

ÍNDICE SUMARIO

<i>Prólogo</i> , por ENRIQUE M. FALCÓN.....	9
<i>Introducción</i> , por SANTIAGO J. E. PANO y JOSÉ MARÍA SALGADO	11
<i>Prólogo a la quinta edición</i> , por CARLOS EDUARDO FENOCHIETTO	13
<i>Palabras previas a las ediciones anteriores</i>	15
<i>Principales abreviaturas</i>	17

PRIMERA PARTE

LA LOCACIÓN

CAPÍTULO I

EL CONTRATO DE LOCACIÓN

1. Concepto	25
2. Caracteres	26
a) Bilateral	26
b) Oneroso	26
c) Consensual.....	26
d) Conmutativo	26
e) De tracto sucesivo	27
3. Elementos	27
a) Consentimiento	27
1) Cosa objeto del contrato	27
2) Precio.....	27

3) Naturaleza del contrato	28
4) Duración del contrato	28
5) Reserva de locación	28
6) <i>Leasing</i> o locación con opción de compra	29
7) Modalidades del consentimiento	29
I. Condición	29
II. Plazo	29
b) Capacidad de las partes	29
1) Capacidad de hecho	30
I. Menores de edad e incapaces declarados por sentencia judicial en los términos de la sentencia (art. 24, Cód. Civ. y Com.)	30
II. Menores emancipados.	30
III. Administradores de bienes ajenos.	30
i) Padres	31
ii) Tutores y curadores.	31
IV. Administradores y mandatarios	31
V. Administradores de una herencia	31
2) Capacidad de derecho	32
3) Carácter de locador	33
4) Situaciones especiales	34
I. Condóminos	34
II. Sociedad en formación	35
III. El usufructuario.	35
c) Forma y prueba	36
1) Forma.	36
2) Prueba	36
d) Objeto	37
1) Cosas ajenas.	38
I. Locador y locatario de buena fe	38
II. Locador de buena fe y locatario de mala fe	38
i) Cosa aún no entregada	38
ii) Cosa aún no entregada; reclamo del locatario de mala fe.	39
III. Locador y locatario de mala fe	39

iv. Locador de mala fe y locatario de buena fe	39
v. Efectos respecto del propietario	39
vi. Cosa parcialmente ajena.	39
vii. Accesorios de la cosa	39
e) Precio	40
1) Determinado.	40
2) En dinero	40
3) Serio	40
4) Modificación del precio	41
5) Ajustes del precio: ley 27.551	41
6) Alquileres escalonados.	43
7) El precio en moneda extranjera. La ley 23.928 de convertibilidad del austral. La ley 25.561 de emergencia pública y reforma del régimen cambiario. El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y sus arts. 765 y 766	43
8) Nuevas variantes de contratación en contratos que <i>no</i> tengan destino habitacional	48
9) Valor llave	50
10) Depósito en garantía	51
11) Pagos superiores a \$ 1.000 (un mil pesos) o su equivalente en moneda extranjera	54
f) Causa y destino	54
1) Uso honesto y no contrario a las buenas costumbres	54
2) Sanciones	57
3) Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida	57
g) Plazo	58
1) Plazo mínimo	58
2) Excepciones al plazo mínimo	60
3) Plazo máximo.	63
4) Opción de prórroga y tácita reconducción.	64
h) Domicilio.	67
4. Protección de la vivienda.	69
a) Garantías	71

5. Trasmisión de la locación	74
a) Enajenación del inmueble alquilado	74
1) Excepciones	77
b) Trasmisión <i>mortis causa</i>	78
c) Dominio imperfecto	78
d) Continuadores del locatario.	79
6. El concurso preventivo y la quiebra	82
7. Impuestos que gravan el contrato de locación	85
a) Impuesto al valor agregado	85
b) Impuesto de sellos de la Ciudad de Buenos Aires	87
c) Impuesto de sellos de la Provincia de Buenos Aires.	88
d) Ingresos brutos.	90
8. Registración de los contratos en AFIP	90
9. Arrendamiento rural	92
10. Corredores	93

CAPÍTULO II

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1. Obligaciones del locador	95
a) Entrega de la cosa	95
b) Mantenimiento de la cosa en buen estado.	98
c) Obligación de garantía.	98
1) Turbaciones del locador.	99
2) Reparaciones hechas por el locador.	101
3) Innovaciones hechas por el locador.	101
4) Turbaciones de terceros	102
I. Turbaciones de hecho	102
II. Pérdida de luminosidad.	103
III. Turbaciones de derecho	103
2. Obligaciones del locatario	104
a) Pago del precio	104
1) Tiempo del pago	105
2) Lugar de pago	105

3) Sujetos obligados	105
4) Sujetos receptores del pago	106
5) Enajenación de la cosa por título oneroso o gratuito.	107
6) Expropiación de la cosa	107
7) Venta judicial	107
8) Forma y prueba	107
9) Fecha cierta	109
10) Pago anticipado	109
11) Derechos del locador en caso de falta de pago	110
i. Resolución del contrato.	110
i) Constitución en mora.	111
ii) Mora de pleno derecho	112
iii) Ofrecimiento de pago.	113
iv) Particularidades de la mora en materia de alquileres	114
v) Falta de pago del alquiler y reparaciones	115
vi) Situación económico-social.	116
vii) Cláusula penal	116
viii) Intimación previa del art. 1222 del Cód. Civ. y Com.	117
ii. Acción ejecutiva	118
iii. Derecho de retención.	120
iv. Depósito de garantía	120
12) Negativa del locador a recibir el canon locativo	120
b) Uso y goce de la cosa	121
1) Uso sujeto a convención entre las partes	122
2) Ausencia de convención	122
3) Límites al uso y goce. Uso abusivo	123
4) Sanciones	124
c) Conservación de la cosa	125
1) Abandono	126
i. Sanciones por el abandono	127
d) Obligación de restituir la cosa	128
3. Régimen de reparaciones y deterioros de la cosa	128
a) Deterioros causados por el uso de la cosa.	128

b) Deterioros culpables	130
1) Sanciones por deterioros culpables	131
c) Sanciones por el incumplimiento de reparaciones urgentes y no urgentes	132
1) Compensación	132
2) Derecho a demandar su realización	134
3) Realización por el inquilino	134
4) Daños y perjuicios	135
5) Resolución del contrato	136
d) Reparaciones menores	137
e) Destrucción de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor	137
1) Destrucción total	138
2) Destrucción parcial	140
f) Frustración del uso y goce de la cosa por causas no imputables al locatario	140
4. Régimen de las mejoras	141
a) Clases de mejoras	142
b) Mejoras en beneficio de la propiedad	142
c) Valor de las mejoras	143
1) Mejoras y reparaciones realizadas por el locatario en caso de urgencia	143
2) Mejoras necesarias, útiles o voluntarias a cargo del locador	144
d) Derecho de retención	144
5. Gastos, impuestos y servicios que gravan al inmueble y a la actividad que allí se desarrolla	144

CAPÍTULO III

CESIÓN Y SUBLOCACIÓN

1. Derecho a ceder o sublocar	149
a) Cesión	151
b) Sublocación	152
c) Diferencias entre ambos contratos	153
d) Forma	153
e) Prohibición convencional de ceder y sublocar	153

f) Efectos	155
1) Efectos en las relaciones entre locatario original y cesionario . . .	156
2) Efectos en las relaciones entre locatario-sublocador y sublocatario.	156
3) Efectos en las relaciones entre locador y locatario	156
I. En la cesión	156
II. En la sublocación	157
4) Efectos en las relaciones entre locador y cesionario.	157
5) Efectos en las relaciones entre locador y sublocatario	157
6) Daños y perjuicios derivados de la transferencia indebida . . .	158
g) La conclusión de la sublocación	159

CAPÍTULO IV

CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN

1. Causales determinantes de la conclusión de la locación.	161
a) Cumplimiento del plazo convenido (art. 1217, inc. a, del Cód. Civ. y Com.)	162
b) Resolución imputable al locatario.	164
1) Por cambio de destino o uso irregular en los términos del art. 1205 del Cód. Civ. y Com. (art. 1219, inc. a, del Cód. Civ. y Com.)	164
2) Por falta de conservación de la cosa locada o su abandono (art. 1219, inc. b, del Cód. Civ. y Com.)	164
3) Por falta de pago durante dos períodos consecutivos (art. 1219, inc. c, del Cód. Civ. y Com.)	165
c) Resolución imputable al locador.	165
1) Por incumplimiento de la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido (art. 1220, inc. a, del Cód. Civ. y Com.)	165
2) Por incumplimiento de la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios (art. 1220, inc. b, del Cód. Civ. y Com.) . . .	166
d) Resolución anticipada (art. 1221 del Cód. Civ. y Com.)	166
e) Resolución anticipada por el locatario con motivo de la renovación del contrato (art. 1221 bis del Cód. Civ. y Com.)	168

f) Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino y la frustración del fin del contrato	169
g) Caso fortuito y causas no imputables al locatario	171
h) Pérdida de luminosidad del inmueble	172
i) Conclusión por mutuo consentimiento	172
j) Confusión	173
k) Imprevisión	173
1) Acontecimientos extraordinarios o imprevisibles	175
2) Excesiva onerosidad	177
3) Contraprestación equivalente	178
4) Contrato de locación	179
5) Carácter restrictivo	179
6) Buena fe	180
7) Quiebra	180
8) Reajuste	181
2. Efectos de la conclusión de la locación	182
a) Restitución de la cosa	182
b) Destino habitacional	184
c) Plazo de ejecución	186
d) Derechos del locador por falta de restitución de la cosa	186
1) Casos en que se aplica la cláusula resolutoria implícita	186
2) Casos en que no se aplica la resolución implícita	187
3) Derechos del locador	188
4) Situación económica y social	189
5) La ilegitimidad de la tenencia debe ser declarada por sentencia	190
6) Prueba de los daños	190
7) Cláusula penal	194
8) Comienzo del devengamiento de los daños y perjuicios por retención indebida	198
9) Fin del devengamiento de los daños y perjuicios por retención indebida	200
e) Inexistencia de tácita reconducción	201
f) Derechos del locatario si el locador no recibe la cosa	206
g) Estado en que debe ser restituida la cosa	209

h) Subarriendos	212
i) Mejoras	213
j) Responsabilidad del fiador ante la conclusión de la locación o caducidad de la fianza (art. 1225 del Cód. Civ. y Com.)	213
k) Facultad de retención del locatario	219

SEGUNDA PARTE

EL COMODATO

CAPÍTULO V

EL CONTRATO DE COMODATO

1. Concepto	223
2. Caracteres	224
a) Es un contrato consensual	224
b) Es un contrato gratuito	225
c) Clasificación del contrato	227
d) Promesa de comodato	228
e) Cesión	229
3. Elementos	230
a) Capacidad	230
b) Forma y prueba	231
c) Objeto	234
d) Causa	235
e) Plazo	235

CAPÍTULO VI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1. Derechos y obligaciones del comodatario.	237
a) Conservación de la cosa y pago de sus gastos	237
b) Uso de la cosa	239
c) Restitución de la cosa	240
1) Estado.	240

2) Tiempo de la restitución.	241
3) Necesidad imprevista o urgente de la cosa	241
4) Fallecimiento del comodatario.	241
5) Comodato precario.	242
6) Lugar de la restitución	245
7) A quién se debe restituir la cosa	246
8) Sanción si no restituye la cosa	246
9) Recupero de la cosa perdida o hurtada	247
10) Pluralidad de comodatarios	247
11) Derecho de retención	247
2. Derechos y obligaciones del comodante.	248
a) Entregar la cosa en el tiempo y lugar convenidos.	248
b) Uso de la cosa por el comodatario.	249
c) Vicios ocultos de la cosa	249
d) Pago de los gastos extraordinarios	250
e) Gastos ordinarios	251

CAPÍTULO VII

CONCLUSIÓN DEL COMODATO

1. Distintos supuestos de extinción del contrato	253
2. Plazo para el desahucio	254
3. Daños y perjuicios	255

TERCERA PARTE

EL “LEASING”

CAPÍTULO VIII

CONTRATO DE “LEASING”

1. Concepto	259
a) Su regulación legal	260
b) Naturaleza jurídica.	260

2. Caracteres	261
3. Elementos	261
a) Consentimiento	261
b) Capacidad de las partes	262
1) El asentimiento conyugal	263
c) Forma y prueba	264
d) Objeto	264
e) Modalidades en la elección del bien	265
f) Plazo	268
g) Canon	268
h) El precio y la opción de compra	269
i) Causa y destino del bien	270
4. Particularidades del contrato de <i>leasing</i>	271
a) Disponibilidad jurídica y material	271
b) Registración	271
1) Registración de bienes en general	271
2) Cancelación de la inscripción	273
3) Registración de bienes inmuebles en particular	274
i. Plazo de inscripción	276
c) Responsabilidad	277
d) Cesión	278
e) Prórroga, renovación y reemplazo del bien objeto del <i>leasing</i>	279
f) Concurso o quiebra	279
1) Concurso preventivo y quiebra del dador	279
2) Concurso preventivo y quiebra del tomador	279
g) Incumplimiento	281
h) Retenciones notariales en la celebración de contratos de <i>leasing</i> sobre inmuebles	282
1) Impuesto de sellos en la Ciudad de Buenos Aires	282
2) Impuesto de sellos en la Provincia de Buenos Aires	283
3) Impuesto inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires	283
4) Impuesto inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires	284
5. Obligaciones de las partes	284
6. Conclusión del <i>leasing</i>	285
a) Por el ejercicio de la opción de compra	285

b) Finalización del término pactado sin ejercicio de la opción de compra.	285
c) Pérdida de la cosa dada en <i>leasing</i>	285
d) Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino	286
e) Vicios redhibitorios	286
f) Caso fortuito	286
g) Por incumplimiento por culpa de alguna de las partes	286
h) Conclusión por mutuo consentimiento	286
i) Resolución anticipada, prevista en el art. 1221, Cód. Civ. y Com.	286
j) Imprevisión	286
k) Efectos de la conclusión del <i>leasing</i>	287

CUARTA PARTE

EL PROCESO DE DESALOJO

CAPÍTULO IX

NOCIONES GENERALES

1. Concepto	291
2. Evolución histórica	292
a) En el derecho español	294
b) En el derecho nacional.	295
3. Naturaleza	297
4. Objeto	298
5. Normas procesales en la legislación de emergencia.	301
a) Normas dictadas en el marco de la emergencia sanitaria COVID-19.	302
1) Ámbito de aplicación de la emergencia.	303
2) Excepciones y exclusiones	303
3) Suspensión de los desalojos.	304
4) Prórroga de los contratos	305
5) Congelamiento de los alquileres y pago de las diferencias.	306
6) Subsistencia de la fianza	307

7) Deudas por falta de pago	307
8) Bancarización.	308
9) Mediación obligatoria	308
10) Nuevas prórrogas y orden público.	309
6. El proceso de desalojo y la reforma de la ley 22.434	309
7. Consecuencias de la mala legislación respecto de los plenarios abreviados	309
8. Remisión a las normas del proceso ordinario (ley 25.488).	311
a) Trámite sumarísimo u ordinario	312
b) El trámite sumarísimo	315
9. Orden de prelación en la aplicación de las normas que regulan el proceso de desalojo.	316
10. La pretensión de desalojo sustentada en el contrato de <i>leasing</i>	317

CAPÍTULO X

SUJETOS

1. El juez	319
a) Competencia en razón de la materia	320
1) Competencia federal	320
2) Competencia ordinaria en la Capital Federal.	321
3) Otras materias	324
4) Justicia en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	327
b) Competencia territorial	328
c) Fuero de atracción	329
1) Juicio sucesorio	329
2) Procesos falenciales	330
d) Recusación sin causa	334
2. Las partes	335
a) Legitimación activa	336
1) Propietario	336
2) Condominio	339
3) Herederos	340

4) Locador	341
5) Locatario principal	342
6) Usufructuario	343
7) Usuario	344
8) Poseedor	344
9) Comodante	345
10) Administrador de la sucesión	346
11) Legatarios	347
12) Mandato	347
13) Consorcio de propietarios	347
14) Donatarios	348
15) Dador	348
16) Otros casos	349
b) Legitimación pasiva	349
1) Locatario	349
2) Sublocatario	350
3) Tenedor precario	350
4) Intruso y las defensas posesorias	351
i. Conviviente como intruso	357
ii. Ocupante con permiso de quien no pueda otorgarlo.	358
iii. Cesión inoponible	359
iv. Para restituir el bien expropiado a los dueños anteriores	359
v. Contra esposa de excondómino separada de hecho	359
5) Conviviente	360
6) Cónyuge	363
7) Cualquier otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible	364
8) Litisconsorcio pasivo	364
9) Tomador	365
10) Comunidades indígenas	366
11) Menores de edad, incapaces o personas vulnerables ocupantes del inmueble	366
12) Hijo, nieto y bisnieto	373
13) Relación laboral	374

3. Subinquilinos y ocupantes	375
a) Naturaleza de su intervención	375
b) Denuncia de subinquilinos y ocupantes	376
c) Falta de intervención	376
d) Ignorancia por parte del actor	377
e) No retrograda el procedimiento.	377
4. El fiador y el juicio de desalojo.	377
a) El fiador como parte	377
b) Los terceros	378
1) Tipos de intervenciones	378
I. Intervención voluntaria	379
i) Principal o excluyente.	379
ii) Adherente autónoma o litisconsorcial.	379
iii) Adherente simple.	380
II. Intervención obligada o coactiva	380
c) El fiador como tercero en el juicio de desalojo.	380
1) Postura mayoritaria	382
2) Postura minoritaria.	383
3) Comunidad de controversia.	385
4) El fiador como tercero adherente simple o asistente. Recapitulación.	387
d) El art. 1225 del Cód. Civ. y Com. Un supuesto que sirve como ejemplo	388

CAPÍTULO XI

LA DEMANDA DE DESALOJO

1. Normas aplicables	391
2. Requisitos formales	392
3. Contenido extrínseco.	392
a) Las partes.	392
b) La cosa demandada	394
c) Individualización de la causal	394

d) Exposición de los hechos	395
e) Exposición del derecho.	395
f) La petición	395
4. Prueba documental	395
5. Ofrecimiento de prueba	397
6. La intimación de pago como requisito de la demanda de desalojo por falta de pago en inmuebles con destino habitacional	397
a) Intimación de pago	397
b) Presupuesto formal	398
c) La intimación de pago no es un presupuesto de la constitución en mora	399
d) Carácter imprescindible de la intimación previa	400
e) Carácter fehaciente de la intimación	401
f) Intimación por una suma mayor a la debida	403
g) Omisiones de la intimación	404
h) Interpretación de buena fe	406
i) Exceso ritual	406
j) Intimación en el juicio ejecutivo de alquileres.	407
k) Comprobación de oficio	407
l) La intimación previa en el caso de la reconvención por desalojo por falta de pago	407
m) Plazo de pago	408
7. Requisitos fiscales	408
8. Caducidad de instancia	408
9. Mediación previa	409
10. Bono profesional	410
11. Demanda por incumplimiento en contratos de <i>leasing</i>	410
a) Intimación al tomador.	410
b) Demanda de desalojo	411
c) Otras defensas	411
d) Lanzamiento	412
e) Competencia	412
f) Normas del proceso de desalojo.	413
12. El reconocimiento judicial.	413

CAPÍTULO XII

TRASLADO DE LA DEMANDA

1. Término	417
2. Notificación de la demanda	418
3. Localización del inmueble	419
a) Actividad del oficial notificador	419
b) Ausencia de chapa identificatoria	420
c) Casa de departamentos	421
4. Deberes del notificador	421
a) Identificación	421
b) Notificación	421
c) Prevención	422
d) Información	422
5. Facultades del notificador	423
6. Responsabilidades del notificador	423
7. Exceso ritual manifiesto	423
8. Notificación a subinquilinos y ocupantes	424

CAPÍTULO XIII

ACTITUDES DEL DEMANDADO FRENTE A LA DEMANDA

1. Excepciones de previo y especial pronunciamiento	427
a) Su interposición en el proceso sumario	427
b) La modificación introducida por la ley 25.488	428
c) Excepciones de falta de personería, defecto legal y arraigo	429
1) Se encuentra vigente la suspensión del plazo para contestar la demanda	430
2) No se encuentra vigente la suspensión del plazo para contestar la demanda	430
3) Suspensión o interrupción del plazo	432
d) Excepción de litispendencia	432
e) Excepción de prescripción	433

f) Sistema derogado de la ley 21.342	434
g) Cuestiones de competencia	434
2. Contestación de la demanda	434
a) Plazo y características	434
b) Prueba documental	435
c) Ofrecimiento de prueba	436
d) Cuestionamiento de las pruebas ofrecidas en la demanda	436
e) Ampliación del ofrecimiento de prueba	436
3. Reconvención	438
4. Otras actitudes	440
a) No comparece	440
b) Allanamiento	441
c) Acumulación de procesos	441
1) Juicio de desalojo por vencimiento del término locativo y juicio por consignación de alquileres	442
2) Juicio de desalojo por falta de pago y juicio de consignación de la cosa locada	442
3) Juicio de desalojo por falta de pago y juicio de desalojo por intrusión	443
4) Juicio de desalojo por intrusión y juicio por escrituración	443
5) Juicio de desalojo por transferencia ilegal y juicio de desalojo por comodato	443
6) Improcedencia de acumulación	443
7) Juicio de consignación de alquileres y juicio de desalojo por transferencia indebida	443
8) Juicio de desalojo y juicio ejecutivo de alquileres	444
9) Juicio de desalojo por falta de pago y por transferencia prohibida y juicio por consignación de alquileres	444
10) Juicio de desalojo por locación mixta y juicio por consignación de alquileres	444
11) Juicio de desalojo y juicio por daños y perjuicios por retención indebida	444
12) Identidad de actores y diferentes demandados con distintos contratos	445
13) Acumulación objetiva de acciones	445

14) Principio de prevención; notificación a subinquilinos y ocupantes	445
15) Gran diferencia en el estado procesal de las causas.	445
16) Juicio de desalojo y prescripción adquisitiva	446

CAPÍTULO XIV

DESOCUPACIÓN INMEDIATA

1. La desocupación inmediata	447
2. Medida cautelar innovativa	448
a) Tutela material o medida cautelar	449
3. Caracteres	451
a) La provisionalidad.	451
b) La instrumentalidad.	452
c) La flexibilidad	452
4. Presupuestos de admisibilidad.	453
a) El peligro en la demora	453
b) La verosimilitud del derecho.	454
c) La contracautela.	456
5. El desalojo interinal	458
a) La traba de la <i>litis</i>	458
b) El reconocimiento judicial.	458
c) Incontestación de demanda o incomparecencia del demandado.	459
d) Facultades del tenedor del inmueble	460
6. Sentencia anticipatoria o tutela autosatisfactiva	461
7. Carácter restrictivo de su procedencia.	462
8. Inconstitucionalidad	463
9. La apelación.	464

CAPÍTULO XV

LA DECLARACIÓN DE PURO DERECHO Y LA PRUEBA

1. Declaración de puro derecho.	467
a) Hechos controvertidos o hechos conducentes.	468

2. Audiencia preliminar	470
3. Plazo de prueba	473
4. Carga de la prueba	473
5. Medios probatorios	475
a) Limitación de los medios de prueba	475
b) Prueba de informes	476
1) Prueba no esencial	476
c) Prueba confesional.	477
1) Producción en segunda instancia.	477
d) Prueba de testigos	478
1) Citación de testigos	479
2) Justificación de la incomparecencia del testigo.	480
e) Prueba de peritos	481
1) Recusación del perito.	481
2) Presentación del dictamen	482
3) Consultores técnicos	482
6. Clausura del período de prueba	483
7. Alegatos	484

CAPÍTULO XVI

LA SENTENCIA DE DESALOJO

1. Llamamiento de autos para dictar sentencia	487
2. Plazo para dictar sentencia	487
3. Caracteres de la sentencia	488
4. Alcance de la sentencia	488
5. Cambio de numeración	490
6. Interpretación de las causales y las causales no invocadas por el actor	490
a) Sistema dispositivo, principio de congruencia y causal.	491
b) Causales y proceso de desalojo	494
c) Los hechos y la causal	495
d) Síntesis.	497

7. Plazos para el lanzamiento	499
8. Emergencia habitacional	500
9. Cómputo del plazo	500
10. Distintos plazos	501
a) Tenencia u ocupación legítima	501
1) Desalojo imputable al inquilino	501
2) Condena de futuro	503
3) Desalojo inimputable al inquilino	503
b) Ocupación ilegítima	503
11. Varias causales	504
12. Costas	504
13. ¿Costas a cargo del fiador?	506
a) La jurisprudencia	507
b) La pretensión de desalojo acumulada a otras	509
c) La condena de los terceros	511
d) Síntesis	513
e) Vía procesal para el cobro de las costas por las que debe responder el fiador	515
14. Convenio posterior a la sentencia	515
15. El lanzamiento	516

CAPÍTULO XVII

LA PRETENSIÓN DE SENTENCIA CON OPERATIVIDAD PENDIENTE DE PLAZO

1. Concepto	519
2. Definición	520
3. Caracteres	521
a) Obligación no exigible	521
b) Inexistencia de lesión	522
c) Verosimilitud del derecho	522
d) Temor fundado del incumplimiento	523
e) Carácter preventivo del instituto	523
f) Anticipación del conocimiento	524

4. Proximidad del incumplimiento	524
5. Naturaleza jurídica.	525
6. Antecedentes	527
a) Carácter general del instituto. Sistema alemán	527
b) Admisión del instituto en casos particulares. Sistema italiano.	527
c) Ausencia de referencia legislativa. Sistema español.	528
7. Derecho argentino	528
8. Generalización del instituto cuando se prevé para casos especiales.	529
9. Cosa juzgada	531
10. Plazo de cumplimiento	533
11. Costas.	534

CAPÍTULO XVIII

LOS RECURSOS

1. El recurso de apelación	537
2. La apelación en el proceso ordinario.	538
3. Formas y efectos de las apelaciones	539

CAPÍTULO XIX

NORMAS DEROGADAS DE LA LEY 21.342

1. Aclaración preliminar	541
a) ¿Homologación sin habilitación legal?	543
2. Convenios de desocupación	544
a) Celebración del convenio posterior al contrato.	545
b) Plazos diferentes a los originales.	547
c) Ocupación del inmueble	547
d) Contraprestación	548
e) Homologación	549
f) Sublocatarios	551
g) Ejecución del convenio	552

h) Competencia	553
i) Comodato	554
3. Recuperación del inmueble abandonado por el locatario	555

CAPÍTULO XX

**EL PROCESO DE DESALOJO EN
LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

1. Normas del Código Procesal. Remisión	
a las normas del proceso sumario	557
a) Mediación	558
b) Recusación sin causa	558
c) Cuestiones de competencia	559
d) Plazo para comparecer y contestar	559
e) Excepciones previas	559
f) Ampliación del ofrecimiento de prueba	560
g) Reconvención	560
h) Recepción de la prueba	561
i) Restricción de la prueba	561
j) Prueba confesional. Producción en segunda instancia	562
k) Prueba de testigos	562
l) Prueba pericial	563
m) Recusación del perito	563
n) Consultores técnicos	563
ñ) Prueba de informes	563
o) Plazo extraordinario de prueba	564
p) Clausura del período de prueba	564
q) Alegatos	565
r) Necesidad de llamar autos para sentencia	565
s) Plazo para dictar la sentencia	565
t) Recurso de apelación	566
u) Caducidad de la instancia	567
2. Legitimación	567
a) Legitimación activa. Principio	568
1) Locador	568

2) Administrador de la sociedad conyugal	568
3) Administrador de la sucesión	569
4) Cesionario	569
5) Herederos. Inscripción de la declaratoria	569
6) Dominio	570
b) Legitimación pasiva. Principio	570
1) Conviviente	570
2) Posesión	571
3) Mero ocupante	572
4) Relación laboral. Falta de prueba	572
5) Menores	573
6) Fiador. Imposición de costas	574
7) Efectos de la sentencia. Familiares convivientes	575
c) Causal alegada no probada. Procedencia del desalojo	575
d) Modificaciones no autorizadas en la unidad. Fácilmente removibles. Improcedencia.	576
e) Posesión. Verosimilitud de la defensa.	576
3. Pretensión de condena de futuro	577
a) Concepto	577
b) Costas.	578
4. Remisión a las normas procesales de las leyes de locaciones urbanas.	579
5. Entrega del inmueble al accionante. Desocupación inmediata	580
a) Naturaleza jurídica.	581
1) Verosimilitud del derecho	582
2) Peligro en la demora	582
3) Contracautela.	582
b) Requisitos	583
c) Recursos.	583
d) Jurisprudencia	583
1) Concepto	583
2) Presupuestos.	583
3) Oportunidad.	584
4) Criterio riguroso en su apreciación	584
5) Verosimilitud del derecho	585

6) Peligro en la demora	585
7) Casos	586
i. Reconocimiento del contrato. Ausencia de recibos	586
ii. Vencimiento del plazo locativo	587
iii. Intrusos. Descrédito del <i>animus domini</i>	587
iv. Vencimiento del contrato	587
v. Inquilino	588
6. Intimación previa en el desalojo por falta de pago	588
a) Falta de intimación. Rechazo de demanda	588
b) Posibilidad de pago	588
c) Excesiva mora en el pago de los arriendos	589
d) Ausencia de la intimación. Deben abonarse los arriendos para enervar el desalojo	589
e) Sin otro justificativo no procede	589
f) Traslado de demanda equivale a la intimación	590
g) Error en el plazo concedido. Eficacia de la intimación.	590
7. Integración sociourbana de villas y asentamientos precarios	590

CAPÍTULO XXI

EL PROCESO DE DESALOJO EN LAS PROVINCIAS DE CÓRDOBA Y SANTA FE

1. Introducción.	591
2. Provincia de Córdoba	592
a) Trámite.	592
1) Tipo de proceso	592
2) Objeto.	592
3) Ofrecimiento de prueba	595
4) Citación del demandado	595
5) Acumulación	595
6) Reconvencción	596
7) Excepciones	596
8) Hechos no invocados en la demanda.	596
9) Rebeldía	596

10) Subinquilinos y ocupantes	596
11) Notificaciones al demandado	596
12) Notificación y prevención a subinquilinos. Deberes y facultades del notificador	597
13) Inasistencia del demandado	598
14) Prueba. Limitaciones	598
15) Sentencia	599
16) Apelabilidad	599
17) Apelación. Requisitos y sanciones	600
18) Lanzamiento	601
19) Reclamos por mejoras	602
20) Embargo por costas	603
21) Costas al fiador	603
22) Costas al actor	604
23) Costas por su orden	604
b) Legitimación	605
c) Reclamaciones excluidas	606
d) Condena de futuro	607
e) Inmueble abandonado	607
f) Homologación de convenios	608
3. Provincia de Santa Fe	609
a) Trámite	609
1) Tipo de proceso	609
I. Trámite sumario	610
II. Trámite sumarísimo	610
2) Notificación al demandado	612
3) Subinquilinos y ocupantes	612
4) Registro de juicios	612
5) Incontestación de la demanda. Apercibimiento	612
6) Limitaciones: excepciones y prueba	613
7) Sentencia. Plazo. Recursos	614
8) Plazo para la desocupación. Lanzamiento	614
9) Materias excluidas	615
10) Posesión y dominio del bien	615
b) Legitimación	616

c) Entrega anticipada	618
d) Condena de futuro	619

CAPÍTULO XXII

**CONCORDANCIAS Y ESTUDIO COMPARATIVO DEL
PROCESO DE DESALOJO EN LOS CÓDIGOS
PROVINCIALES Y DE LA NACIÓN**

1. Los ordenamientos procesales del país	621
2. Tipo de proceso	622
a) Proceso plenario abreviado o sumario	624
b) Doble vía: sumario y sumarísimo	624
1) Tierra del Fuego	624
c) Doble vía: ordinario o sumarísimo	625
1) Catamarca	625
d) Sumarísimo o verbal	626
1) Salta	626
2) Tucumán	627
3) Córdoba	627
e) Doble vía: monitorio y proceso de conocimiento	628
1) Chaco	628
2) Entre Ríos	629
3) La Pampa	629
4) Mendoza	629
5) Río Negro	630
6) San Juan	631
7) Santa Cruz	632
8) Corrientes	633
3. Legitimados. Procedencia	633
a) Corrientes	633
b) Chaco	634
c) Chubut	635
d) Formosa	635
e) Jujuy	635

f) Mendoza	636
g) San Luis	637
h) Tucumán	637
4. Denuncia de la existencia de sublocatarios u ocupantes	638
5. Reconocimiento judicial	639
6. Notificaciones	639
7. Localización del inmueble.	640
8. Deberes y facultades del notificador.	640
9. Apercebimiento ante la no contestación de la demanda	641
10. Admisibilidad de la reconvenición.	641
11. Debate limitado a la tenencia del inmueble	642
a) Chaco	642
b) Chubut	643
c) Entre Ríos	643
d) Formosa	643
e) Jujuy.	644
f) Mendoza	645
g) Neuquén.	646
h) Río Negro	647
i) Salta	647
j) San Juan.	648
k) Tierra del Fuego	648
12. Acumulación con la consignación de alquileres	649
13. Entrega anticipada del inmueble	649
14. Limitaciones probatorias	651
15. Recursos.	652
16. Lanzamiento	653
17. Alcance de la sentencia	655
18. Reclamo por mejoras.	655
19. Condena de futuro	656
20. Abandono de la locación	656
21. Convenios de desocupación	657
22. Embargo por costas	658

APÉNDICE PRÁCTICO Y LEGISLATIVO

Contrato de locación	661
Cláusulas alternativas o acumulativas para los contratos de locación	666
Contrato de comodato	669
Intimación previa del artículo 1222 del Código Civil y Comercial	672
Intimación a restituir el inmueble por haber vencido el plazo contractual	673
Demanda de desalojo por falta de pago	674
Demanda de desalojo por vencimiento de contrato	676
Demanda de desalojo por condena de futuro	678
Demanda de desalojo por cesión prohibida del inmueble arrendado	680
Demanda de desalojo por uso abusivo	683
Abandono de la cosa locada por parte del inquilino	686
Cédula de notificación de la demanda al demandado	688
Cédula de notificación de la demanda a subinquilinos y ocupantes	689
Mandamiento de lanzamiento	690
Oficio de lanzamiento en otra circunscripción territorial (ley 22.172)	691
Código Civil y Comercial de la Nación	693
Ley 27.551	710
Ley 23.928. Convertibilidad del austral (<i>texto según ley 25.561</i>)	714
Resolución 144 del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos	715
Resolución general AFIP 1032/2001 (<i>parte pertinente</i>)	717
BIBLIOGRAFÍA	721