

LEONARDO GONZÁLEZ ZAMAR  
MANUEL RODRÍGUEZ JUÁREZ



# El juicio de desalojo

## Derecho Procesal

*Sistema impugnativo en el juicio de desalojo.  
Especialidades apelativas*

*La prueba en el juicio de desalojo*

*Desalojo del concubino.*

*¿Un supuesto discutible de legitimación pasiva?*

*El juicio de desalojo y la responsabilidad del fiador  
desde lo previsto por el art. 1582 bis del CC*

*Desalojo anticipado.*

*¿Una medida cautelar innovativa?*

*El desalojo, una "rara avis"  
para el fuero de atracción*

*Problemática actual del juicio de desalojo.  
Propuestas para superarla*

**ABELLANEDA - BORDENAVE - DÍAZ VILLASUSO**

**FALCO - GARRIDO - MACAGNO**

**RODRÍGUEZ JUÁREZ - SÁNCHEZ TORRES**

  
editorial  
Mediterránea

**Serie Roja**  
Volumen 3

Córdoba.  
2009

# ÍNDICE



## DOCTRINA

ROMÁN ABELLANEDA ✓

### *Sistema impugnativo en el juicio de desalojo - especialidades*

<i>apelativas</i> .....	19
I. Introducción .....	19
II. Recursos .....	20
1. Recurso de reposición .....	20
2. Recurso de apelación .....	21
2.1. Situaciones especiales comunes al juicio abreviado .....	22
2.2. Situaciones apelativas especialmente previstas para el Juicio de Desalojo .....	23
2.2.1. Comienzo del plazo para apelar la sentencia de desalojo .....	23
2.2.2. Valladar a la apelabilidad de la sentencia (art. 758 del CPCC) .....	24
2.2.3. Sanción prevista para el caso de incumplimiento de la carga prevista por el art. 758 del CPCC. ....	38
2.2.4. Pago de las mercedes locativas como condición de mantenimiento del recurso de apelación .....	38
2.2.5. Aplicación del régimen especial a los recursos extraordinarios. ....	39
III. Propuestas de "lege ferenda" .....	40
1. Efecto no suspensivo del recurso de apelación que se deduzca contra la sentencia que hace lugar al desalojo .....	41
2. Inapelabilidad de la sentencia ante la incontestación de la demanda. ....	42
3. Otras soluciones posibles .....	43
LEONARDO BORDENAVE ✓	
<i>La prueba en el juicio de desalojo</i> .....	45
I. La prueba en general .....	45
El elemento de prueba .....	47
El órgano de prueba .....	49
El medio de prueba .....	49
El objeto de prueba .....	51
A. La regla en nuestro régimen local (La libertad probatoria) ..	52
B. La excepción en nuestro régimen adjetivo provincial (La restricción probatoria) .....	54
II. La prueba en el juicio de desalojo .....	56



A. Breves anotaciones respecto del juicio de desalojo .....	56
B. Régimen probatorio del juicio de desalojo .....	60
B.1. ¿Qué puede probarse? .....	61
B.2. ¿Quién debe probar .....	61
1. Prueba a cargo del actor .....	62
2. Prueba a cargo del demandado .....	64
B.3. ¿Cuándo, dónde y cómo debe probarse? .....	67
III. Conclusión .....	81
MARIANO A. DÍAZ VILLASUSO	
<i>Desalojo del concubino. ¿Un supuesto discutible de legitimación pasiva?</i> .....	83
I. Introducción .....	83
II. Sociedad de hecho .....	85
III. Cotitularidad o comunidad de bienes .....	88
IV. Coposesión. Posesión .....	90
V. Hipótesis residuales .....	94
VI. A modo de epítome .....	99
GUILLERMO E. FALCO	
<i>El juicio de desalojo y la responsabilidad del fiador desde lo previsto por el art. 1582 bis del CC</i> .....	101
I. Introducción y Objetivo .....	101
II. La Antesala jurisprudencial al art. 1582 bis del CC .....	102
III. El criterio del TSJ y la CSJN acerca de la aplicación temporal de la norma .....	108
IV. Rango de la norma (imperativa o de orden público). Su Aplicación de oficio. ....	130
V. Precisiones sobre relaciones jurídicas en curso de ejecución .....	138
VI. Clases de fianza a las que se aplica el 1582 bis del CC .....	144
VII. Clases de juicio de desalojo en los que procede la delimitación de la responsabilidad del fiador .....	148
ALEJANDRA FÁTIMA GARRIDO y JULIO C. SÁNCHEZ TORRES	
<i>Desalojo anticipado</i> .....	151
<i>¿Una medida cautelar innovativa?</i> .....	151
I. Introducción .....	151
II. Seguridad jurídica, orden público y justicia: pilares del sistema jurídico .....	158
III. Códigos Procesal Civil y Comercial de las provincias de Buenos Aires, Santa Fe y de la Nación .....	160
IV. El artículo 484 del CPC de Córdoba .....	165
V. El supuesto del art. 680 bis del CPN .....	167

VI. El límite entre la medida cautelar innovativa y la sentencia anticipada .....	169
VII. Recurso de revisión. Aspectos procesales .....	172
VIII. Recepción jurisprudencial .....	188
XI. Precisiones finales .....	182

LEONARDO GONZÁLEZ ZAMAR

*Problemática actual del juicio de desalojo. Propuestas para superarla* .....

Introducción .....	187
I. Primera Parte .....	189
1. Entrega inmediata del inmueble .....	189
2. Legitimación .....	191
3. Desocupación inmediata contra el precarista .....	193
4. Instancia de parte. Oportunidad .....	194
5. Verosimilitud del derecho y caución .....	194
6. Reconocimiento judicial. Multa .....	196
7. Apelabilidad de la medida de entrega inmediata del inmueble. Efectos .....	199
8. Constitucionalidad .....	200
9. Viabilidad en Córdoba .....	201
II. Segunda Parte .....	202
1. Traslado de la demanda. Apercebimiento en caso de no contestación .....	202
2. Citación al demandado. Reemplazo del sistema vigente .....	204
3. La prueba del pago de alquileres .....	205
4. El pago de los cánones locativos como condición de admisibilidad de los recursos. Diferentes efectos de la apelación concedida .....	206
5. Pago de alquileres como condición de admisibilidad en los recursos extraordinarios locales .....	208
6. Recusación sin causa .....	208
7. Reflexiones finales .....	209

ARIEL A. GERMÁN MACAGNO

<i>El desalojo, una "rara avis" para el fuero de atracción</i> .....	211
I. Introducción .....	211
II. Los procesos concursales .....	214
III. El fuero de atracción de los procesos concursales .....	221
III.1. Fuero de atracción. Funcionamiento en los procesos concursales .....	223
III.2. Fuero de atracción: extinción .....	227
IV. El juicio de desalojo: objeto .....	231
IV.1. Desalojo y fuero de atracción .....	232
V. A modo de epítome .....	237

<b>MANUEL E. RODRÍGUEZ JUÁREZ</b>	
<i>El juicio de desalojo</i> .....	239
I. Introito .....	239
II. El Juicio de Desalojo en la ley 8465 .....	240
II.1. Declarativo Especial .....	240
II.2. Procedencia .....	241
II.3. El principio de Congruencia y la demanda de desalojo .....	244
III. Trámite .....	246
III.1. Diligencias preliminares en el juicio de desalojo .....	247
III.2. La demanda en el juicio de desalojo. Los conceptos de Acción y Pretensión .....	249
III.2.1. Formalidades que deben observarse para la deducción de la demanda de desalojo. ....	253
III.2.2. Citación del demandado .....	256
III.2.3. Participación de los subinquilinos o terceros ocupantes en el juicio de desalojo .....	257
III.2.4. Las excepciones procesales y el trámite del juicio de desalojo .....	263
IV. Recurribilidad de la sentencia que ordena el desalojo .....	264

## JURISPRUDENCIA

### TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

DESALOJO COSTAS. Por más que el demandado no ocupe el bien, el que se encuentra en poder de los accionantes, aquél conserva intacto su interés en controvertir que los accionantes realmente gozaran del derecho de obtener el desalojo impetrado con la demanda a los fines de revertir la condena en costas que recayó sobre él .....	269
DESALOJO. Rechazo de la demanda. La acción de desalojo no resulta procedente si la obligación de restituir no surge claramente exigible. Mucho menos, si de las constancias de autos surge acreditada la verosimilitud de un título que justifica la ocupación de los inmuebles .....	274
DESALOJO. En el juicio de desalojo, la causa petendi, en cuanto término "esencial" de la litis, radica en la condición de tenedor obligado a restituir que se atribuye al demandado y el derecho del actor a recibir esa restitución. La calificación jurídica que se ajuste a ese vínculo obligacional (comodato, locación, mera ocupación ilegítima) no es, en principio, un extremo esencial de la litis ni condi-	

ciona el contenido de la sentencia si su alteración no lesiona el derecho de defensa del accionado. El actor debe demostrar que le asiste un derecho a tener la cosa bajo su señorío, sea en carácter de propietario, sea como poseedor, sea en calidad de comodante del demandado, etcétera, sin que la eficacia de esa prueba en orden al progreso de la acción quede enervada por la sola circunstancia de que coincida con el título específico que se hubiere alegado en la demanda, el cual no es un hecho esencial de la litis que sirva para distinguir la acción en su individualidad. Así por ejemplo, si en la demanda la parte actora alega que cedió en préstamo precario el inmueble al demandado, la prueba de su calidad de propietario será suficiente para satisfacer la carga probatoria que sobre ella pesa y obtener el dictado de una sentencia favorable, aunque no acredite precisamente el comodato .....

DESALOJO. Recurso de casación. Art 383 inc 1 CPC. Nulidad de la citación inicial a juicio. Recurso de apelación. Ámbito de conocimiento de los tribunales de alzada. Obligación de fallar sobre puntos sometidos a juicio en primera instancia. Vicios in procedendo. Convalidación de la nulidad por la parte interesada. Vía procesal pertinente: incidente de nulidad. Improcedencia de la apelación. Rechazo de la casación .....

FIANZA: Locación: Prórroga de la Locación. Retracción. Costas. Desalojo. Arts. 1622 y 1582 bis CC .....

### CÁMARAS DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL

DESALOJO - FALTA DE PAGO. Desconocimiento de firma inserta en el contrato base de la acción: condiciones que debe reunir la impugnación (arts. 242, 243, 192 y 249 CPC) .....

DESALOJO POR ABANDONO: Nulidad planteada por parte demandada, quien expone como agravio la falta de citación a juicio lo que acarrearía la nulidad de todo lo actuado. El Tribunal entiende que la instancia de apelación no representa el canal de impugnación pertinente a los fines del tratamiento de la pretensión nulificatoria .....

DESALOJO: Falta de acreditación de la posesión. Pretensión de desvirtuar escritura pública, confrontándola con un instrumento privado, boleto de compraventa con pacto de retroventa. Desplazamiento de la carga probatoria. Imposición de costas por su orden .

- DESALOJO - COMODATO - TENENCIA PRECARIA:** existencia de un acto simulado que no puede perjudicar a terceros. Carencia de validez de la ampliación del pliego de posiciones efectuado en el curso de la audiencia por la demandada ante la ausencia de la absolvente; exigencia del art. 198 del CPC. Legitimidad del actor como adquirente del inmueble por subasta pública, título suficiente a los fines de que proceda la acción ..... 352
- DESALOJO-FALTA DE PAGO:** valorización de documental y testimonial, prueba de la condición de locatario. Excepción de falta de acción por falta de relación contractual. Agregación de prueba documental mientras no se hubiere dictado sentencia o el llamado de autos ..... 363
- DESALOJO-VENCIMIENTO DE TÉRMINO:** condena a un tercero que ha sido citado en los términos de los arts. 433 y 435 del CPC, sentencia dictada después de la intervención de los terceros, obliga a éstos como a los litigantes principales y será ejecutable en su contra. Litis trabada habiéndosele dado la debida intervención, el consentimiento del actor y demandado respecto a la necesidad de que participen en la causa. Derechos hereditarios hasta la partición de la herencia ..... 367
- DESALOJO-VENCIMIENTO DE TÉRMINO:** Prueba de la relación locativa. Calidad de propietario del actor. Doctrina de los actos propios. Prueba informativa no valorada. Simple tenencia ..... 373
- DESALOJO-FALTA DE PAGO:** Prueba de la relación locativa. Buena fe. Doctrina de los actos propios ..... 377
- DESALOJO - VENCIMIENTO DE TÉRMINO:** Interpretación del art. 1582 bis del Código Civil. Irretroactividad en su aplicación, seguridad Jurídica. Contrato de locación celebrado con anterioridad a la sanción de la norma citada. Obligación del Fiador, cuando el locatario no restituye a su debido tiempo el inmueble. Disidencia ... 384
- DESALOJO-TENENCIA PRECARIA:** Desalojo a Concubina. Simple tenencia. Art. 2352 Código Civil. Posesión animus domini - Disidencia ..... 403
- DESALOJO-COMODATO-TENENCIA PRECARIA:** Relación entre actor y demandada no influye en la decisión. Falta de valoración de instrumento público y carta documento. No se acredita la intervención del título. Derecho de retención rechazado ..... 414

- DESALOJO POR FALTA DE PAGO.** Intimación previa -art. 5º, ley 23.091-. Finalidad: constitución en mora. Consignación posterior a la intimación. Falta de consignar los intereses adeudados. Improcedencia ..... 424
- VENCIMIENTO DE TÉRMINO. FIADOR.** Obligaciones a su cargo: pago de costas judiciales. Arts. 2005, CC y 14, ley 8226 ..... 429
- LEGITIMACIÓN ACTIVA.** Actor adquirente de inmueble en subasta. Acreditación del derecho a disponer de la cosa. Inversión de la carga de la prueba ..... 436
- DESALOJO.** Defensas posesorias. Carga de la prueba. Necesidad de acreditar las defensas opuestas. **LESIÓN.** Invocación del vicio como defensa: Improcedencia. Vía procesal idónea: acción ..... 440.
- RECURSO DE APELACIÓN.** Interposición por el comodatario. Requisito de admisibilidad: previo pago de lo reclamado. Interpretación del art. 758, CPC. Inaplicabilidad al comodatario. Procedencia del recurso. Efecto suspensivo ..... 445
- DESALOJO.** Demanda incoada por el adquirente en subasta. Oposición de contrato de locación. Falta de asentamiento del contrato en el Libro de Registro de Intervenciones del escribano. Ausencia de fecha cierta. Inoponibilidad del contrato al adquirente ..... 447
- DESALOJO**  
**PRUEBA. CARGA PROBATORIA. EXCEPCIÓN:** Existencia de relación laboral. Falta de prueba por el demandado. Improcedencia de la defensa. Procedencia de la demanda ..... 450
- DESALOJO.** Recupero de vivienda. Inmueble ocupado por la nieta menor de edad y la madre del titular. Tenencia precaria. Parentesco. Admisión de la demanda de desalojo incoada por la propietaria del inmueble. Recurso de apelación deducido por la parte demandada. Rechazo. El convenio entre la ocupante y su ex-marido -hijo de la titular del inmueble- en el cual se habría pactado que la vivienda era parte de la cuota alimentaria, es inoponible a la actora. Aplicación de los arts. 1195 y 1199 del C. Civil. Disidencia. Protección a los derechos del niño. Interés superior del niño y de las obligaciones que impone el art. 367 del Código Civil. Deber alimentario comprensivo de la "vivienda" ..... 452
- DESALOJO.** Defensa posesoria opuesta por el demandado. Falta de pago del canon locativo -art. 758, CPC-. Aplicación del art. 759,

- CPCC. Sentencia firme. Imposibilidad de interversión del título. Rechazo de la apelación. Disidencia ..... 456
- DESALOJO. Procedencia de la apelación. Extensión de la condena en costas a los garantes. Aplicación del art. 1582 bis Código Civil. Fiador obligado como "principal pagador". Art. 1622 Código Civil. Prórroga tácita. Novación de la locación sin la intervención de los garantes. Exclusión de los garantes de la convención original. Modificación novativa en la relación contractual. Convenio verbal entre locador y locatario ..... 458
- DESALOJO. Vencimiento del plazo contractual. Extensión de condena en costas al fiador. Fianza con vigencia condicional. Incumplimiento del deudor: falta de pago de la obligación principal. Continuación de la locación concluida. La continuación de la locación de conformidad con el art. 1622 debe entenderse entre locador y locatario y no respecto del fiador. Inaplicabilidad al caso del art. 1582 bis del Código Civil. Rechazo de la apelación. Disidencia ..... 482
- DESALOJO. Tenedor precario. Calidad asumida en boleto de compraventa. Necesidad de acreditar la interversión del título invocado. Procedencia del recurso de apelación. Disidencia ..... 495
- DESALOJO. Comodato precario. Recurso de apelación deducido por el demandado. Defensa de falta de legitimación activa. La acción de desalojo procede contra cualquier ocupante de los enunciados en el art. 2462 del Código Civil. Art. 750 del CPC. El demandado reconoce ocupar la finca en carácter de tenedor precario. Rechazo de la apelación ..... 500
- DESALOJO. No hay necesidad de constituir en mora a quien ostenta la calidad de "ocupante ilegítimo". Obligación de reintegrar la cosa por quien ingresó ilícitamente al inmueble. Legitimación activa del sucesor universal del titular del inmueble. Honorarios. La estimación del canon locativo debe efectuarse en la demanda a fin de garantizar el derecho de defensa del demandado. Aplicación del art. 110 de la ley 8226. Procedencia parcial del Recurso de Apelación ..... 504
- DESALOJO. Recurso de apelación deducido por la demandada. Rechazo. Falta de prueba de la posesión invocada. Autorización del titular registral a los fines de habitar el inmueble de su propiedad - Arts. 2352 y 2353 in fine del Código Civil. Congruencia. Imposibilidad de examinar cuestiones ajenas a lo que es motivo del juicio de desalojo ..... 507

- ACCIÓN DE DESALOJO. Objeto. Carga de la prueba. Supuesto en que la demandada niega ser tenedora precaria. Indiferencia de la causa por la que se admite el derecho a la restitución del inmueble. La exigibilidad de la restitución dimana de la caducidad del derecho a usar la cosa. Validez de la manifestación efectuada ante oficial público. Alcance. Arts. 993, 994 y 995 del Código Civil. Desestimación del recurso ..... 509
- DESALOJO. Recurso de apelación deducido por la parte actora. Resolución denegatoria de la demanda de desalojo. Compromiso de venta. Art. 1204 del Código Civil. Resolución extrajudicial del contrato. Existe obligación de restituir el inmueble por quien adquiere en calidad de tenedor. Aplicación de los arts. 2462 inc. 1º, 2465 y 2567 del Código Civil. Procedencia del recurso de apelación ..... 514
- DESALOJO. Resolución que deniega las excepciones de defecto legal y falta de legitimación activa y pasiva. Admisión de la demanda. RECURSO DE APELACIÓN. Inexistencia de la posesión invocada por el actor. Procedencia de la Apelación. .... 516
- DESALOJO. Rechazo del Recurso de apelación. Disidencia. Conducta pasiva de los fiadores luego de fenecido el plazo contractual. Responsabilidad del fiador obligado como "principal pagador". Criterio de la mayoría: Aplicación del art. 1622 del Código Civil. Minoría: Las consecuencias posteriores a la prórroga del contrato entre locador y locatario, no pueden serles impuestas al fiador. Art. 1582 bis del Código Civil. .... 522
- DESALOJO. Recurso de apelación. Recurso del comodatario ..... 528
- DESALOJO. Derecho de retención. Mejoras realizadas por el locatario ..... 530