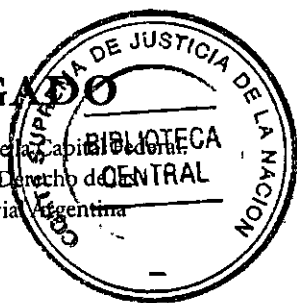


✓ **ALÍ JOAQUÍN SALGADO**

Juez de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal.
Profesor de Derecho Procesal en las Facultades de Derecho de las
Universidades de Buenos Aires, Belgrano y Notaria Argentina



LOCACIÓN, COMODATO Y DESALOJO ✓

Edición ampliada y actualizada por
SANTIAGO J. E. PANO y JOSÉ MARÍA SALGADO ✓

Prólogo de
ENRIQUE M. FALCÓN ✓

Biblioteca de la Corte Suprema	
Nº de Orden	125157
Ubicación	C5853

RUBINZAL - CULZONI EDITORES

Talcahuano 442 - Tel. (011) 4373-0544 - C1013AAJ Buenos Aires
Salta 3464 - Tel. (0342) 455-5520 - S3000CMV Santa Fe

ÍNDICE SUMARIO ✓

<i>Prólogo</i> , por ENRIQUE M. FALCÓN	9 ✓
<i>Introducción</i> , por SANTIAGO J. E. PANO y JOSÉ MARÍA SALGADO	13 ✓
<i>Prólogo a la quinta edición</i> , por CARLOS EDUARDO FENOCHIETTO	15
PALABRAS PREVIAS A LAS EDICIONES ANTERIORES	17
PRINCIPALES ABREVIATURAS	19

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) Locación encubierta	29
8) Modalidades del consentimiento	31
I. Condición	31
II. Plazo	31
b) Capacidad de las partes	31
1) Capacidad de hecho	31
I. Menores de edad, dementes, sordomudos que no saben darse a entender por escrito	32
II. Menores emancipados	32
III. Administradores de bienes ajenos	32
i) Padres	32
ii) Tutores y curadores	33
IV. Administradores y mandatarios	33
V. Administradores de una herencia	34
2) Capacidad de derecho	34
3) Carácter de locador	35
4) Situaciones especiales	36
I. Condóminos	36
II. Sociedad en formación	37
III. El usufructuario	38
c) Forma y prueba	39
1) Forma	39
2) Prueba	40
d) Objeto	41
1) Cosas ajenas	42
I. Locador y locatario de buena fe	42
II. Locador de buena fe y locatario de mala fe	42
i) Cosa aún no entregada	42
ii) Cosa aún no entregada; reclamo del locatario de mala fe	43
III. Locador y locatario de mala fe	43

IV. Locador de mala fe y locatario de buena fe	4
V. Efectos respecto del propietario	4
VI. Cosa parcialmente ajena	4
VII. Accesorios de la cosa	4
e) Precio	4
1) Cierto	4
2) En dinero	4
3) Serio	4
4) Modificación del precio	4
5) Ajustes del precio: ley 23.928 de convertibilidad	4
6) Alquileres escalonados	4
7) El precio en moneda extranjera. Ley 23.928 de convertibilidad del austral. Ley 25.561 de emergencia pública y reforma del régimen cambiario	5
8) Nuevas variantes de contratación	5
9) Expensas, impuestos y servicios	5
10) Valor llave	6
11) Depósito en garantía	6
12) Pagos superiores a \$ 1.000 (un mil pesos) o su equivalente en moneda extranjera	6
f) Causa y destino	6
1) Uso honesto y no contrario a las buenas costumbres	6
2) Sanciones	6
g) Plazo	6
1) Plazo mínimo	6
2) Excepciones al plazo mínimo	7
3) Plazo máximo	7
4) Opción de prórroga y tácita reconducción	7
5) Plazo indeterminado	7
4. Trasmisión de la locación	7
a) Enajenación del inmueble arrendado	7
1) Excepciones	8
b) Trasmisión <i>mortis causa</i>	8

c) Dominio imperfecto. Reversión y revocación de donaciones. Donaciones inoficiosas	83
d) Continuadores del locatario: ley 23.091	84
5. El concurso preventivo y la quiebra	87
6. Impuestos que gravan el contrato de locación	90
a) Impuesto al valor agregado	90
b) Registro de operaciones inmobiliarias	92
c) Impuesto de sellos de la Ciudad de Buenos Aires	92
d) Impuesto de sellos de la Provincia de Buenos Aires	94

CAPÍTULO II
OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1. Obligaciones del locador	97
a) Entrega de la cosa	97
b) Mantenimiento de la cosa en buen estado	99
1) Deterioros causados por el uso de la cosa	100
2) Sanciones por el incumplimiento de reparaciones urgentes y no urgentes	101
I. Derecho de retención	101
II. Derecho a demandar su realización	102
III. Realización por el inquilino	103
IV. Daños y perjuicios	103
V. Resolución del contrato	104
3) Destrucción de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor	105
I. Destrucción total	105
II. Destrucción parcial	106
III. Simples deterioros	107
4) Impedimento del uso y goce de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor	107
c) Obligación de garantía	108
1) Turbaciones del locador	109
2) Reparaciones hechas por el locador	110
3) Innovaciones hechas por el locador	111

4) Turbaciones de terceros	112
I. Turbaciones de hecho	112
II. Turbaciones de derecho	114
d) Mejoras	116
1) Clases de mejoras	117
2) Mejoras en beneficio de la propiedad	118
3) Valor de las mejoras	119
I. Mejoras y reparaciones realizadas por el locatario en caso de urgencia	119
II. Mejoras necesarias, útiles o voluntarias a cargo del locador	120
4) Compensación de mejoras	120
5) Derecho de retención	121
e) Cargas, impuestos, tasas y contribuciones	121
2. Obligaciones del locatario	122
a) Pago del precio	122
1) Tiempo del pago	122
2) Lugar de pago	123
3) Sujetos obligados	123
4) Sujetos receptores del pago	124
5) Enajenación de la cosa por título oneroso o gratuito	125
6) Expropiación de la cosa	125
7) Venta judicial	125
8) Forma y prueba	125
9) Fecha cierta	126
10) Pago anticipado	127
I. Código Civil	127
II. Ley 23.091	128
11) Derechos del locador en caso de falta de pago	130
I. Resolución del contrato	131
i) Constitución en mora	131
ii) Mora de pleno derecho	135
iii) Ofrecimiento de pago	136
iv) Particularidades de la mora en materia de alquileres	138

v) Falta de pago del alquiler y reparaciones	138
vi) Situación económico-social	139
vii) Cláusula penal	139
viii) Intimación previa del art. 5º de la ley 23.091	140
ii. Derecho de retención	141
iii. Privilegios	142
iv. Acción ejecutiva	143
v. Derecho de compensación	145
vi. Depósito de garantía	145
b) Uso y goce de la cosa	146
1) Uso sujeto a convención entre las partes	146
2) Ausencia de convención	148
3) Límites al uso y goce. Uso abusivo	148
4) Sanciones	150
c) Conservación de la cosa	150
1) Deterioros culpables	152
i. Sanciones por deterioros culpables	154
2) Abandono	155
i. Sanciones por el abandono	156
ii. Obras y mejoras prohibidas	158
3) Reparaciones menores	159
4) Mejoras	159
5) Exención de responsabilidad del locatario	160
i. Caso fortuito	160
ii. Calidad, vicios o defectos de la cosa	163
iii. Extinción progresiva o natural de la cosa	163
d) Obligación de restituir la cosa	164

CAPÍTULO III
CESIÓN Y SUBLOCACIÓN

1. Derecho a ceder o sublocar	165
a) Cesión	167
b) Sublocación	168

c) Diferencias entre ambos contratos	
d) Elementos	
e) Forma y prueba	
f) Prohibición convencional de ceder y sublocar	
g) Efectos	
1) Efectos en las relaciones entre locatario original y cesionario	
2) Efectos en las relaciones entre locatario-sublocador y sublocatario	
3) Efectos en las relaciones entre locador y locatario	
i. En la cesión	
ii. En la sublocación	
4) Efectos en las relaciones entre locador y cesionario	
5) Efectos en las relaciones entre locador y sublocatario	
6) Daños y perjuicios derivados de la transferencia indebida	
h) La conclusión de la sublocación	

CAPÍTULO IV
CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN ✓

1. Introducción	
2. Causales determinantes de la conclusión de la locación	
a) Finalización del término pactado	
b) Plazo indeterminado de la locación	
c) Pérdida de la cosa arrendada	
d) Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino	
e) Frustración del fin del contrato	
f) Vicios redhibitorios	
g) Caso fortuito	
h) Incumplimiento por culpa de las partes	
i) Conclusión por mutuo consentimiento	
j) Confusión	

k) Resolución anticipada	191
l) Imprevisión	193
1) Acontecimientos extraordinarios o imprevisibles	194
2) Excesiva onerosidad	197
3) Contraprestación equivalente	198
4) Contrato de locación	198
5) Mora	199
6) Carácter restrictivo	199
7) Buena fe	200
8) Mala fe	200
9) Quiebra	201
10) Índices de precios	201
11) Reajuste	201
12) Forma de reajuste de las prestaciones	203
13) Punto de partida del reajuste	204
14) Allanamiento	205
15) Intereses	206
16) Efectos ya cumplidos	206
3. Efectos de la conclusión de la locación	206
a) Restitución de la cosa	206
1) Plazo convencional determinado	208
2) Plazo legal determinado	209
3) Plazo indeterminado	211
4) Derechos del locador por falta de restitución de la cosa	212
i. Locación con término convencional fijo	212
i) Situación económica y social	214
ii) La ilegitimidad de la tenencia debe ser declarada por sentencia	214
iii) Prueba de los daños	216
iv) Conducta del inquilino en el juicio de desalojo	220
v) Cláusula penal	220
vi) Comienzo del devengamiento de los daños y perjuicios por retención indebida	225
vii) Fin del devengamiento de los daños y perjuicios por retención indebida	227

ii. Locación con término legal fijo	228
iii. Locación sin término legal o convencional determinado	229
iv. Inexistencia de tácita reconducción	229
v. Derechos del locatario si el locador no recibe la cosa	234
vi. Estado en que debe ser restituida la cosa	238
b) Subarriendos	241
c) Mejoras	242
4. Responsabilidad del fiador ante la conclusión de la locación (art. 1582 <i>bis</i> del Cód. Civ.)	243

SEGUNDA PARTE

EL COMODATO ✓

CAPÍTULO V

EL CONTRATO DE COMODATO ✓

1. Concepto	251
2. Caracteres	252
a) Es un contrato real	252
b) Es un contrato gratuito	253
c) Clasificación del contrato	256
d) Promesa de comodato	257
e) Cesión	258
3. Elementos	258
a) Capacidad	258
b) Forma y prueba	261
c) Objeto	265
d) Causa	266

CAPÍTULO VI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES ✓

1. Derechos y obligaciones del comodatario	267
a) Conservación de la cosa	267

b) Uso de la cosa	270
c) Restitución de la cosa	271
1) Estado	271
2) Tiempo de la restitución	271
3) Necesidad imprevista o urgente de la cosa	272
4) Fallecimiento del comodatario	272
5) Comodato precario	273
6) Lugar de la restitución	276
7) A quién se debe restituir la cosa	277
8) Sanción si no restituye la cosa	277
9) Recupero de la cosa perdida	278
10) Herederos del comodatario	279
11) Pluralidad de comodatarios	279
12) Derecho de retención	280
2. Derechos y obligaciones del comodante	280
a) Uso de la cosa por el comodatario o sus herederos	281
b) Vicios ocultos de la cosa	281
c) Pago de los gastos extraordinarios	282
d) Gastos ordinarios	284

CAPÍTULO VII
CONCLUSIÓN DEL COMODATO

1. Distintos supuestos de extinción del contrato	287
2. Plazo para el desahucio	288
3. Daños y perjuicios	289

TERCERA PARTE
EL "LEASING"

CAPÍTULO VIII
CONTRATO DE "LEASING"

1. Concepto	293
a) Su regulación legal	294

b) Naturaleza jurídica	2
2. Caracteres	2
3. Elementos	2
a) Consentimiento	2
b) Capacidad de las partes	2
1) El asentimiento conyugal	2
c) Forma y prueba	2
d) Objeto	2
e) Modalidades en la elección del bien	2
f) Plazo	3
g) Canon	3
h) El precio y la opción de compra	3
i) Causa y destino del bien	3
4. Particularidades del contrato de <i>leasing</i>	3
a) Disponibilidad jurídica y material	3
b) Registración	3
1) Registración de bienes en general	3
2) Cancelación de la inscripción	3
3) Registración de bienes inmuebles en particular	3
i. Plazo de inscripción	3
c) Responsabilidad	3
d) Cesión	3
e) Prórroga, renovación y reemplazo del bien objeto del <i>leasing</i>	3
f) Concurso o quiebra	3
1) Concurso preventivo y quiebra del dador	3
2) Concurso preventivo y quiebra del tomador	3
g) Incumplimiento	3
h) Retenciones notariales en la celebración de contratos de <i>leasing</i> sobre inmuebles	3
1) Impuesto de sellos en la Ciudad de Buenos Aires	3
2) Impuesto de sellos en la Provincia de Buenos Aires	3
3) Impuesto inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires	3
4) Impuesto inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires	3
5. Obligaciones de las partes	3

6. Conclusión del <i>leasing</i>	318
a) Por el ejercicio de la opción de compra.....	318
b) Finalización del término pactado sin ejercicio de la opción de compra.....	318
c) Pérdida de la cosa dada en <i>leasing</i>	319
d) Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino.....	319
e) Vicios redhibitorios.....	319
f) Caso fortuito.....	319
g) Por incumplimiento por culpa de alguna de las partes.....	319
h) Conclusión por mutuo consentimiento.....	319
i) Resolución anticipada, prevista en el art. 8° de la ley 23.091 para inmuebles destinados a vivienda y extendida por ley 24.808 a todo tipo de locaciones de inmueble.....	319
j) Imprevisión.....	320
k) Efectos de la conclusión del <i>leasing</i>	320

CUARTA PARTE
EL PROCESO DE DESALOJO

CAPÍTULO IX
NOCIONES GENERALES

1. Concepto.....	323
2. Evolución histórica.....	324
a) En el derecho español.....	326
b) En el derecho nacional.....	327
3. Naturaleza.....	329
4. Objeto.....	330
5. Normas procesales en la legislación de emergencia.....	332
6. El proceso de desalojo y la reforma de la ley 22.434.....	333
7. Consecuencias de la mala legislación respecto de los plenarios abreviados.....	334

8. Remisión a las normas del proceso ordinario (ley 25.488).....	
a) Trámite sumarísimo u ordinario.....	
b) El trámite sumarísimo.....	
9. Orden de prelación en la aplicación de las normas que regulan el proceso de desalojo.....	
10. La pretensión de desalojo sustentada en el contrato de <i>leasing</i>	

CAPÍTULO X
SUJETOS ✓

1. El juez.....	
a) Competencia en razón de la materia.....	
1) Competencia federal.....	
2) Competencia ordinaria en la Capital Federal.....	
3) Otras materias.....	
b) Competencia territorial.....	
c) Fuero de atracción.....	
1) Juicio sucesorio.....	
2) Procesos falenciales.....	
d) Recusación sin causa.....	
2. Las partes.....	
a) Legitimación activa.....	
1) Propietario.....	
2) Condominio.....	
3) Herederos.....	
4) Locador.....	
5) Locatario principal.....	
6) Usufructuario.....	
7) Usuario.....	
8) Poseedor.....	
9) Comodante.....	
10) Administrador de la sucesión.....	
11) Legatarios.....	
12) Mandato.....	

13) Consorcio de propietarios	367
14) Donatarios	368
15) Dador	368
16) Otros casos	369
b) Legitimación pasiva	369
1) Locatario	369
2) Sublocatario	369
3) Tenedor precario	370
4) Intruso	371
i. Concubino como intruso	376
ii. Ocupante con permiso de quien no pueda otorgarlo	377
iii. Cesión inoponible	377
iv. Para restituir el bien expropiado a los dueños anteriores	378
v. Contra esposa de ex condómino separada de hecho ...	378
5) Concubino	379
6) Cónyuge	381
7) Cualquier otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible	381
8) Litisconsorcio pasivo	382
9) Tomador	383
10) Comunidades indígenas	383
3. Subinquilinos y ocupantes	384
a) Naturaleza de su intervención	384
b) Denuncia de subinquilinos y ocupantes	385
c) Falta de intervención	385
d) Ignorancia por parte del actor	386
e) No retrograda el procedimiento	386
4. El fiador y el juicio de desalojo	386
a) El fiador como parte	386
b) Los terceros	388
1) Tipos de intervenciones	388
i. Intervención voluntaria	388
i) Principal o excluyente	388

ii) Adherente autónoma o litisconsorcial	
iii) Adherente simple	
ii. Intervención obligada o coactiva	
c) El fiador como tercero en el juicio de desalojo	
1) Postura mayoritaria	
2) Postura minoritaria	
3) Comunidad de controversia	
4) El fiador como tercero adherente simple o asistente. Recapitulación	
d) El art. 1582 <i>bis</i> del Cód. Civ. Un supuesto que sirve como ejemplo	

CAPÍTULO XI
LA DEMANDA DE DESALOJO ✓

1. Normas aplicables	
2. Requisitos formales	
3. Contenido extrínseco	
a) Las partes	
b) La cosa demandada	
c) Individualización de la causal	
d) Exposición de los hechos	
e) Exposición del derecho	
f) La petición	
4. Prueba documental	
5. Ofrecimiento de prueba	
6. La intimación de pago como requisito formal de la demanda de desalojo por falta de pago	
a) Intimación de pago	
b) Presupuesto formal	
c) La intimación de pago no es un presupuesto de la constitución en mora	
d) Carácter imprescindible de la intimación previa	
e) Carácter fehaciente de la intimación	
f) Intimación por una suma mayor a la debida	

g) Omisiones de la intimación.....	413
h) Interpretación de buena fe.....	415
i) Exceso ritual.....	415
j) Intimación en el juicio ejecutivo de alquileres.....	416
k) Comprobación de oficio.....	416
l) La intimación previa en el caso de la reconvención por desalojo por falta de pago.....	417
m) Plazo de pago.....	417
7. Requisitos fiscales.....	418
8. Caducidad de instancia.....	418
9. Mediación previa.....	418
10. Bono profesional.....	418
11. Procedimiento del art. 20 de la ley 25.248 (contrato de <i>leasing</i>).....	419
a) Intimación al tomador.....	419
b) Demanda de desalojo.....	419
c) Otras defensas.....	420
d) Lanzamiento.....	420
e) Competencia.....	421
f) Normas del proceso de desalojo.....	421
12. El reconocimiento judicial.....	422

CAPÍTULO XII ✓
TRASLADO DE LA DEMANDA

1. Término.....	425
2. Notificación de la demanda.....	426
3. Localización del inmueble.....	427
a) Actividad del oficial notificador.....	427
b) Ausencia de chapa identificatoria.....	427
c) Casa de departamentos.....	428
4. Deberes del notificador.....	428
a) Identificación.....	428
b) Notificación.....	429

c) Prevención.....	4
d) Información.....	4
5. Facultades del notificador.....	4
6. Responsabilidades del notificador.....	4
7. Exceso ritual manifiesto.....	4
8. Notificación a subinquilinos y ocupantes.....	4

CAPÍTULO XIII
ACTITUDES DEL DEMANDADO ✓
FRENTE A LA DEMANDA

1. Excepciones de previo y especial pronunciamiento.....	4
a) Su interposición en el proceso sumario.....	4
b) La modificación introducida por la ley 25.488.....	4
c) Excepciones de falta de personería, defecto legal y arraigo.....	4
1) Se encuentra vigente la suspensión del plazo para contestar la demanda.....	4
2) No se encuentra vigente la suspensión del plazo para contestar la demanda.....	4
3) Suspensión o interrupción del plazo.....	4
d) Excepción de litispendencia.....	4
e) Excepción de prescripción.....	4
f) Sistema derogado de la ley 21.342.....	4
g) Cuestiones de competencia.....	4
2. Contestación de la demanda.....	4
a) Plazo y características.....	4
b) Prueba documental.....	4
c) Ofrecimiento de prueba.....	4
d) Cuestionamiento de las pruebas ofrecidas en la demanda.....	4
e) Ampliación del ofrecimiento de prueba.....	4
3. Reconvención.....	4
4. Otras actitudes.....	4
a) No comparece.....	4

b) Allanamiento	447
c) Acumulación de procesos	447
1) Juicio de desalojo por vencimiento del término locativo y juicio por consignación de alquileres	448
2) Juicio de desalojo por falta de pago y juicio de consignación de la cosa locada	448
3) Juicio de desalojo por falta de pago y juicio de desalojo por intrusión	448
4) Juicio de desalojo por intrusión y juicio por escrituración	449
5) Juicio de desalojo por transferencia ilegal y juicio de desalojo por comodato	449
6) Improcedencia de acumulación	449
7) Juicio de consignación de alquileres y juicio de desalojo por transferencia indebida	449
8) Juicio de desalojo y juicio ejecutivo de alquileres	449
9) Juicio de desalojo por falta de pago y por transferencia prohibida y juicio por consignación de alquileres	450
10) Juicio de desalojo por locación mixta y juicio por consignación de alquileres	450
11) Juicio de desalojo y juicio por daños y perjuicios por retención indebida	450
12) Identidad de actores y diferentes demandados con distintos contratos	450
13) Acumulación objetiva de acciones	451
14) Principio de prevención; notificación a subinquilinos y ocupantes	451
15) Gran diferencia en el estado procesal de las causas	451

CAPÍTULO XIV
DESOCUPACIÓN INMEDIATA ✓

1. La desocupación inmediata	453
2. Medida cautelar innovativa	454
a) Tutela material o medida cautelar	455

3. Caracteres	
a) La provisionalidad	
b) La instrumentalidad	
c) La flexibilidad	
4. Presupuestos de admisibilidad	
a) El peligro en la demora	
b) La verosimilitud del derecho	
c) La contracautela	
5. El desalojo interinal	
a) La traba de la <i>litis</i>	
b) El reconocimiento judicial	
c) Incontestación de demanda o incomparecencia del demandado	
d) Facultades del tenedor del inmueble	
6. Sentencia anticipatoria o tutela autosatisfactiva	
7. Carácter restrictivo de su procedencia	
8. Inconstitucionalidad	
9. La apelación	

CAPÍTULO XV
LA DECLARACIÓN DE PURO ✓
DERECHO Y LA PRUEBA

1. Declaración de puro derecho	
a) Hechos controvertidos o hechos conducentes	
2. Audiencia preliminar	
3. Plazo de prueba	
4. Carga de la prueba	
5. Medios probatorios	
a) Limitación de los medios de prueba	
b) Prueba de informes	
1) Prueba no esencial	
c) Prueba confesional	
1) Producción en segunda instancia	

d) Prueba de testigos.....	481
1) Citación de testigos	482
2) Justificación de la incomparecencia del testigo.....	483
e) Prueba de peritos	484
1) Recusación del perito	484
2) Presentación del dictamen	485
3) Consultores técnicos.....	485
6. Clausura del período de prueba.....	486
7. Alegatos	487

CAPÍTULO XVI
LA SENTENCIA DE DESALOJO

1. Llamamiento de autos para dictar sentencia	489
2. Plazo para dictar sentencia.....	489
3. Caracteres de la sentencia	490
4. Alcance de la sentencia	490
5. Cambio de numeración	491
6. Interpretación de las causales y las causales no invocadas por el actor.....	492
a) Sistema dispositivo, principio de congruencia y causal	493
b) Causales y proceso de desalojo	495
c) Los hechos y la causal	497
d) Síntesis	499
7. Plazos para el lanzamiento.....	501
8. Emergencia habitacional	502
9. Cómputo del plazo.....	502
10. Distintos plazos	502
a) Tenencia u ocupación legítima.....	502
1) Desalojo imputable al inquilino.....	503
2) Condena de futuro	504
3) Desalojo inimputable al inquilino	504
b) Ocupación ilegítima.....	505

11. Varias causales	505
12. Costas.....	505
13. ¿Costas a cargo del fiador?	507
a) La jurisprudencia	508
b) La pretensión de desalojo acumulada a otras.....	510
c) La condena de los terceros.....	512
d) Síntesis.....	514
c) Vía procesal para el cobro de las costas por las que debe responder el fiador	516
14. Convenio posterior a la sentencia	516

CAPÍTULO XVII
LA PRETENSIÓN DE SENTENCIA CON OPERATIVIDAD PENDIENTE DE PLAZO

1. Concepto	517
2. Definición	518
3. Caracteres.....	519
a) Obligación no exigible.....	519
b) Inexistencia de lesión.....	520
c) Verosimilitud del derecho	520
d) Temor fundado del incumplimiento.....	521
e) Carácter preventivo del instituto	521
f) Anticipación del conocimiento	522
4. Proximidad del incumplimiento	522
5. Naturaleza jurídica.....	523
6. Antecedentes	525
a) Carácter general del instituto. Sistema alemán	525
b) Admisión del instituto en casos particulares. Sistema italiano	525
c) Ausencia de referencia legislativa. Sistema español	525
7. Derecho argentino	526
8. Generalización del instituto cuando se prevé para casos especiales	527
9. Cosa juzgada	529

10. Plazo de cumplimiento	531
11. Costas.....	531

CAPÍTULO XVIII

LOS RECURSOS ✓

1. El recurso de apelación	535
2. La apelación en el proceso ordinario.....	536
3. Formas y efectos de las apelaciones	537

CAPÍTULO XIX

NORMAS VIGENTES DE LA LEY 21.342 ✓

1. Carácter parcial de la derogación por la ley 22.434 de las normas procesales de la ley 21.342.....	539
2. Ámbito de aplicación de la ley 21.342	539
3. Convenios de desocupación.....	540
a) Celebración del convenio posterior al contrato	541
b) Plazos diferentes a los originales	543
c) Ocupación del inmueble	544
d) Contraprestación	544
e) Homologación	545
f) Sublocatarios	547
g) Ejecución del convenio	548
h) Competencia.....	550
i) Costas	550
j) Comodato	550
4. Locatarios que se acojan a plazos legales	551
5. Recuperación del inmueble abandonado por el locatario	552
6. Ámbito de aplicación temporal de las normas procesales de la ley 21.342	553

CAPÍTULO XX

EL PROCESO DE DESALOJO EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES ✓

1. Normas del Código Procesal. Remisión a las normas del proceso sumario	555
a) Recusación sin causa	556
b) Cuestiones de competencia	556
c) Plazo para comparecer y contestar.....	556
d) Excepciones previas	557
e) Ampliación del ofrecimiento de prueba.....	557
f) Reconvención.....	558
g) Recepción de la prueba	558
h) Restricción de la prueba.....	559
i) Prueba confesional. Producción en segunda instancia.....	559
j) Prueba de testigos.....	560
k) Prueba pericial	560
l) Recusación del perito.....	561
m) Consultores técnicos	561
n) Prueba de informes.....	561
ñ) Plazo extraordinario de prueba	562
o) Clausura del período de prueba	562
p) Alegatos	562
q) Necesidad de llamar autos para sentencia	563
r) Plazo para dictar la sentencia.....	563
s) Recurso de apelación	563
2. Legitimación	564
3. Pretensión de condena de futuro	565
4. Remisión a las normas procesales de las leyes de locaciones urbanas.....	565
5. Entrega del inmueble al accionante	566
a) Antecedentes	566
b) Naturaleza jurídica	567
1) Verosimilitud del derecho	567

2) Peligro en la demora	567
3) Contracautela	568
c) Requisitos	568
d) Recursos	568

CAPÍTULO XXI

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

1. Introducción	569
2. Provincia de Córdoba	570
a) Trámite	570
1) Tipo de proceso	570
2) Objeto	570
3) Ofrecimiento de prueba	572
4) Citación del demandado	572
5) Acumulación	572
6) Reconvención	572
7) Excepciones	572
8) Hechos no invocados en la demanda	573
9) Rebeldía	573
10) Subinquilinos y ocupantes	573
11) Notificaciones al demandado	573
12) Notificación y prevención a subinquilinos. Deberes y facultades del notificador	574
13) Inasistencia del demandado	574
14) Prueba. Limitaciones	575
15) Sentencia	575
16) Apelabilidad	576
17) Apelación. Requisitos y sanciones	576
18) Lanzamiento	577
19) Reclamos por mejoras	577
20) Embargo por costas	578
21) Costas al fiador	578

b) Legitimación	579
c) Reclamaciones excluidas	580
d) Condena de futuro	581
e) Inmueble abandonado	581
f) Homologación de convenios	582
3. Provincia de Santa Fe	583
a) Trámite	583
1) Tipo de proceso	583
i. Trámite sumario	583
ii. Trámite sumarísimo	584
2) Notificación al demandado	585
3) Subinquilinos y ocupantes	585
4) Registro de juicios	586
5) Incontestación de la demanda. Apercibimiento	586
6) Limitaciones: excepciones y prueba	587
7) Sentencia. Plazo. Recursos	587
8) Plazo para la desocupación. Lanzamiento	588
9) Materias excluidas	588
10) Posesión y dominio del bien	589
b) Legitimación	590
c) Entrega anticipada	591
d) Condena de futuro	591

CAPÍTULO XXII

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

1. Los ordenamientos procesales del país	593
2. Tipo de proceso	594
a) Proceso plenario abreviado o sumario	596
b) Doble vía: sumario y sumarísimo	596
1) Tierra del Fuego	596

c) Doble vía: ordinario o sumarísimo	597
1) Catamarca	597
d) Sumarísimo o verbal	598
1) Salta	598
2) Tucumán	598
3) Córdoba	599
e) Doble vía: monitorio y sumarísimo	600
1) La Pampa	600
2) Río Negro	600
3) San Juan	601
3. Legitimados pasivos. Procedencia	602
4. Denuncia de la existencia de sublocatarios u ocupantes	603
5. Reconocimiento judicial	603
6. Notificaciones	603
7. Localización del inmueble	604
8. Deberes y facultades del notificador	605
9. Apercebimiento ante la no contestación de la demanda	605
10. Admisibilidad de la reconvencción	606
11. Debate limitado a la tenencia del inmueble	606
12. Acumulación con la consignación de alquileres	607
13. Entrega anticipada del inmueble	607
14. Limitaciones probatorias	609
15. Recursos	610
16. Lanzamiento	611
17. Alcance de la sentencia	611
18. Reclamo por mejoras	612
19. Condena de futuro	612
20. Abandono de la locación	613
21. Convenios de desocupación	614
22. Embargo por costas	614

APÉNDICE PRÁCTICO Y LEGISLATIVO

Contrato de locación	617
Cláusulas alternativas o acumulativas para los contratos de locación	621
Contrato de comodato	624
Intimación previa del artículo 5º de la ley 23.091	627
Intimación a restituir el inmueble por haber vencido el plazo contractual	628
Demanda de desalojo por falta de pago	629
Demanda de desalojo por vencimiento de contrato	631
Demanda de desalojo por condena de futuro	633
Demanda de desalojo por cesión prohibida del inmueble arrendado	635
Demanda de desalojo por uso abusivo	638
Abandono de la cosa locada por parte del inquilino	641
Cédula de notificación de la demanda al demandado	643
Cédula de notificación de la demanda a subinquilinos y ocupantes	645
Mandamiento de lanzamiento	647
Oficio de lanzamiento en otra circunscripción territorial (ley 22.172)	648
Ley 23.091 – Locaciones urbanas: disposiciones que regirán las locaciones destinadas a vivienda	650
Ley 23.928 – Convertibilidad del austral (<i>texto según ley 25.561</i>)	660
Ley 25.561 – Ley de emergencia pública y de reforma del régimen cambiario (<i>parte pertinente</i>)	663
Resolución 144 – Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos	665
Resolución general AFIP 1032/2001 (<i>parte pertinente</i>)	667
BIBLIOGRAFÍA	671