejoras:** El locatario reclama que la propiedad tiene defectos (humedades, filtraciones, problemas eléctricos) que el locador no repara. El locador sostiene que el daño fue causado por el uso indebido del inquilino. O bien, el locatario realiza mejoras sin autorización y luego pretende ser compensado.
- b. **Pago del alquiler:** retrasos o falta de pago, aumentos si hay cláusulas poco claras o si excede lo permitido por ley, y desacuerdo sobre los intereses por mora.
- c. **Pago de otros conceptos:** fondos adicionales (de reserva o mantenimiento) y expensas, en los casos en que se discute quién debe cubrirlos.
- d. **Disputas sobre preavisos y penalidades por rescisión anticipada.** Existen varios elementos que pueden generar situaciones conflictivas, como ser el



plazo mínimo exigido desde el momento de la firma para poder rescindir, el preaviso -en tiempo y forma-, las penalidades (y si se respetan los topes legales) y las cláusulas ambiguas sobre este asunto.

- e. **Depósito de garantía:** Como se adelantó en el apartado (II.1), el depósito en garantía en los contratos de alquiler es una figura ampliamente utilizada en la práctica contractual argentina, con base legal en el CCCN. Se trata de una suma de dinero que el locatario entrega al locador al inicio del contrato, como garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el inquilino, especialmente: La devolución del inmueble en buen estado, el pago de servicios, expensas o reparaciones pendientes, o cualquier otro daño económico que pueda derivarse del contrato. Es una garantía dineraria no real, y no puede considerarse parte del alquiler, ni se debe utilizar como último mes de pago, salvo acuerdo expreso. Atento a que, en la amplia mayoría de los casos, es el locador el que conserva el depósito, pueden generarse tensiones y discrecionalidades respecto de su devolución al locatario al finalizar el contrato, en caso de que correspondiere.

En la actualidad, las tensiones y los conflictos que surgen a raíz de los puntos antes mencionados no suelen encontrar solución en el sistema judicial argentino. Como se anticipó, la falta de resolución de conflictos entre las partes del contrato de locación en la justicia se debe a diversos factores: la complejidad del proceso judicial, los costos asociados, la duración de los casos y la falta de conocimiento de los derechos y obligaciones por parte de locadores y locatarios. Además, existe una percepción de desequilibrio en la relación contractual, donde los locadores a menudo tienen más poder y recursos, lo que puede desalentar a los inquilinos a buscar soluciones legales. En este contexto, el sistema de arbitraje totalmente descentralizado de Kleros, diseñado para garantizar la equidad, la imparcialidad y la eficiencia, ofrece una solución innovadora por tratarse de un medio accesible, ágil y seguro para la resolución de este tipo de disputas que pueden surgir entre locadores y locatarios.

### III. Kleros: Un nuevo servicio de justicia para locadores y locatarios

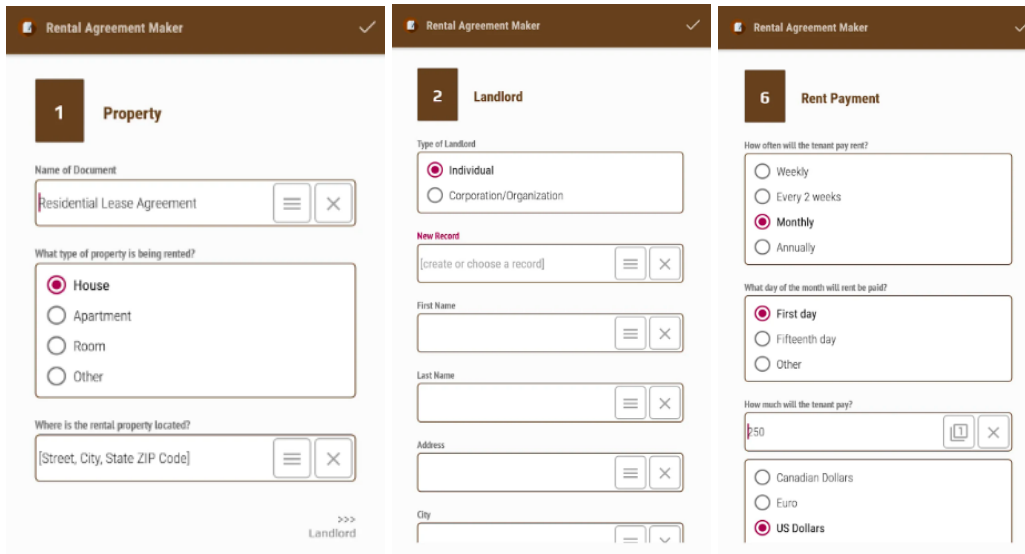
Veremos, a continuación, cómo puede Kleros convertirse en un medio idóneo y eficiente para resolver disputas locativas. Para tal fin, teniendo en cuenta el contexto local, tanto a nivel regulatorio como de las prácticas del sector (de acuerdo con lo expuesto en el Apartado II), se propone poner a disposición de las Partes un servicio integrado por los componentes que se presentan a continuación.

#### 1. Una Aplicación para elaborar el Contrato de Locación

Para comenzar, recordemos que Kleros es un sistema de “opt-in”, es decir, que las partes deben optar explícitamente para que su disputa sea resuelta a través de Kleros. Para ello, los Smart Contracts deben designar a Kleros como árbitro. Ahora bien, en la Argentina el ciudadano promedio que es parte de una relación locativa no utiliza este tipo de contratos inteligentes. Por esta razón, debemos repensar el sistema para posibilitar y fomentar el uso de Kleros en el ámbito bajo estudio.

En línea con lo anterior, en primer lugar, se propone construir una aplicación sobre Kleros que ofrezca plantillas de contratos de locación para que las Partes completen y, como resultado, obtengan un Contrato de Alquiler consensuado, adaptado a su situación particular -y la del inmueble- y que cumpla con el ordenamiento jurídico (en adelante, la “Aplicación”). A modo de ejemplo, pueden tenerse en cuenta las plantillas que se presentan en plataformas como [Rental](#), [Lease & Rental Agreement Maker](#), [More App](#), entre otras.

El valor agregado de lo que se propone en este trabajo es que, adicionalmente a lo que ya ofrecen estas plataformas, como se anticipó, los *templates* se encontrarían dentro de la misma plataforma desde la que se puede acceder al Escrow y, eventualmente, al mecanismo de resolución de disputas de Kleros. Esto, por supuesto, facilita la experiencia del usuario, que puede encontrar todo -la totalidad del proceso, desde el armado del Contrato de Alquiler hasta la resolución de una posible disputa- en un mismo lugar.



The image shows three sequential screenshots of the 'Rental Agreement Maker' application interface:

- Step 1: Property** - Fields include 'Name of Document' (Residential Lease Agreement), 'What type of property is being rented?' (House selected), and 'Where is the rental property located?' (Street, City, State ZIP Code).
- Step 2: Landlord** - Fields include 'Type of Landlord' (Individual selected), 'New Record' (create or choose a record), 'First Name', 'Last Name', 'Address', and 'City'.
- Step 6: Rent Payment** - Fields include 'How often will the tenant pay rent?' (Monthly selected), 'What day of the month will rent be paid?' (First day selected), and 'How much will the tenant pay?' (\$50).

*Imágenes tomadas de Rental a modo ilustrativo*

La plantilla permitirá completar cada sección de un contrato de alquiler, incluyendo: (1) Lugar; (2) Fecha; (3) Partes y domicilios para notificaciones y emplazamientos; (4) Objeto, es decir, la correcta identificación del inmueble; (5) Normas aplicables a la resolución de disputas (ej. en Argentina el CCCN y el propio contrato); (6) Destino: habitacional o comercial; (7) Plazo; (8) Precio y Ajuste (índice, plazo y notificación), (9) Fecha y forma de pago; (10) Mora -automática o no- y multa; (11) Transferibilidad o prohibición; (12) Garantía -Título de propiedad inmueble, Aval Bancario, Seguro de Caucción, fianza, Garantía personal del locatario, recibo de sueldo, certificado de ingresos, etc.; (13) Obligaciones de las partes (expensas, etc.) y se pueden agregar adicionales. (14) Reparaciones; (15) Depósito -directamente conectado con el Escrow; (16) Inventario; (17) Incumplimiento - Falta de pago; (18) Pago del Primer mes (cláusula que se encontraría conectada con el Escrow); (19) Finalización - entrega de llaves; (20) Rescisión anticipada; (21) Renovación; (22) Tributaria; (23) Cláusula de resolución de conflictos; (24) Consentimiento informado; y/o cualquier otra que deseen incorporar las Partes.

La idea es que la Aplicación se encuentre programada de forma que las opciones que vayan siendo seleccionadas por el usuario en el armado de su Contrato, determinen las opciones que figuren en las próximas solapas de la plantilla. Por ejemplo, la primera opción podría ser seleccionar el país donde se encuentra el inmueble ya que ello probablemente determinará las leyes que regirán la relación locativa y, por ende, las próximas cláusulas del contrato (es decir, las subsiguientes solapas de la planilla).

Finalmente, la Aplicación convertirá la información suministrada en un Contrato propiamente dicho, que tenga una estructura de fácil lectura y con términos claros para las Partes. Idealmente, esta plataforma debiera permitir la firma digital del contrato para brindar el servicio más integral posible y, a la vez, para que el

contenido del Contrato no deba ser probado sino que ya se encuentre a disposición de la Corte de Kleros por ubicarse dentro de su mismo sistema operativo.

La Aplicación también podría tener otras *features* interesantes y muy prácticas. Por ejemplo, podría contar con la capacidad de notificar a las Partes de cada hito del proceso, como ser la publicación del laudo y la posibilidad de apelar.

Nótese que, poner a disposición de los usuarios formularios automatizados que se ajusten al marco legal del país y que, a la vez, cuenten con la versatilidad suficiente para adaptar los Contratos a las necesidades de las partes será sumamente beneficioso para el público. Además, esto reportará una ventaja adicional a las listadas en la Introducción (Apartado I): dado que la Aplicación acercará al común de la gente una manera de formalizar sus relaciones comerciales, aumentará la seguridad jurídica (mayor claridad, respaldo probatorio, previsibilidad y reducción del margen de arbitrariedad o abuso en las relaciones entre partes).

## 2. Escrow de Kleros

Como segundo eslabón de la infraestructura, se encuentra el servicio de Escrow de Kleros. Este producto es una Dapp de depósito en garantía segura y descentralizada que se puede utilizar para cualquier intercambio de bienes, activos o servicios basados en Ethereum. Por esto último -el uso de Ethereum- se plantea la implementación de una rampa de dinero FIAT en el punto III.4.

El Escrow de Kleros es una plataforma de custodia descentralizada que protege las transacciones de blockchain entre partes desconocidas -y, por tanto, carentes de confianza mutua- que combina la automatización de contratos inteligentes con el sistema de arbitraje descentralizado de Kleros para brindar seguridad en este tipo de transacciones -sin confianza- para el comercio digital. Un contrato inteligente retiene fondos de una transacción y los libera en tres ocasiones: (i) ejecución automática: en una fecha arbitraria determinada por las partes si no existen negociaciones o disputas pendientes; (ii) si quien que envió el dinero al escrow confirma la liberación de los fondos -pago directo/reembolso o acuerdo (settlement)-; o (iii) si se inicia una disputa y Kleros ordena la liberación de los fondos.

El Escrow puede utilizarse para realizar operaciones de intercambio de criptomonedas del tipo P2P o bien para pagar por cualquier otro tipo de servicio. Para los servicios en general se deben detallar los términos del acuerdo y, para el caso de los contratos largos o complejos, se sugiere incluso usar el mismo documento o copiarlo nuevamente.

- Upload an **Agreement Document** detailing the specifics of the agreement between the parties or manually type in the terms in the Contract Information section

Extra Details | General Service

Contract Information\*

Enter your own terms here. For long contracts, you can use the Agreement Document field above or copy and paste it here.

**ⓘ IMPORTANT**

\*\*\*\*The Agreement Document or Contract Information text are an important parameter that'll be relied upon by the jurors in the event of a dispute raised. Try to clearly specify the terms of the contract between parties. It should describe the parties, the nature of the service/good expected and the conditions of the engagement to be complied with.

Entonces bien, la propuesta es que la Aplicación por medio de la cual se crea el Contrato de Locación se encuentre conectada al Escrow, permitiendo así, que el depósito en garantía comúnmente exigido al inquilino sea custodiado por el mismo. [\[7\]](#)

Idealmente, los términos del Contrato de Locación se replican automáticamente en el Escrow sin necesidad de que las Partes deban repetir este paso. Esta información será esencial para que los jurados de Kleros utilicen como insumo en caso de que surja una disputa. Pues, recordemos, el Escrow permite que, si surge una disputa, cualquiera de las partes tenga la posibilidad de activar el mecanismo de arbitraje descentralizado de Kleros para que un jurado imparcial seleccionado al azar analice las pruebas y decida quién tiene razón. Según la decisión del jurado, el Escrow libera los fondos a la parte correspondiente, garantizando así una resolución transparente, sin necesidad de intermediarios tradicionales.

Sin embargo, antes de llegar a una resolución de disputas a través de las Cortes de Kleros es muy interesante tener en consideración que el Escrow de Kleros también ofrece la posibilidad de que las Partes negocien con el objetivo de llegar a un acuerdo. Esto quiere decir que cuando las Partes están parcialmente en desacuerdo, cualquiera de ellas, puede realizar una oferta del monto a liquidar y, la otra, puede realizar una contraoferta con una cantidad diferente a liquidar o bien aceptar la oferta. En caso de aceptación, los fondos se distribuyen automáticamente. Ahora bien, si no hay acuerdo, cualquiera de las Partes puede iniciar la disputa en la Corte de Kleros.

Aplicando el mecanismo descrito al caso del depósito en garantía, si, por ejemplo, la propiedad sufriera algún daño y las Partes no se pudieran de acuerdo respecto de la indemnización, el propietario puede iniciar un litigio para reclamar parte de la fianza. Lo mismo podría hacer el inquilino en caso de que, por ejemplo, el

propietario considere que le corresponde parte de la fianza para cubrir algún concepto una vez que finalice la relación contractual -como puede ser la pintura del inmueble o el arreglo de un mueble- y el locatario no esté de acuerdo. No obstante, antes de llegar a la Corte, las Partes podrán negociar para llegar a un acuerdo. Por ejemplo, suponiendo que el locatario considere que la pintura del inmueble estaba cargo del locador pero que, ciertamente, fue su responsabilidad el estropeo del mueble, podría hacer una oferta para que el locador se quede con una parte del depósito y que el resto le sea devuelto. Es decir, que las Partes podrían acordar libremente este tipo de pagos o reembolsos parciales y evitar de esta forma llegar a la instancia en que terceros resuelvan su disputa.

Entonces, este proceso “pre arbitral” se encuentra caracterizado por la flexibilidad y libertad que Kleros ofrece para que las Partes alcancen acuerdos formales, claros y adaptables a cada caso en particular. Es fundamental remarcar que el Escrow de Kleros también incluye límites de tiempos para que se concreten estos acuerdos con el fin de impedir que cualquiera de las Partes bloquee indefinidamente las negociaciones.

### 3. Plataforma de resolución de disputas de Kleros

La Corte es el motor central de la cartera de servicios y productos Kleros. Se trata de un protocolo de resolución de disputas que proporciona arbitraje para el tipo de conflictos de tipo subjetivo que los Smart Contracts no abordan. Para tal fin, se selecciona al azar a un conjunto de jurados para cada disputa y se los somete a votación para garantizar un veredicto determinado.

Aunque Kleros, como plataforma que ofrece un servicio de justicia descentralizada, fue pensada para que aplicaciones del mismo tipo -descentralizadas, conocidas como dApps- remitan sus disputas al Tribunal de Kleros, el servicio de Kleros Court también puede ser utilizado por aplicaciones tradicionales (no dApps). En otras palabras, Kleros ofrece una solución de "justicia como servicio" que se integra fácilmente con otras instituciones, permitiendo a empresas, gobiernos y otras organizaciones resolver disputas sin tener que lidiar con la complejidad inherente al uso de criptomonedas o Smart Contracts.

Esto significa que las plataformas tradicionales pueden aprovechar los beneficios de Kleros, tales como la eficiencia, la transparencia y la reducción de costos, sin requerir experiencia en tecnología blockchain. En esta línea, se propone que Kleros Court reciba las disputas que surjan entre las partes del Contrato de Alquiler.

Como se anticipó, aunque Kleros Court encaja de forma natural en los ecosistemas Web3 y DAO, también es muy adecuado para las disputas del “mundo real”, especialmente las de gran volumen y valor bajo o medio, como el comercio electrónico, el trabajo freelance, los reclamos de seguros o los de los consumidores, donde otros mecanismos de resolución de disputas podrían ser demasiado lentos o

costosos. Por tratarse también las disputas locativas de conflictos “del mundo real”, de gran volumen -dada la cantidad de personas que alquilan en la Argentina (ver apartado I) y las moderadas sumas de dinero que se reclaman en estos tipos de conflictos. Por esta razón, creemos que Kleros ofrece una alternativa más rápida y rentable, al tiempo que garantiza la equidad y la integridad del procedimiento, para el caso bajo estudio. [\[8\]](#)

En este marco, siguiendo el lineamiento propuesto en el acápite anterior, la idea es que la propia Aplicación donde se crea el Contrato de Locación permita a las Partes, con un solo “clic”, llevar su conflicto a la Corte de Kleros.

#### 4. Rampa FIAT-Cripto

Finalmente, corresponde abordar otra dificultad que pretende resolver este trabajo: el hecho de que la tecnología de Kleros tenga mayor acogida, especialmente, entre aquellas personas que no se encuentran familiarizadas con las criptomonedas. Para sortear este problema se propone que el *front end* de la Aplicación para crear Contratos de Locación (III.3) se encuentre conectado con rampas de dinero FIAT a Cripto. Como se sabe, este tipo de tecnología ya existen, como ejemplo de ello podemos mencionar a plataformas como, [Transak](#), Belo, Rippio, y Buenbit. Incluso [Web3Auth Wallet Services](#) permite crear una wallet sin tener que interactuar con llaves privadas y permite, entre otras cosas, fondear una cuenta con tarjeta.

Aplicado al caso concreto, el objetivo es permitir al inquilino dejar el depósito a través de una transferencia en dinero FIAT y que otra plataforma lo convierta automáticamente a Cripto y lo envíe al Escrow. Una vez que el Escrow libera el dinero en favor de una de las Partes, esa Parte puede hacer el *off ramp* e intercambiar el Cripto a FIAT. Otro uso que podría dársele a esta rampa fiat-crypto es brindarle a las Partes la posibilidad de fondear el fee por una eventual apelación. Es notable, que esta opción facilita la experiencia de los usuarios de manera que no tengan que interactuar nunca con cripto si así lo desean, ampliando potencialmente la cantidad de personas que utilicen el producto. Como puede notarse, la infraestructura y los procesos hasta aquí descritos eliminan, para muchos casos, a los agentes inmobiliarios como intermediarios. Esto le permite a las Partes destinar el dinero que antes utilizaban para pagar comisiones inmobiliarias a, como veremos más adelante, pagar el fee correspondiente y llevar a la Corte de Kleros una disputa en caso de necesitarlo, aumentando el acceso a la justicia.

## IV. Aspectos prácticos de la integración de Kleros: el proceso de adjudicación

A continuación, se presenta un desarrollo sobre los principales elementos del mecanismo de disputas de Kleros aplicado al caso de las disputas sobre Contratos de Locación.

### 1. Contrato y Opt-in

Como ya se mencionó, Kleros es un sistema de “opt-in”, lo que significa que las partes deben optar explícitamente para que su disputa sea resuelta a través de Kleros. A tal efecto, los Smart Contracts o bien aquellos Contratos creados a través de la Aplicación, deben designar a Kleros como árbitro. En cualquiera de los casos, las Partes prestarán su consentimiento para que el jurado de Kleros resuelva su disputa a través de la inserción de una cláusula arbitral en el documento. A continuación, se propone un posible modelo de dicha cláusula para el idioma español:

*“Cualquier disputa, diferencia, controversia o reclamación de cualquier naturaleza que se surja de o en relación con este Contrato, incluyendo pero no limitando a cualquier cuestión relativa a su existencia, interpretación, incumplimiento, validez o terminación, será remitida a Kleros y resuelta por jurados de la Corte designada para resolver disputas que surjan entre locadores y locatarios. Las partes consienten además que la resolución de la disputa se llevará a cabo de conformidad con la política de disputas y las reglas de la Corte antes referida al momento de la remisión del litigio. Las partes acuerdan que cualquier veredicto emitido por los jurados Kleros podrá ser apelado por cualquiera de las partes dentro del plazo y en la forma previstos en las reglas de la referida política, y que el veredicto final, una vez resuelto el recurso, será definitivo y vinculante, comprometiéndose ambas partes a tomar todas las medidas necesarias para facilitar y acatar dicha determinación. El proceso arbitral se llevará a cabo en el idioma español y las partes deberán integrar la tarifa de arbitraje en la forma y en las proporciones que determine el protocolo de Kleros.*

*Alternativamente, en caso de que las partes renuncien expresamente al derecho de apelación, la anteúltima oración de la*



*cláusula debería reemplazarse por una del siguiente tipo: “Las partes acuerdan que cualquier veredicto final emitido por los jurados Kleros no será susceptible de apelación y será definitivo y vinculante para ambas partes, quienes se obligan a tomar todas las medidas necesarias para facilitar y acatar la determinación sobre la disputa referida”.*

## 2. Prueba

Las pruebas pertinentes tendrán que ser aportadas por las partes. En una disputa sobre un contrato de locación resuelta por un jurado de Kleros, las partes pueden presentar distintas pruebas documentales, testimoniales y electrónicas, según el conflicto en cuestión.

Ejemplos concretos, pueden ser, además del propio Contrato de Locación (que, al encontrarse ya dentro del sistema, no deberá ser siquiera aportado por las Partes):

- a. **Para disputas por falta de pago:** capturas de transferencias bancarias u otros comprobantes de pago (recibos firmados, etc.), requerimientos de pago enviados por email, WhatsApp o carta documento, captura del historial de pagos anteriores;
- b. **Para disputas sobre el estado del inmueble al momento de la devolución:** fotos o videos del estado del inmueble al momento de la entrega y tras la devolución, presupuestos de reparación, inventario inicial firmado por ambas partes (si no se incluyó en el Contrato), pruebas relativas a arreglos realizados por el inquilino.
- c. **Incumplimiento de cláusulas contractuales (ej. uso indebido, subalquiler no autorizado):** testimonios de vecinos, publicaciones del inmueble en plataformas como Airbnb, Videos de cámaras de seguridad, reglamento de propiedad horizontal o de reglamentos internos (si el alquiler fuera de una propiedad dentro de este régimen), entre otras.
- d. **Rescisión anticipada y penalidades:** registro de fecha de rescisión (correo, mensaje, etc.), cálculo de la penalidad correspondiente, prueba de notificación con antelación, justificación por causa mayor (certificados médicos, pérdida de empleo, etc.), conversaciones con el locador sobre aceptación tácita.
- e. **Depósito en garantía no devuelto:** evidencia del buen estado del inmueble, mensajes pidiendo la devolución, evidencia de daños o deudas pendientes que justifican retención, facturas de arreglos.

A diferencia de otros casos (como pueden ser cuestiones en las que se ven involucrados menores de edad, entre otras), el objeto de la disputa difícilmente versará sobre una cuestión que requiera estricta confidencialidad por lo que probablemente no sea necesario invertir recursos en anonimizar la prueba. Por esta razón, el Contrato contará también con una sección de consentimiento informado, donde se explique la transparencia y publicidad del proceso de Kleros, y las partes den su consentimiento.

### 3. Corte y selección de los árbitros

Este tipo de disputas pueden ser resueltas en la Corte de Disputas de Consumo y Vecindad que se encuentra dentro de la Corte General en Español, incluida en la Corte General. Es decir, no hay necesidad de crear una nueva Corte. Pues, la Corte de Disputas de Consumo y Vecindad (“CDCV”) está destinada a resolver una amplia variedad de disputas de complejidad baja a moderada, principalmente de carácter civil y comercial, como la del caso bajo estudio.

Actualmente, la CDCV resuelve casos que alcanzan -pero no se limitan a- conflictos contractuales, reclamos por daños y perjuicios y reclamos de defensa del consumidor entre usuarios y empresas. Dada la naturaleza de estos casos, creemos que los árbitros podrían perfectamente resolver disputas que surjan de una relación locativa y cuyos términos y condiciones, así como el régimen legal aplicable, se encuentren bien delimitados en el Contrato.

Para mayor especificidad, otra opción si el cúmulo de casos resulta con el tiempo considerablemente elevado es crear una subcorte dentro de esta última que sirva para resolver estos casos puntuales. Podría denominarse “Corte Especial para Disputas Locativas”.

En cuanto a la selección del jurado, debiera llevarse a cabo siguiendo el mecanismo original propuesto en el [White Paper](#), es decir, de forma aleatoria. En línea con lo expuesto previamente, las habilidades exigidas para ser árbitro en la Corte de Disputas de Consumo y Vecindad son también adecuadas para la resolución de disputas de contratos de locación, estas son: Familiaridad con los [derechos básicos del consumidor \[9\]](#), comprensión de las prácticas comunes en entornos digitales y descentralizados y capacidad para evaluar de manera crítica y objetiva la autenticidad y relevancia de las pruebas presentadas.

De todos modos, para la resolución de casos vinculados con relaciones locativas es necesario incorporar las siguientes habilidades: entendimiento de las relaciones locativas, conocimientos sobre contratos de locación y, especialmente, comprensión del Capítulo 4, titulado “Locación” del Título IV (Contratos en particular), del CCCN. Insistimos, podrían incorporarse estas habilidades como requisitos para participar como árbitro en la CDCV, o bien crear una corte aún más

especializada para el tratamiento de estos casos, como se dijo, la “Corte Especial para Disputas Locativas”.

Con respecto a la cantidad de jurados que serán seleccionados para resolver la disputa, la CDCV no determina un número fijo de jurados estándar, sino que este se define al crearse cada disputa mediante los datos del contrato [10]. Por ende, serán las Partes las que definan la cantidad de jurados que intervendrán en el caso. Esta decisión podría plasmarse en la cláusula arbitral teniendo en consideración, por supuesto, que a mayor cantidad de árbitros, mayor será el costo del servicio. En caso de que se omita este paso, se propone que, en la ronda inicial, se seleccionen tres jurados, que es la cantidad usualmente utilizada en Kleros para esta primera etapa.

Por otra parte, y de acuerdo a lo que surge de la cláusula arbitral propuesta en el apartado IV.1., y para el mejor desarrollo del producto, es muy importante que se desarrolle una *policy* para el funcionamiento del producto que se propone. Esta deberá determinar: (i) las normas en base a las cuales se espera que el tribunal resuelva la disputa (como puede ser el capítulo correspondiente del CCCN, o de la normativa que en el futuro la reemplace y el Contrato de Locación); (ii) la forma y las proporciones en la que las partes deberán integrar la tarifa de arbitraje (según se propone en el apartado IV.6)

#### 4. Opciones de voto e incentivo

En Kleros, los árbitros pueden tener diferentes opciones de voto en función de la disputa y de la *policy* del tribunal. Para los casos más sencillos, se suele ofrecer a los miembros del jurado una opción binaria (por ejemplo, Sí/No o una opción frente a otra), de modo que incluso un tribunal integrado por pocos miembros pueda llegar a un resultado útil. Para casos más complejos con múltiples factores, el sistema puede configurarse para permitir múltiples opciones, e incluso utilizar métodos como el arbitraje pendular para elegir entre conjuntos de resultados.

Los conflictos que pueden surgir de una relación locativa son de variada naturaleza (ver sección II.3) y dependerán de las particularidades de cada caso. Como resultado, es difícil estandarizar las opciones de voto para el tribunal. Es decir, que la opción binaria Si/No (u otra) preestablecida no funcionaría para este producto. Lo que se propone, entonces, es que las partes sean las que hagan su oferta, es decir, determinen su pretensión y luego el jurado tenga las opciones de “Aceptar el reclamo de A” o “Aceptar el reclamo de B”. Este formato de opciones de voto ya existe en la V2. De esta forma se mantiene la opción binaria -evitando los efectos negativos de la fragmentación del voto-, sorteando a la vez el carácter particular de cada conflicto locativo.

Por ejemplo, para el caso del depósito en garantía, si el locador había dejado U\$S 1.000 pero devuelve el inmueble con el horno roto podría darse la siguiente

situación: el locador considera que puede quedarse con U\$S 500 por la rotura del horno, mientras que el inquilino considera que le corresponde la devolución de U\$S 800 dado que el arreglo de la ventana, a su criterio, sale solo U\$S 200.

Entonces, se ingresan las siguientes dos pretensiones a la Corte: por parte del locador, "Me quedo con U\$S 500" y, por parte del locatario, "Se me reintegran U\$S 800". El jurado va a tener que resolver entre esas dos opciones y, para ello, va a evaluar cuánto considera que sale el arreglo de la ventana. Nótese que este mecanismo también incentiva a las partes a no sobrevaluar sus daños porque sino el jurado puede terminar votando por la otra persona por considerar que su pretensión es más razonable.

Por otra parte, los árbitros tendrán el mismo incentivo económico para votar honestamente que tienen en el resto de las cortes: la recompensa que reciben en pinakions (PNKs) que reciben en PNK si otro miembro del jurado votó de forma incoherente -o, en su faz negativa, la pérdida del stake si votan incorrectamente-, además de la tasa de arbitraje en Ethereum. [\[11\]](#)

## 5. Apelación

Uno de los principales incentivos de utilizar Kleros como sistema de resolución de disputas es combatir los retrasos innecesarios en los procesos judiciales. Por este motivo se propone que, para el caso bajo estudio, si la parte que pierde el caso opta por recurrir, se apliquen las mismas normas que para los demás casos de Kleros. Esto hará que el costo sea cada vez mayor dado que habrá que sortear a más miembros del jurado para que integren el tribunal en la siguiente instancia. Así, el mayor costo de la siguiente instancia será un factor disuasorio adicional que las partes deberán considerar antes de tomar la decisión de apelar.

De todas formas, también existe la posibilidad de que las partes en el Contrato de Locación y por común acuerdo renuncien expresamente al derecho de apelación dentro del proceso de Kleros en cuyo caso deberá respetarse su voluntad.

## 6. Tasa de arbitraje

Los usuarios tienen un interés económico en servir como jurados en Kleros: cobrar una recompensa a cambio de su trabajo. Los miembros del tribunal cuyo voto sea coherente con el fallo final -el de la mayoría- reciben dicha recompensa. Esta se encuentra compuesta por la tasa de arbitraje (ETH) y la redistribución de PNK entre los miembros del jurado.

Se propone que para el producto que es objeto de este trabajo la tasa de arbitraje se integre de la siguiente manera: En primera instancia, que las partes integren la tasa de arbitraje fijada por la plataforma, cada una, en un 50%. En caso de que una de las partes no lo haga, se considerará ganadora a la otra parte. Cuando ambas depositen los fondos, la parte ganadora será reembolsada cuando finalice el proceso.

En caso de apelación, se repite el mecanismo pero, además, la parte que apela debe depositar una cantidad adicional proporcional a la tarifa de apelación que será entregada a la parte ganadora de la disputa. Este funcionamiento evita que se realicen apelaciones infundadas con el objetivo de dañar a la parte contraria o de dilatar la solución final del caso. [\[12\]](#)

## V. Cumplimiento y ejecutabilidad del laudo

Una vez resuelto un caso, las partes reciben una decisión final de Kleros. Ahora bien, para que el sistema funcione debe ser posible ejecutar la sentencia del tribunal, ya sea a través de un mecanismo integrado si se trata de un Smart Contract o de forma manual cuando no hay posibilidad de ejecutarla automáticamente en la cadena (on-chain). Lógicamente, la ejecución automática es más efectiva en términos de cumplimiento.

En esta línea, para los conflictos relativos al depósito en garantía, el esquema planteado en el apartado III.2, en el que se involucra el Escrow como custodio de la garantía es ideal para asegurar la ejecutabilidad de la sentencia. Pues, el Escrow liberará los fondos según el resultado de la disputa. Todo sucede on-chain, sin la posibilidad de que las partes puedan incumplir el laudo ya que los fondos están bloqueados, en custodia del Escrow.

Por esta razón, idealmente, las partes debieran en todos los casos posibles, aprovechando que muchos de los conflictos seguramente versarán sobre asuntos patrimoniales, asegurar en el Escrow el dinero en juego en la disputa. Por ejemplo, si el objeto de la disputa es determinar qué parte (locador o locatario) debe pagar el fondo de mantenimiento, se propone que ambas utilicen el Escrow para bloquear el valor del concepto en el Escrow.

Para que el mecanismo antes mentado funcione, es importante que las partes se comprometan a actuar de esta forma y, para eso, deberán incur en este punto en la cláusula arbitral y será, entonces, el propio sistema el que impida avanzar en la disputa sin que se bloqueen los fondos. De todas formas, debe reconocerse que esto no soluciona cualquier tipo de problema, pues, luego queda bajo la responsabilidad de las partes utilizar los fondos para el fin debido. Por ejemplo, si la disputa tenía como objeto resolver acerca de quién debe pagar por un arreglo, si se libran los fondos a favor de la parte que debe pagar el arreglo pero esta utiliza el dinero para otro fin, o simplemente no hace el arreglo, no hay nada que el servicio on chain de Kleros pueda hacer al respecto. Lo mismo sucederá cuando el objeto de la disputa verse sobre asuntos que, dada su naturaleza (por ejemplo, no patrimonial), no pueda controlarse se cumplimiento a través del Escrow.

Lo anterior nos lleva a otra suerte de conflicto central en materia de locación, que son los desalojos por falta de pago. Dada la delicadeza del asunto, especialmente cuando el destino es habitacional, y ante la imposibilidad de Kleros de ejecutar una orden de desalojo, pareciera mejor excluir este tipo de conflictos de la competencia de Kleros. Sin embargo, este es un tema central en las relaciones locativas y,



también, ya existe al menos un [precedente](#) extranjero mediante el cual se reconoció y ejecutó un laudo arbitral regido por el protocolo de Kleros en esta materia. Por ende, tanto para este tipo de conflictos como para el reconocimiento y ejecución de otro tipo de laudos, el próximo desafío es trabajar sobre esta dimensión con el fin de llegar a un acuerdo con la Justicia Argentina para lograr el reconocimiento y ejecución de los laudos de Kleros en el país en aquellos casos en que no hay ejecución automatizada o en los que la parte perdedora se presente ante la justicia para solicitar la revocación del laudo. [\[13\]](#)

## VI. Potenciales desarrollos

Finalmente, es interesante tener en consideración que la aplicación de Kleros propuesta en este trabajo abre las puertas a una nueva industria, con nuevos clientes. Por ejemplo, puede pensarse en empresas de la web 2.0 como [Zonaprop](#), [Booking](#) y [Airbnb](#). Estas tres plataformas ofrecen propiedades en alquiler, ya fuera por periodos de tiempo más extensos, destinados a la vivienda, o bien para su uso temporal, como puede ser por motivos de turismo o viajes de trabajo.

Pues, todas las empresas y protocolos con una gran base de usuarios tienen conflictos con sus clientes, ya sea entre los usuarios o entre un usuario y la propia empresa. Aunque se ha intentado solucionar este problema a través de equipos de atención al cliente (que suelen ser parciales y costosos) o externalizando los problemas a los sistemas de justicia tradicionales (lo que suele implicar un tiempo y unos gastos considerables), la justicia tradicional no se ha adaptado lo suficiente para resolver este tipo de conflictos. Aquí es donde vemos que Kleros, podría proporcionar un resultados justo a un coste y en un plazo razonables.[\[14\]](#)

Además, el producto que se propone en este trabajo es claramente extensible a otras jurisdicciones, siempre y cuando las plantillas de la Aplicación contemplen las diferencias legales, usos y costumbres para los Contratos de Alquiler en cada país donde se pretenda implementar esta tecnología.



## VII. Conclusiones

Los contratos de locación presentan una combinación particular de masividad, informalidad y conflictividad que el sistema de justicia de la Argentina no logra abordar de manera eficiente. Esta ineficiencia produce un vacío de resolución que, en muchos casos, deja a las partes sin herramientas para hacer valer sus derechos o defenderse ante abusos. En este contexto, la incorporación de tecnologías descentralizadas, como la plataforma de resolución de disputas de Kleros, ofrece una alternativa viable, ágil y transparente.

A lo largo de este trabajo se ha demostrado que Kleros no solo permite resolver disputas de baja cuantía con menores costos y tiempos, sino que también puede contribuir a formalizar relaciones jurídicas que actualmente se rigen por la informalidad o acuerdos de palabra. Mediante una aplicación que permita generar contratos adaptados al marco legal argentino, conectados con servicios de custodia de fondos y con la posibilidad de activar el mecanismo arbitral de Kleros ante una disputa, se crea una infraestructura integral orientada a brindar mayor seguridad jurídica a las partes.

Asimismo, se ha demostrado la compatibilidad del modelo con el marco legal argentino, al tiempo que se plantearon soluciones técnicas para sortear barreras como el desconocimiento de las criptomonedas o la complejidad de los contratos inteligentes. Finalmente, se destacó el potencial de expansión del producto propuesto a otras jurisdicciones y mercados vinculados al alquiler, como las plataformas de intermediación digital. En definitiva, el caso de estudio aquí desarrollado demuestra cómo la tecnología blockchain puede aportar soluciones concretas a problemáticas cotidianas, generando mecanismos de justicia más cercanos, accesibles y eficientes para la ciudadanía.

## Bibliografía y referencias

[1] Cieri, José Luis. “Estiman que hay 3 millones de hogares inquilinos en la Argentina, un 34% más que en 2016 Según datos privados, más del 40% de la población argentina de hasta 35 años alquila por no poder comprar una propiedad”. Infobae, 5 de julio de 2023.

<https://www.infobae.com/economia/2023/07/05/estiman-que-hay-3-millones-de-hogares-inquilinos-en-la-argentina-un-34-mas-que-en-2016/#:~:text=Seg%C3%BAn%20datos%20privados%2C%20m%C3%A1s%20del,no%20poder%20comprar%20una%20propiedad&text=Actualmente%20en%20la%20Argentina%20existen,de%20acceder%20a%20una%20vivienda.>

[2] Tejido Urbano, En la Argentina hay más de 3 millones de inquilinos (Buenos Aires, 2023).

<https://www.tejidourbano.net/wp-content/uploads/2024/03/Nociones-2-completo-1.pdf>.

[3] Informe Construcción, “Déficit habitacional en Argentina: Un estudio reveló que cada vez son más las personas que alquilan”, 22 de noviembre de 2024.

<https://www.informeconstruccion.com/noticias/2024/11/22/8193-deficit-habitacional-en-argentina-un-estudio-revelo-que-cada-vez-son-mas-las-personas-que-alquilan.>

[4] Debe mencionarse que algunos Municipios o Provincias brindan servicios de conciliación entre las Partes del Contrato de Locación.

[5] Gotti Propiedades. Comisión inmobiliaria: ¿qué es y cuánto se cobra?.

Recuperado el 30 de junio de 2025, de

<https://www.gotti.com.ar/comision-inmobiliaria/>.

Defensoría del inquilino. Comisión inmobiliaria. Recuperado el 30 de junio de 2025 de [es.scribd.com](https://www.es.scribd.com).

[6] En el contexto de la propiedad horizontal, el consorcio es la persona jurídica formada por todos los propietarios de las unidades funcionales (pisos, departamentos, locales, etc.) de un edificio o conjunto de edificios. Esta persona jurídica se encarga de la administración, mantenimiento y conservación de las partes comunes del inmueble. En otras palabras, el consorcio es la entidad que representa a todos los dueños y que toma decisiones sobre los asuntos que afectan al edificio en su conjunto, como la gestión de fondos, la contratación de servicios (portería, limpieza, etc.), y la ejecución de obras necesarias.

[7] Kleros Short Paper v1.0.7 Clement Lesaege, Federico Ast, and William George September 2019. p. 13.

[https://kleros.io/static/whitepaper\\_en-8bd3a0480b45c39899787e17049ded26.pdf](https://kleros.io/static/whitepaper_en-8bd3a0480b45c39899787e17049ded26.pdf).

[8] Kleros for Enterprise. <https://docs.kleros.io/products/enterprise>.

[9] Aunque Kleros se presenta como una alternativa descentralizada a la justicia tradicional y al sistema legal del país, no opera en un vacío legal. Por el contrario, debe considerar y, en la medida de lo posible, alinearse con las leyes y regulaciones aplicables en el territorio donde busca operar. En este sentido, es que deviene relevante tener en consideración que en la Argentina no toda disputa puede ser sometida a arbitraje. En lo hace al caso, el artículo 1651 del CCCN específicamente excluye las controversias vinculadas a la materia del derecho de los consumidores. Y, si bien no toda relación locativa debe ser considerada como de consumo -de hecho, la mayoría no lo es-, podría darse el caso cuando el locador actúa como proveedor habitual (por ejemplo, una inmobiliaria o persona que alquila regularmente varios inmuebles) y, a la misma vez, el locatario es un consumidor, es decir, una persona física que alquila el inmueble para uso personal, familiar o doméstico (Artículos 1 y 2 de la Ley de Defensa del Consumidor – Ley 24.240). En estos casos, se aplica la Ley de Defensa al Consumidor, que tiene normas de orden público y protege a la parte más débil del contrato. Pero la jurisprudencia y doctrina argentina han impuesto limitaciones si hay relación de consumo: No es válida una cláusula arbitral previa (es decir, pactada en el contrato), salvo que se cumplan requisitos estrictos: que el consumidor haya prestado consentimiento libre e informado, que el arbitraje no implique renunciar a derechos irrenunciables, y que el tribunal arbitral garantice debido proceso y equidad. En otras palabras, si se trata de un caso de consumo, en teoría se podría usar Kleros para resolver un conflicto locativo si el locatario acepta expresamente someter el caso a Kleros luego de surgido el conflicto.

[10] Quien genera la disputa (en este caso, locador o locatario) especifica en `extraData` cuántos votos (es decir, asientos de jurado) habrá en la ronda inicial. 1. Valor típico: en la mayoría de casos, se establece en 3 jurados/votos ([github.com](https://github.com)). 2. Primera ronda: se selecciona aleatoriamente esa cantidad de jurados entre quienes hayan hecho staking en la subcorte. 3. Apelaciones: Si una parte apela, la siguiente ronda recluta más jurados, comúnmente siguiendo la fórmula: nuevo = 2 × anterior + 1 (por ejemplo: 3 → 7 → 15 → 31). Esto sigue hasta un límite preconfigurado o hasta que la apelación deba saltar a la corte superior (General Court) si se supera cierto umbral (parámetro `jurorsForCourtJump`) ([blog.kleros.io](https://blog.kleros.io), [blog.kleros.io](https://blog.kleros.io)).

[11] Kleros [White Paper](#), section 4.2.1. “El Token: Pinakion (PNK)”

[12] Kleros [White Paper](#), sección 4.4. “Honorarios de Arbitraje”

[13] Para mayor información sobre el reconocimiento y ejecución de laudos de Kleros en la Argentina ver:

[https://abogados.com.ar/hacia-un-nuevo-modelo-de-resolucion-de-conflictos-la-justicia-descentralizada/31711#\\_ftn9](https://abogados.com.ar/hacia-un-nuevo-modelo-de-resolucion-de-conflictos-la-justicia-descentralizada/31711#_ftn9).

[14] Kleros. Industry guides. Industry pages. Web 2.0 services. Ecosystem. Web 2.0 companies.

<https://kleros.notion.site/Web-2-0-companies-635bc6949764444dadf6f2ae94d307b9>.