

Enrique Luis Abatti
Ival Rocca (h)



con la colaboración de
Enrique Luis Abatti (h), Julián García Alonso,
Marcela Verónica Rocca y Estela Susana Rocca

LOCACIONES Y PROCESOS DE DESALOJO

TEORÍA Y PRÁCTICA

*doctrina, jurisprudencia, escritos judiciales,
modelos de contratos y legislación*

- * Alquileres y reajustes * Comodato y Leasing * Condena de futuro
- * Contratos y convenios * Convenios de desocupación * Desalojo abreviado
- * Intrusión y Usurpación * Ejecuciones * Fianzas * Homologaciones
- * Intimaciones * Mejoras * Notificaciones * Prórrogas
- * Renegociaciones y renovaciones * Resolución anticipada

prólogo

EDUARDO A. ZANNONI

COLECCIÓN



ABACACÍA

BUENOS AIRES
2010

ÍNDICE GENERAL

Capítulo I EL CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA URBANA

I. — Generalidades

1. Concepto	13
2. Plexo normativo	13
a) Código Civil	13
b) Leyes especiales	13
c) Normas especiales de otros institutos sobre locación urbana	14
d) Normas procesales	16
e) Fallos plenarios y jurisprudencia general	16
f) Disposiciones de orden público	17
1. Plazo mínimo	17
2. Plazo máximo	17
3. Prohibición de excluir menores de edad	19
4. Deber del locatario de avisar al locador toda usurpación o amenaza al inmueble	19
5. Eficacia del convenio de desocupación sólo si el locatario tiene el uso y goce del inmueble al suscribirlo	20
6. Prohibición de alquileres anticipados y limitación a depósitos de garantía en la locación habitacional	20
7. Prohibición a exigir "valor llave" en locaciones de vivienda	20
8. Facultad resolutoria anticipada incausada del locatario ...	20
9. Requerimiento de alquileres sólo por periodos mensuales en locaciones residenciales	20
3. Terminología	21
4. Caracteres	21
a) Bilateral (o sinalagmático)	21
b) Oneroso	21
c) De ejecución continuada (tracto sucesivo)	21
d) Consensual	22
e) Conmutativo	22
f) Típico	22

g) Temporario	22
h) No formal	22
i) Transmisible "mortis causa" a herederos y convivientes	22
j) Transmisible a los sucesores particulares del locador	22
5. Elementos	22
a) Objeto	22
1. Locación de cosa ajena	22
2. Cosa objeto de la locación	23
b) Capacidad	26
1. Menores emancipados	26
2. Menores de edad, dementes, sordomudos que no saben darse a entender por escrito	26
3. Administradores de bienes ajenos	26
4. Poseedor	27
5. Condóminos	27
c) Consentimiento	27
d) Precio	28
e) Plazo	28
f) Causa	29

II.— Derechos y obligaciones de las partes

1. Obligaciones del locador	30
a) Entregar la finca	30
b) Conservar la finca	30
c) Proteger la locación	30
d) Respetar las servidumbres y servirse de frutos o productos ordinarios	30
e) Inclusiones	30
f) Exclusiones	31
g) Daños en la finca por caso fortuito o fuerza mayor	32
h) Destrucción total	32
i) Destrucción parcial	32
j) Pequeños deterioros	32
k) Innovaciones u obras en la finca	32
l) Garantía por vicios de la finca	33
m) Responsabilidad civil por vicios de la finca	33
2. Obligaciones del locatario	34
a) Pago del alquiler	34
b) Respeto al destino	34
c) Conservación de la finca en buen estado	34
d) Responsabilidad por deterioros culpables	34
e) Ocupación de la finca. Abandono	34

f) Notificar al locador hechos contra la finca o su uso o goce (art. 1530 CC)	35
3. Transmisión por causa de muerte y actos entre vivos	35
a) Transmisión por causa de muerte de los derechos y obligaciones	35
1. Sucesores del locatario	35
2. Sucesores del locador	36
3. Fiador	36
b) Transmisión de la finca locada por acto entre vivos (art. 1498 CC, locación supérstite)	36
1. Introducción	36
2. Antecedentes y doctrina sobre el art. 1498 del CC	36
• Cód. Civil italiano (art. 1549)	38
• Cód. Civil español (art. 1571)	38
• Ival Rocca	38
3. El art. 1498 del CC	39
• Enajenación	39
• Por cualquier título	39
• La locación subsiste	39
• Caso de fecha cierta	39
• Por el tiempo convenido	40
• Orden público	40
• Notificación al locatario cedido	41
4. Normas del CC y notas del codificador vinculadas a la cuestión	41
5. Conclusiones	44
c) Posibilidad de renunciar a la locación. Orden público	46
1. Posibilidad y conveniencia	46
2. Orden público	46
d) Recomendaciones prácticas	47
e) Perspectivas	48

III.— Caso fortuito y fuerza mayor

1. Exenciones en la locación	48
2. Antecedentes	49
3. Circunstancias de hecho	50
4. Tipificación de casos fortuitos	51
5. Incendio: Inversión probatoria absurda	52
6. Carga del caso fortuito al locador	53
a) Entrega al locatario de finca apta usar y gozar la locación	53
b) Seguridad del disfrute	53
c) Actos de terceros	54

d) Destrucciones y deterioros	55
7. Conclusión de la locación por caso fortuito	55
8. Normas confluyentes al caso fortuito y fuerza mayor	56
9. Imprevisión	56
10. Convergencia: "caso fortuito—fuerza mayor" e imprevisión	56
11. Exención convencional	57

IV.— Mejoras y refacciones

1. Noción general	58
2. Aspectos prácticos. Consecuencias de su apropiación inmediata o mediata	59
a) Introducción	59
b) Noción	61
1. Facultad del inquilino de hacer mejoras	61
2. Cómo licenciar las mejoras potestativas	62
3. Mejoras obligatorias para el inquilino	62
4. Jurisprudencia	63
c) Construcciones que no son mejoras	63
d) Reembolso por mejoras	63
e) Jurisprudencia	63
3. Las mejoras y el IVA	64
4. Abandono y mejoras	64
5. Mejoras obligatorias incumplidas	64
6. Cuándo pactar la incorporación de mejoras	65
7. Desalojo para acrecentar locatividad o mejorar la finca (art. 1507 inc. 4° CC)	65
8. Prohibición legal al locatario de separar mejoras	66
9. Renuncia del locatario al reembolso de mejoras	66
10. Derecho de retención por mejoras	67
11. Jurisprudencia	67
12. Derecho del locatario a compensar mejoras	67
13. Apropiación (incorporación) de mejoras	67
a) Introducción	67
b) Cuándo pasan al locador	68
c) Ventajas de uno y otro sistema	68
1. Para el locatario por no incorporación inmediata	68
Tasación y mejoras	69
2. Consecuencias de la incorporación mediata para el locatario	69
3. Para el locador por la incorporación inmediata	69
4. Consecuencias de la incorporación inmediata	69
d) Prórroga contractual	69

e) Precisión terminológica	70
14. Conclusión	70

V.— Fianza en la locación y otras garantías

1. Fianza o garantías locativas	70
2. Caracteres	71
3. Otras garantías	71
4. La fianza en la legislación	71
5. Clases de fianzas	72
6. La fianza mercantil	73
7. Tipos de fianzas locativas	74
8. El "fiador solidario y principal pagador"	74
9. ¿Responde el fiador hasta la restitución del inmueble?	76
10. Limitación a la extensión de la fianza locativa	76
11. Extensión de la fianza ante irrestitución de la finca	77
12. Consentimiento del fiador para prorrogar el plazo contractual	77
13. Clases de fianzas cuya extensión se limita	78
14. El fiador "codeudor solidario"	78
15. Intervención del fiador en el desalojo del afianzado	78
16. Prescripción de la acción contra el fiador	79

VI.— Depósito de garantía

1. Denominación	80
2. Naturaleza jurídica	80
3. Formas de integración	80
a) Cosas fungibles	80
b) Cosas no consumibles	80
4. Contratos pesificados (ley 25.561)	81
a) Reajuste por CVS o CER a su devolución	81
b) Reajuste equitativo y esfuerzo compartido	82
c) Excepciones	82
1. Moneda extranjera en sobre cerrado o identificada	82
2. Argentinos oro	82
3. Monedas de oro extranjeras	82
d) Nuevos contratos	82
e) Imprevisión	83

VII.— Sublocación y cesión

1. Sublocación	84
----------------------	----

2. La sinrazón de limitar los subalquileres	84
3. Sublocación: concepto	85
4. Cesión: concepto	85
5. Cesión y sublocación: diferencias entre ambos institutos	85
6. Préstamo gratuito o comodato	86

VIII.— Conclusión de la locación

1. Generalidades	86
2. Causales	87
a) Vencimiento del plazo pactado (art. 1604 inc. 1° CC)	87
b) Plazo indeterminado (art. 1604 inc. 2° CC)	87
c) Pérdida de la finca arrendada (art. 1604 inc. 3° CC)	87
d) Imposibilidad de usar el inmueble para su destino (art. 1604 inc. 4° CC)	87
e) Vicios redhibitorios de la finca (art. 1604 inc. 5° CC)	88
f) Caso fortuito (art. 1604 inc. 6° CC)	89
g) Casos de culpa del locador o locatario (art. 1604 inc. 7° CC)	89
h) Otras causales de extinción	89
1. Expropiación	89
2. Facultad resolutoria incausada anticipada del locatario ..	90
3. Rescisión pactada	90
4. Hipoteca	90
5. Rescisión legal causada	90
6. Rescisión por imprevisión	90
7. Arriendo de bienes de mujer casada y menores de edad ..	90
8. Cumplimiento del plazo máximo legal	91
9. Vencimiento de los plazos mínimos legales	91
10. Aumento de la capacidad locativa	91
11. Impago de dos períodos consecutivos del alquiler	91
12. Cambio (mudanza) de destino	91
13. Uso abusivo	91
14. Cesión o subarriendo prohibidos	91
15. Conclusión del usufructo	91
16. Abandono del bien locado por el locatario	91
17. Obras nuevas del locatario, nocivas al inmueble o que al- teren su destino	91
18. Omisión del locatario de ejecutar las mejoras acordadas ..	91
19. Cambio de destino	91
20. Deterioro de la finca	92
21. Uso deshonesto y nulidad del contrato	92
22. Uso deshonesto o contra las buenas costumbres	92
23. Uso distinto o goce abusivo	92

24. Confusión	92
25. Quiebra del locatario	92
26. Acuerdo de voluntades (mutuo consentimiento)	92
3. Efectos de la conclusión	92
a) Deber de restituir la finca	92
b) Resolución de la sublocación	93
c) Compensación de ciertas mejoras y apropiación gratuita de otras	93

IX.— Cuestiones locativas y propuestas prácticas

1. Alquiler referido a explotación del locatario (art. 3° ley 23.091)	93
2. Alquileres divisibles o indivisibles (menos de un mes)	93
3. Canon cuotativo o pacto cuotativo (alquiler cuotativo)	94
4. Caucción de pagarés ante falta de dinero para integrar el depósito ..	94
5. Cláusula de reintegro de la finca (con abandono) por el fiador ¿vá- lida o no?	94
6. Cláusula de reintegro de la finca (ante falta de pago de alquileres y sin abandono) por el fiador ¿nula o no?	94
7. Cláusula de rescisión del contrato por el fiador ¿efectiva o no? ..	94
8. Cláusulas autorizando al locador a interrumpir los servicios a la finca ante incumplimientos del locatario	94
9. Convenio de desocupación ¿releva al fiador o no?	95
10. Depósito de la locación y caucción de pagarés por más meses que años de contrato ¿atacable o no?	95
11. Mandatos al fiador locativo habilitándolo a rescindir, restituir el in- mueble o incoar desalojo	95
12. Plazos mínimos legales, no puede modificarse el alquiler, salvo los escalonados	95
13. Prohibición legal de indexar o prohibición de reajustar	95
14. Prórrogas menores del plazo (1 a 12 meses) y resolución antici- pada, de rescindir antes ¿corresponde indemnizar y preavisar? ..	96
15. Reformulación del contrato bajo los plazos mínimos	96
16. Renovación y prórroga. Sus diferencias	96
17. Resolución anticipada, 60 días y no 2 meses	96
18. Resolución anticipada ¿funciona adeudando alquileres o no?	97
19. Resolución anticipada, no puede ser limitada por pactos	97
20. Resolución: efecto retroactivo, rescisión efectos posteriores	97
21. Solidaridad o no de locatarios	97
22. Solidaridad o no de los locadores	97
23. Suscripción de pagarés por deudas de la locación	97
24. Vencimiento del plazo contractual sin iniciar inmediatamente el de- salojo ¿releva al fiador o no?	98

25. Vencimiento del plazo contractual y aumento de alquileres ¿prosigue las cláusulas del vencido o no?	98
---	----

Capítulo II
LA LEY 23.091 DE LOCACIONES URBANAS

I.— Disposiciones generales

Art. 1.— Instrumentación	99
Sobre la instrumentación	99
Art. 2.— Plazos	100
Sobre los plazos	101
a) Vivienda con o sin muebles	101
b) Restantes destinos	101
c) Excepción especial al plazo mínimo en locaciones con destino comercial, profesional e industrial con muebles e instalaciones en su caso	101
d) Destino mixto, habitacional y lucrativo o viceversa no divisible	102
e) Destino mixto sin finalidad habitacional	102
f) Destino mixto y manifiestamente divisible	102
g) Finalidad determinada	102
h) Ausencia temporaria del locador	102
i) Otras causas en favor del locador (locación para fin determinado, art. 1508 CC)	103
j) Accesorias de otros contratos	103
k) Plazos violatorios del mínimo legal	103
l) Demás excepciones al mínimo legal previstos en los incs. a, b, c, d y e, del art. 2º (ley 23.091)	103
1. Sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales y para personal diplomático, consular y de organismos internacionales	103
2. Viviendas amobladas para turismo en zonas aptas para este destino	106
3. Ocupación de espacios para guardar animales, vehículos u otros objetos, garajes, guardacoches, bauleras	108
4. Locación de puestos en mercados o ferias	108
5. Locación al estado nacional o provincial, municipios o entes autárquicos	109
6. Locación de fondo comercial	109
7. Locación de "tiempo compartido"	109
m) Los plazos mínimos locativos en renovaciones y prórrogas	109
Art. 3.— Ajustes	109
Sobre los ajustes	109

Art. 4.— Fianzas o depósitos en garantía	109
Sobre las fianzas o depósitos en garantía	110
Art. 5.— Intimación de pago	111
Sobre la intimación de pago	111

II.— De las locaciones destinadas a vivienda

Art. 6.— Períodos de pago	113
Sobre los períodos de pago	113
Art. 7.— Pagos anticipados	113
Sobre los pagos anticipados	113
a) Alquileres anticipados	114
b) Depósitos de garantía	114
c) Valor."llave"	114
Art. 8.— Resolución anticipada	114
Sobre la resolución anticipada	115
Resolución anticipada y "alquileres diferenciados de temporada"	115
Art. 9.— Continuadores de locatario	115
Sobre los continuadores del locatario	115

III.— De la promoción de locaciones destinadas a vivienda

Art. 10.— Creación y características	116
Sobre las locaciones habitacionales promocionadas	117
Art. 11.— Beneficios impositivos	117
Art. 12.— Destino de las inversiones	117
Art. 13.— Beneficios	118
Art. 14.— Facultades de reducción o eximición	119
Art. 15.— Otros beneficios tributarios	120
Art. 16.— Requisitos para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 13 y 15	120
Art. 17.— Sanción por incumplimiento	121
Art. 18.— Transferencia de unidades	121
Art. 19.— Limitación	122
Art. 20.— Régimen impositivo	122

IV.— Disposiciones complementarias

Art. 21.— Viviendas deshabitadas	122
Sobre las viviendas deshabitadas	122
Art. 22.— Adhesión	122

Art. 23.— Subsidio	122
Art. 24.— Declaración a los efectos del artículo 7º de la ley 20.221 ...	123
Art. 25.— Modificación al artículo 4º de la ley 22.916	123
Art. 26.— De la prioridad de los planes de vivienda	123
Art. 27.— Locación encubierta	123
Sobre la locación encubierta	124
Art. 28.— Reglamentación	124
Art. 29.— Vigencia	124
Sobre el orden público	124
Art. 29 bis	124
Art. 30	125
Sobre la resolución anticipada	125

Capítulo III
VIGENCIA PARCIAL DE LA LEY 21.342/76
(LOCACIONES URBANAS)

Art. 6.— Garantía del Estado	127
Sobre la garantía del estado	127
Art. 47.— Convenios de desocupación	128
Sobre los convenios de desocupación	128
• Celebración posterior al contrato	128
• Ocupación de la finca	128
• Homologación	129
Homologación posterior al plazo	129
• Sublocatarios	129
• Ejecución	129
• Fiadores	129
Recuperación de la finca abandonado por el locatario	130
Art. 49.— Trámite	130
Sobre la recuperación de la finca abandonada por el inquilino	130

Capítulo IV
LA ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES
EXTRA Y HABITACIONALES

1. Noción previa	131
a) Precio de la locación	131
b) Advertencia	132
c) Introducción	132
2. Cláusulas ineficaces y anulables	132
3. Estipulaciones para estabilizar alquileres	133

a) Contratos “nuevos”	133
1. Alquiler progresivo o escalonado	133
2. Terminología y denominaciones	133
3. Exigencia de precio “serio”	133
4. Exigencia de “determinabilidad”	133
5. No hay locación sin precio	134
6. Precio “cierto”, precio “determinable”	134
7. Fijación por terceros	134
8. Locación forzosa, precio impuesto	134
9. Precio mixto: el caso de impuestos, expensas y servicios	135
10. Pago periódico: no desnaturaliza el concepto de precio	135
11. Algunas razones de variabilidad inocente del precio	135
12. Sin acuerdo de precio no puede existir el “nuevo contrato”	135
13. Exigencia de la bilateralidad para la alteración del precio	135
14. Precio, locación de cosa y locación de servicios	136
15. Propósito de nivelación de diferencias y alquileres esca-	136
lonados	136
16. Eficacia de las cláusulas de escalonamiento (usualmente	136
progresivas)	136
17. Nulidad de las cláusulas de escalonamiento	136
18. Escalonamiento y libre contratación	137
19. Inexistencia de renuncia anticipada	137
20. La presunción de mala fe no puede ser punto de partida	137
necesario	137
21. “Quien puede lo más puede lo menos; libertad inicial de	137
precios”	137
22. La eficacia del escalonamiento no quitaba la procedencia	138
del ajuste antes de la prohibición de reajustar	138
23. Resoluciones de alzada y validez de los ajustes de precio	138
24. Particularidades sobre cómo pagar el alquiler “precio de	138
la locación”	138
25. Esencias del precio de la locación.....	139
26. Periodos de modificación del precio y periodos de no pago	139
27. Prestaciones y pagos locativos complementarios de la lo-	139
cación	139
28. Prohibición de progresividad de los alquileres	140
29. Síntesis de las razones justificantes del escalonamiento	141
• norma permisiva	141
• inexistencia de normas prohibitivas	141
• monto de la locación	141
• facultad de fijación del precio	141
• principio del contrato ley de partes	142
• autonomía de la voluntad y revisión judicial del con-	142
trato	142

• posibilidad de anulación: el art. 1507 del CC	142
• Conclusiones sobre la validez y efectos de escalar alquileres	142
b) Contratos "pesificados"	142

Capítulo V
EL IVA EN LOCACIONES
CON DESTINO LUCRATIVO

1. Alcances	143
a) Locación habitacional	143
b) Locación no habitacional con alquiler igual o inferior a \$1.500	143
c) Locación de "apart hoteles" (departamentos de hotelería)	143
2. Supuestos especiales	143
a) Alquileres en moneda extranjera	143
b) Alquileres escalonados (progresivos)	143
c) Locación mixta	144
d) Mejoras pactadas a cargo del locatario	144
1. Las mejoras y su valorización	144
2. Las mejoras en beneficio de la propiedad	144
e) Impuestos que gravan la finca a cargo del locatario	144
f) Tasas y servicios a cargo del locatario	144
g) Gastos de la PH a cargo del locatario	144
h) Multas contractuales	145
i) Imposibilidad de descontar del alquiler el monto mínimo exento	145
3. Casos prácticos	145
a) Facturas o recibos y libros contables	145
b) "Apart hoteles"	145
c) Alquiler mínimo gravado	145
d) Mejoras	146
e) Locador con varios locales y diferentes locatarios	146
f) Locador con varios locatarios y un solo inmueble o unidad funcional	146
g) Impuesto a las Ganancias	146
4. Política impositiva	146

Capítulo VI
LOS ALQUILERES INMOBILIARIOS
Y LA VEDA A REAJUSTES

1. Antecedentes	149
2. Contratos afectados por la normativa emergencial	150

a) Locaciones urbanas y arrendamientos rurales	150
• Contratos vigentes antes de la ley 25.561	150
• Contratos suscriptos a partir de la ley 25.561	151
b) Leasing inmobiliario	152
• Contratos vigentes antes de la ley 25.561	152
• Contratos suscriptos a partir de la ley 25.561	152
c) Compraventa inmobiliaria e hipoteca por saldo de precio	152
• Contratos suscriptos antes de regir la ley 25.561	152
1. Acreditación	153
2. Subsistencia de la calificación	153
3. Innecesariedad de acreditación por el deudor	153
4. Verificación por el acreedor	153
5. Aceptación o inaceptación del destino	154
6. Tasa de interés aplicable	154
7. Reajuste del capital y consecuente modificación de montos de pagos	154
8. Adecuación de instrumentos contractuales	154
9. Destino mixto de la finca	154
10. Eximición de reajustes en créditos hipotecarios	155
11. Exclusión a las obligaciones "extranjeras" de la pesificación	155
12. Cese transitorio del CER	156
• Contratos posteriores a la ley 25.561	156
3. Imprevisión contractual. Acción directa por reajuste	157
a) Resarcimientos planteando imprevisión	157
b) La acción directa por reajuste en el decr. 214/02	157
c) Encontronazo normativo entre el art. 1198 del CC y el decr. 214/02	158
d) Las cláusulas estabilizadoras y la imprevisión	159
4. Prohibición de indexar y reajustar: una virtual desuetudo	160
a) Errado criterio en la política económica	160
b) Derogación de la veda indexatoria	161
5. Cláusulas contractuales para prevenir y preservar de perjuicios al acreedor por desindexación	162
a) Fundamentación	152
b) Desarrollo de cláusulas posibles	153

Capítulo VII
EL IMPUESTO DE SELLOS
A LOCACIONES COMERCIALES EN CABA

1. Introducción	165
2. Dudas	165

3. Alicuota	165
4. Mejoras obligatorias	165
5. Exclusión del IVA en el cómputo	166
6. Impuestos y tasas	166
7. Gastos de la PH	166
8. Prórrogas	166
a) Expresa con aceptación	166
b) Tácita	166
c) Opción a prorrogar	166
9. Prórrogas sucesivas	166
10. Plazo supeditado a cumplir objeto determinado (art. 1508 CC) ...	167
11. Reflexión final	167

Capítulo VIII EL COMODATO INMOBILIARIO

1. Noción	169
2. Caracteres	169
a) Real	169
b) Gratuito	169
c) Incesible	169
d) Informal	170
e) Bilateral	170
3. Clases según los plazos	170
a) Precario	170
b) A plazo determinado	170
c) De finalidad determinada	170
4. Elementos	170
a) Capacidad	171
b) Objeto	171
5. Derechos y obligaciones de las partes	171
a) Comodatario	171
1. Derecho a usar el inmueble	171
2. Obligación de conservación	171
3. Caso fortuito o fuerza mayor	171
4. Derecho de retención	171
5. Derecho de repetición	171
6. Obligación de restituir	171
b) Comodante:	172
1. Uso de la finca por el comodatario	172
2. Responsabilidad por vicios ocultos	172
3. Pago de gastos extraordinarios	172
6. Garantías accesorias	172

7. Convenio de desocupación	173
8. Conclusión del comodato	173
9. La exención de sellado o timbrado	173
10. Selección de algunos arts. del CC sobre comodato	173

Capítulo IX LOS PROCESOS DE DESALOJO

I.— El desalojo en sus aspectos generales

1. Aclaración previa	175
2. Introducción	176
3. Precisión terminológica	176
4. ¿Pretensa real o personal?	176
5. Ventajas de la acción de desalojo basada en el art. 680 y ss. CPCCN	178
6. Jurisdicción y competencia	180
a) Noción previa	180
• Jurisdicción	180
• Competencia	180
b) Competencia en razón de la materia	180
c) Competencia federal	181
d) Competencia en relación al territorio	183
e) Fuero de atracción	183
1. Proceso sucesorio	183
2. Proceso concursal y de quiebra	184
3. Interpretaciones jurisprudenciales contradictorias	184
4. Justicia nacional en lo civil	185
5. Justicia nacional en lo comercial	186
f) Prórroga de la competencia territorial	187
Caso práctico de prórroga de competencia territorial	187
g) Tipo de proceso en el CPCCN: ¿ordinario o sumarísimo?	188
1. Doctrina que se inclina por el proced. ordinario	188
2. El espíritu de la reforma lleva al proceso sumarísimo de desalojo	189
h) Posibilidad de pactar respecto al tipo de proceso	190
7. El tipo de proced. en los códigos provinciales	190
8. Constitucionalidad	190
9. Objeto	191
10. Sujetos	191
a) Legitimación activa	192
Propietario	192
Condómino	192

Comunero	193
Comunidad hereditaria	193
Herederos	193
Acreeedor hipotecario	193
Usufructuario	194
Usuario	194
Superficiario forestal	194
Sujetos	195
a) Propietario o superficiante	195
b) Superficiario	195
Locador	195
Locatarios en su calidad de sublocadores	195
Comodante	195
Consortio de propietarios en PH	196
Dador en leasing	196
b) Legitimación pasiva	196
Locatarios	196
Sublocatarios	196
Comodatarios	197
Tenedores precarios	197
Intrusos	197
Tomador en leasing	198
Subinquilinos y terceros ocupantes	198
11. Demanda	199
a) Requisitos formales	199
b) Agregación y ofrecimiento de la prueba	200
c) Modificación de la demanda	201
d) Rechazo de oficio ("in limine litis") de la demanda	201
e) Causales de desalojo	201
1. Causales resultantes de las normas generales de los contratos	202
2. Causales resultantes de normas especiales sobre capacidad	202
3. Causales legales específicas:	202
4. Causales emergentes del art. 680 ter del CPCCN	203
f) Traslado de la demanda	204
Reconocimiento judicial previo	204
Notificación de la demanda	204
1. Domicilio especial constituido en el contrato	204
2. Demandado con o sin domicilio real en la competencia territorial del juzgado	205
3. Finca habitada	205
Medios para notificar la demanda: cédula diligenciada por oficina de mandamientos y notificaciones o por acta notarial	205

Notificación bajo responsabilidad de la parte actora	205
Localización de la finca	206
1. Ausencia de "chapa" indicadora	206
2. Casa de departamentos	207
Deberes del notificador	207
1. Identificación de los presentes en el acto de la notificación	207
2. Notificación a subinquilinos y ocupantes	208
3. Prevención	208
4. Información	208
Facultades del notificador	208
Responsabilidad del notificador	208
Vistas, traslados y días de nota	208
h) Contestación de la demanda	208
Requisitos	208
Excepciones	209
Proceso ordinario	209
Proceso sumarísimo	209
Falta de legitimación	209
Falta de personería	210
Litispendencia	210
Defecto legal	210
Incompetencia	210
12. Reconvención	210
13. Prueba	211
14. Declaración de puro derecho	211
Trámite sumarísimo	211
Trámite ordinario	212
15. Apertura a prueba	212
Caducidad de instancia	213
Cómputo del término en la caducidad	213
16. Sentencia	214
a) Llamamiento de autos para sentencia	214
Requisitos	214
Formas	214
Plazo para sentenciar	214
b) Alcance	214
c) Costas	215
d) Fiador	215
e) Plazos para el lanzamiento	216
17. Recursos	216
a) Aclaratoria (o de aclaración)	216
Concepto	216
Articulación	217

Irrecunbilidad	217
Interposición en segunda instancia	217
b) Apelación	217
Concepto	217
Formas de interposición y efectos	217
II. – Procedimiento especial de desalojo abreviado (arts. 680 ter y 684 bis del CPCCN)	
1. Antecedentes	219
2. Naturaleza jurídica	220
3. Requisitos	221
4. Tramitación	222
a) En el proceso	222
b) Por vía incidental	222
5. Reconocimiento de la finca	222
a) Art. 680 ter, reconocimiento judicial imperativo	222
b) Innecesariedad del reconocimiento judicial previo ante las causales “falta de pago” o “vencimiento del plazo”	223
c) Improcedencia del reconocimiento de oficio (falta de pago) ..	223
d) Diferencias entre las medidas cautelares y el procedimiento especial de desalojo	224
e) Requisitos del reconocimiento judicial previo	224
f) Desocupación inmediata de la finca (art. 684 bis CPCCN)	225
g) Multa	226
h) Libertad del juez para fijar el procedimiento por propio imperio o a petición del actor	226
6. Desalojo inmediato como medida cautelar	226
a) Inexistencia de norma específica pre reforma del CPCCN	226
b) Analogía y diferencias entre los arts. 680 bis del CPCCN y 676 bis del CPCCBA	227
c) Ingeniosa solución jurisdiccional	227
d) Caucción juratoria o real	228
Naturaleza cautelar	228
Recursos contra la aplicación del art. 684 bis CPCCN	229
7. Propuestas de reformas en códigos provinciales	230
8. Consultor Técnico	231
a) Concepto	231
b) Propuesta y designación	231
c) Requisitos formales	231
d) Requisitos esenciales	232
e) Actos periciales	232
f) Actuaciones ante el perito oficial	232

g) Actividad en audiencias	232
h) Informe	232
i) Reemplazo	232
j) Desistimiento o caducidad de la prueba pericial	232
k) Litisconsorcio activo o pasivo	232
l) Honorarios	232
m) Gastos	232
n) Integración de honorarios a las costas del proceso	232
ñ) Convenio de honorarios	232
o) Pacto de cuotallitis	233
p) Convenio de honorarios y pacto de cuota litis	234
9. Proceso especial de desalojo abreviado en códigos provinciales	234
a) Chaco	234
1. Introducción	234
Norma	234
2. Causales específicas del art. 657 bis (CPCC Chaco)	234
• Intrusión.	234
• Falta de pago.	234
• Vencimiento del contrato.	234
3. Aplicación fáctica	235
• Desocupación inmediata de la finca	235
• Multa	235
• Procedimiento	235
4. Conclusión	236
b) Mendoza	236
1. Introducción	236
Norma	236
2. Causales específicas del art. 399 quater (CPCC Mendoza)	237
• Falta de pago	237
• Vencimiento del contrato	237
3. Aplicación fáctica	237
• Desocupación inmediata de la finca	237
• Multa	238
• Procedimiento	238
4. Diferencias entre las cautelares y el desalojo del art. 399 quater (CPCC Mendoza)	238
• Respecto a su objeto	238
• Respecto a sus caracteres	239
1. Provisoriedad	239
2. Mutabilidad	239
3. Accesoriedad	239
4. Dictado inaudita parte	239

• Respecto a sus requisitos	239
1. Verosimilitud del derecho	239
2. Peligro en la demora	239
3. Contracautela	240
• Respecto a su evaluación por el órgano jurisdiccional	240
• Conclusión	240
c) Misiones	240
1. Introducción	240
Norma	241
2. Causales específicas del art. 680 quater (CPCC Misiones)	241
• Falta de pago	241
• Vencimiento del contrato	241
• Abandono	242
3. Aplicación fáctica	242
• Desocupación inmediata de la finca	242
• Multa	242
• Práctica	242
4. Conclusión	243
d) Tucumán	243
1. Introducción	243
Norma	243
2. Causales específicas del art. 423 bis (CPCC Tucumán)	243
• Tenencia precaria e intrusión	243
• Requisitos	244
• Falta de pago	244
• Vencimiento del contrato	245
3. Aplicación fáctica	245
e) Proceso de desalojo en prov. de Buenos Aires	245
Desalojo y proceso sumario	245
Legitimación	245
Recusación incausada	245
Competencia	245
Notificación a subinquilinos y ocupantes	245
Términos de comparencia y contestación	246
Contestación	246
Reconvención	246
Excepciones previas	246
Declaración "de puro derecho"	246
Prueba	247
a) Absolución de posiciones	247
b) Testigos	247
c) Pericial	247

Ampliación del término para ofrecer prueba	247
Notificación de la providencia que ordena la recepción de la prueba	247
"Consultor Técnico"	248
Plazo extraordinario de prueba	248
Clausura del período de prueba	248
Alegatos	248
Llamado de "autos para sentencia"	248
Condena de futuro	248
Caducidad de instancia	248
Cómputo del término en la caducidad	248
Vistas, traslados y días de nota	248

III.— Desalojo en el comodato

1. Sujetos del proceso	249
a) Legitimado activo	249
b) Legitimado pasivo	249
2. Normas aplicables. Posibilidad de extender al comodato el desalojo abreviado (art. 684 bis CPCCN)	249
a) Comodatario que invoca calidad de inquilino	250
b) Comodatario que invoca relación laboral	250
c) Concubinato	250
3. Convenio de desocupación comodativa (comodaticia)	250
a) Posición negativa	250
b) Posición afirmativa	251
c) ¿Es eficaz el convenio de desocupación comodativo, aún vulnerando el art. 47 ley 21.342?	251

IV.— Desalojo en el leasing

1. Procedimiento	252
a) Generalidades	252
b) Competencia	252
En relación a la materia	252
En relación al territorio	252
c) Normativa especial (sumarísimo, sumario u ordinario)	252
d) Desalojo ante el impago de los cánones (falta de pago)	253
e) Partes del "proceso ejecutivo de desalojo"	254
1. Legitimado activo	254
2. Legitimado pasivo	254
f) Formalidades para desalojar	254

g)	Mora: como presupuesto básico del proceso de desalojo	255
h)	Otras causales universales de desalojo	257
i)	Normas procesales	258
j)	Consultor Técnico	259
2.	La demanda anticipada de desalojo en el leasing	259
a)	Introducción	259
b)	Concepto y terminología	259
c)	Condiciones de admisibilidad	259
d)	Importancia y fin buscado	260
e)	La pretensa anticipada en pruebas y cautelas	260
f)	Procedencia del anticipo en cualquier proceso judicial	260
g)	Conclusión: demanda anticipada universal	261
h)	Daños y perjuicios	261
3.	El convenio de desocupación en el leasing	261
a)	Posición negativa	261
b)	Posición afirmativa	261
c)	Eficacia del convenio de desocupación, sin los requisitos del art. 47 ley 21.342	262
4.	La mediación previa en el leasing	262

V.— Desalojo en la intrusión

1.	Desalojo inmediato de intrusos en jurisdicción nacional (art. 680 bis CPCCN)	262
	Requisitos para su procedencia	262
2.	Desalojo inmediato de intrusos y tenedores precarios en la prov. de Bs. As.	263

VI.— El desalojo en la usurpación

1.	El delito de usurpación (ley 24.454)	264
a)	Usurpación. Concepto	264
b)	Desalojo de usurpadores (art. 238 bis Cód. Procesal Penal de la Nación)	264
2.	Proced. especial de desalojo ante el fuero penal	265
a)	Requisitos	265
b)	Caución	266
c)	Operatividad	266
d)	Trámite judicial	266
e)	Alerta	267
f)	Diferencias entre intrusión y usurpación	267
g)	Solución legislativa amplia	267

VII.— La usurpación y el leasing inmobiliario

a)	Introducción	268
b)	Usurpación en el leasing inmobiliario	268
c)	Tomador y dador como sujetos pasivos del delito	269
d)	Supuestos que alcanzan al tomador y al dador como damnificados	269
	• Bien jurídico protegido	269
	• Despojo	269
	• Medios comisivos	270
e)	Legitimación activa	271
f)	Procedimiento especial de desalojo en el ámbito penal (art. 238 bis. CPPN) de finca en leasing	271
	• Requisitos	271
	• Caucción	271
	• Operatividad	271
	• Solución	272

VIII.— Demanda anticipada de desalojo (condena de futuro)

1.	Concepto y terminología	272
2.	Modificación sustantiva	272
3.	Privación ilegal de defensas	272
4.	Restricción al derecho de retención	273
5.	Traba a la acción por imprevisión	273
6.	Deber de cumplir ante el derecho de exigir	273
7.	Exigibilidad de las obligaciones a plazo: Momento	273
8.	Garantías de juez natural y ley anterior	273
9.	Condiciones de admisibilidad	274
10.	Trascendencia y objetivos	274
11.	El accionar anticipado en las pruebas y cautelas	274
12.	La demanda anticipada y condena de futuro para el comodato y el leasing	275

IX.— Convenio de desocupación locativo

1.	Concepto	275
2.	Requisitos	276
	Ocupación de la finca por el locatario al tiempo de la firma del convenio	276
	Existencia de sublocaciones	277
	Citación judicial del inquilino	277

3. Homologación	277
Noción	277
Trámite homologatorio	278
Cobro de alquileres vencido el plazo de desocupación	278
Legitimación	278
Citación del locatario	278
Defensas que pueden oponer los locatarios y sus limitaciones por los locadores	279
a-) Desconocimiento de firma	279
b-) Firma certificada	279
c-) Invocación de contemporaneidad del convenio con el contrato locativo	279
d-) Tacha de nulidad del convenio	279
e-) Citación de sublocatarios	279
Situaciones que involucran al derecho de familia	279

Capítulo X
ESCRITOS JUDICIALES

I – Desalojo en la locación

A) DEMANDAS Y CONTESTACIONES	283
1. Demanda locador desalojo por falta de pago	283
2. Contestan demanda locatarios en desalojo por falta de pago y oponen excepciones	288
3. Impugna actor (locador) como falsa documentación en traslado, ofrece la finca por desalojar a embargo (caución) y pide su entrega (art. 684 bis CPCCN)	288
4. Pide actor (locador) entrega del inmueble, ofrece caución y se opone a depósito de alquileres (art. 684 bis CPCCN)	288
5. Pide actor (locador) entrega del inmueble (art. 684 bis CPCCN) ante demanda incontestada y presentación de ocupante (supuesto sublocatario)	288
6. Pliego de posiciones para demandado en desalojo por impagar alquileres u otras cargas (art. 410 CPCCN)	288
7. Pide locador mandamiento para verificar mejoras	288
8. Demanda locador desalojo por vencimiento de contrato	288
9. Contesta locador traslado a excepciones por falta de legitimación activa y defecto legal mas pide sanciones ante malicia y temeridad procesal	293
10. Pliego de posiciones para demandado en desalojo por contrato locativo fenecido	293
11. Pide actor (locador) lanzamiento habilitando días y horas inhábiles mas facultad de denunciar domicilio	293

12. Acta de audiencia conciliatoria acordando plazo, desocupación y honorarios más luego homologada por el juez	293
13. Acredita actor (locador) cumplimiento de caución y pide lanzamiento con facultades especiales	293
14. Demanda locador por cumplimiento de contrato	293
15. Medida cautelar pide locatario para liberar su acceso a finca locada situada en barrio privado	297
16. Demanda locador por condena de futuro (demanda anticipada, art. 688 CPCCN)	297
17. Demanda anticipada de desalojo (art. 688 CPCCN), locador contesta traslado al allanamiento y pide constatación del inmueble ..	298
18. Convenio de desocupación con plazo vencido, locador pide homologación	298
19. Demanda locador homologación convenio de desocupación con firmas certificadas (art. 47 ley 21.342)	298
20. Convenio de desocupación sin firmas certificadas, locador demanda homologación (art. 47 ley 21.342)	300
21. Contesta traslado locador en homologación, pide entrega del inmueble y sanciones	300
22. Pide locador ampliación del auto de lanzamiento, oficios y facultades especiales en homologación	300
23. Demanda locador por ejecución de alquileres	300
24. Oponen locatarios excepción por litispendencia en ejecución de alquileres	302
25. Opone locatario excepción por pago parcial en ejecución de alquileres	303
26. Demanda locatario consignando alquileres	303
27. Amplían locatarios demanda pro consignación de alquileres	306
28. Contesta locador demanda por consignación de alquileres	306
29. Demanda locatario consignando llaves (simbólica) de inmueble locado	306
30. Contesta locador demanda por consignación de llaves	306
31. Demanda supuesto locatario su reconocimiento en esa calidad ..	306
32. Contesta accionado (denunciado como locador) demanda por reconocimiento como locatario	306
33. Demanda locador cobro de pesos por indemnización ante ocupación extemporánea	306
34. Contesta accionado demanda pro cobro de pesos por indemnización ante ocupación extemporánea	307
35. Demanda ordinaria incoa locador por cumplimiento de cláusulas penales	307
36. Contesta locatario demanda ordinaria por cumplimiento de cláusulas penales	307
37. Demanda locador desalojo por cesión indebida de locación	307

38. Contesta cedente demanda pro desalojo por cesión indebida	307
39. Demanda locador desalojo por sublocación prohibida	307
40. Contesta locatario demanda pro desalojo por sublocación prohibida	307
41. Demanda locador desalojo por uso abusivo	307
42. Contesta locatario demanda pro desalojo por uso abusivo	307
43. Demanda locador pro recuperación de inmueble abandonado por locatario	307
44. Contesta locador demanda pro desalojo por abandono de locación	307
45. Medida de no innovar para impedir destrucción del inmueble pide locador en desalojo por cualesquiera causales	307
46. Habilitación de feria en desalojo por cualesquiera causales	308
47. Apelación de honorarios en desalojo por cualesquiera causales	308
48. Contesta traslado a interposición de recurso extraordinario alegando sentencia inconstitucional	309
49. Pide oficio a la Subsecretaría de Gestión Social (GCBA)	309
50. Administrador (P.H.) pide verificar judicialmente actividades contrarias al reglamento por locatarios para incoar litigio	309
51. Locador formula descargo a denuncia sobre dar hotelería sin habilitación GCBA, alegando locación temporaria	309
B) CONCILIACIONES	309
52. Se presenta demandada en desalojo y junto al actor hacen saber acuerdo conciliatorio cual piden homologar, consintiendo los letrados	309
C) NOTIFICACIONES, OFICIOS Y MANDAMIENTOS	309
53. Acta notarial notificando demanda pro desalojo de locatario	309
54. Mandamiento para verificar estado de mejoras más conservación del inmueble a desalojar, habilitando días y horas inhábiles	309
55. Mandamiento pro lanzamiento, habilitando día y hora inhábil, a cumplir por guardia	309
56. Oficio a la Policía Federal	309
57. Oficio a la Secretaría de Minoridad y Familia (CABA)	309
58. Oficio de lanzamiento (ley 22.172)	309
59. Oficio a la Subsecretaría de Gestión de Acción Social (GCBA) ...	310
60. Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para trabar embargo sobre inmueble dado en caución	310
61. Oficio al servicio médico del Poder Judicial	310
D) AUTOS JUDICIALES	310
62. Auto dando traslado de demanda en desalojo por falta de pago (art.684 bis CPCCN) imponiendo trámite sumarísimo e innecesaria la constatación previa	310

63. Auto homologando acuerdo conciliador y convenio de desocupación	310
64. Auto ordenando lanzamiento en desalojo por falta de pago (art. 684 bis CPCCN –sumarísimo–)	310
65. Auto ordenando lanzamiento en desalojo por vencimiento de contrato	310

II – Desalojo en el comodato

A) DEMANDAS Y CONTESTACIONES	310
66. Demanda comodante desalojo por cesación de comodato precario	310
67. Demanda comodante desalojo por vencimiento de plazo del comodato	310
68. Comodante contesta traslados sobre documentación y opone falta de legitimación pasiva	315
69. Pide comodante entrega anticipada del inmueble comodatado (art. 684 bis. CPCCN <desalojo abreviado por analogía>)	315
70. Pliego de posiciones para comodatario en desalojo por fenecer el plazo	315
71. Recurre por reposición comodante a reconocimiento previo del inmueble, en desalojo ante plazo vencido	315
72. Demanda comodatario consignando llaves (simbólica) de finca ..	315
73. Demanda supuesto comodatario por su reconocimiento en esa calidad	315
74. Contesta comodante demanda por reconocimiento como comodatario	315
75. Demanda comodante desalojo de subcomodato prohibido	315
76. Contesta comodatario demanda pro desalojo por subcomodato prohibido	315
77. Demanda comodante pro desalojo por uso abusivo	315
78. Contesta comodatario demanda pro desalojo por uso abusivo	315
79. Demanda comodante pro recuperación de inmueble abandonado	315
80. Contesta comodatario demanda pro desalojo por abandono de finca	315
81. Pide comodante declaración “de puro derecho” y subsidiariamente se fije audiencia (art. 359 CPCCN)	315
82. Pide comodante facultad de denunciar domicilio porque sustrajeron “chapa” con numeración	316
83. Pide comodante sentencia en desalojo de comodatario	316
B) NOTIFICACIONES, OFICIOS Y MANDAMIENTOS	316
84. Acta notarial notificando demanda pro desalojo de comodatario	316
85. Pide oficio a la Subsecretaría de Gestión Social (GCBA)	316

86. Mandamiento pro lanzamiento, habilitando día y hora inhábil, a cumplir por guardia	316
87. Oficio a la Policía Federal	316
88. Oficio a la Secretaría de Minoridad y Familia (CABA)	316
89. Oficio a la Subsecretaría de Gestión de Acción Social (GCBA) ...	316
90. Oficio al servicio médico del Poder Judicial	316
91. Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para trabar embargo sobre inmueble dado en caución	316
C) AUTOS JUDICIALES	316
92. Auto ordenando lanzamiento (extraña jurisdicción) en desalojo por comodato fenecido aplicando analógicamente art. 684 bis CPCCN	316
93. Auto de lanzamiento (aplica por analogía 684 bis CPCCN) previa caución trabando embargo sin monto sobre la finca (Capital Federal) comodatada a desalojar	316
94. Auto que acoge demanda para desalojar comodato y por art. 319 fija trámite sumarísimo (art. 498 CPCCN)	317

III — Desalojo en la intrusión

A) DEMANDAS Y CONTESTACIONES	317
95. Demanda propietario desalojo por intrusión	317
96. Mandamiento pro constatar estado de ocupación del inmueble a desalojar	322
97. Acta notarial notificando demanda pro desalojo de intrusos	322
98. Contesta traslado propietario, pide entrega del inmueble intrusado e incoa incidente de temeridad procesal	322
99. Acredita actor que cumplió caución y pide lanzamiento de intrusos	322
B) NOTIFICACIONES, OFICIOS Y MANOAMIENTOS	322
100. Mandamiento pro lanzamiento de intrusos, habilitando día y hora inhábil, a cumplir por el cuerpo de guardia	322
101. Oficio a la Policía Federal	322
102. Oficio a la Secretaría de Minoridad y Familia	322
103. Oficio a la Subsecretaría de Gestión de Acción Social (GCBA)	322
104. Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para trabar embargo sobre inmueble dado en caución	323
105. Oficio al servicio médico del Poder Judicial	323
106. Pide declaración "de puro derecho" y subsidiariamente se fije audiencia (art. 359 CPCCN)	323
107. Pide facultad de denunciar domicilio porque retiraron "chapa" con numeración	323

108. Pide lanzamiento habilitando días y horas inhábiles mas facultad de denunciar domicilio	323
109. Pide mandamiento pro verificación de mejoras	323
110. Pide oficio a la Subsecretaría de Gestión Social (GCBA)	323
111. Pide sentencia en desalojo por intrusión	323
112. Pliego de posiciones para demandado en desalojo por intrusión	323
113. Demanda propietario desalojo por intrusión (prov. Bs. As.)	323

IV — Desalojo en el leasing

A) INTIMACIONES DE PAGO PREVIAS A DEMANDAR POR DESALOJO	327
114. Dador inmobiliario intima a pagar cánones al tomador moroso que sólo abonó entre uno y menos de tres cuartos del monto total (art. 20 inc. "b", ley 25.248)	327
115. Dador inmobiliario intima a pagar cánones al tomador moroso que abonó tres cuartos o más del monto total de los cánones (art. 20 inc. "c", ley 25.248)	327
116. Tomador inmobiliario "intimado de pago" notifica la fecha cuando cancelará su obligación	327
117. Tomador inmobiliario intima al dador a recibir cánones bajo apercibimiento de consignación	327
B) DEMANDAS PRO DESALOJO ANTE IMPAGO DE CÁNONES	328
118. Demanda pro desalojo al tomador moroso que pagó cánones por monto menor a un cuarto del total (art. 20 inc. "a", ley 25.248) ..	328
119. Contesta demanda pro desalojo tomador moroso que pagó cánones por monto menor a un cuarto del total (art. 20 inc. "a", ley 25.248), oponiendo excepción de defecto legal	328
120. Demanda pro desalojo al tomador moroso que pagó cánones entre uno y menos de tres cuartos del monto total (art. 20 inc. "b", ley 25.248)	328
121. Contesta demanda pro desalojo tomador moroso que pagó cánones entre uno y menos de tres cuartos del monto total (art. 20 inc. "b", ley 25.248)	328
122. Demanda pro desalojo al tomador moroso que pagó cánones entre tres cuartos o más del monto total (art. 20 inc. "c", ley 25.248)	328
123. Contesta demanda pro desalojo tomador moroso que pagó cánones entre tres cuartos o más del monto total (art. 20 inc. "c", ley 25.248)	328

Capítulo XI
MODELOS DE CONTRATOS

A) ALQUILERES, CÁNONES Y RESGUARDOS	329
124. Alquiler (\$/US\$) estacional diferenciado (dentro y fuera de temporada)	329
125. Alquiler (US\$/€//\$) escalonado alternativo fijado por inmobiliarias (opción para locatario)	329
126. Alquiler (US\$/€//\$) escalonado alternativo fijado por tercero y considerando o no, las mejoras introducidas (opción para locatario)	330
127. Alquiler comercial (US\$/€//\$) alternativo, escalonado o progresivo, a fijar por inmobiliarias (opción al locatario)	330
128. Alquiler comercial en dólares (US\$) o alternativamente fijado por inmobiliarias (opción para locatario)	331
129. Alquiler comercial en euros (€) o alternativamente fijado por inmobiliarias (opción para locatario)	331
130. Alquiler comercial escalonado anual simple en dólares (US\$)	331
131. Alquiler comercial escalonado anual simple en euros (€)	332
132. Alquiler comercial escalonado anual simple en pesos (\$)	332
133. Alquiler comercial escalonado semestral	332
134. Alquiler comercial global o total dividido en cuotas ascendentes (escalonado o progresivo)	332
135. Alquiler comercial global o total dividido en cuotas con escalonamiento semestral (\$)	333
136. Alquiler comercial global o total dividido en cuotas con escalonamiento anual (\$)	333
137. Alquiler comercial global o total escalonado anual en dólares (US\$), más cargas locativas, impuestos y sellado	333
138. Alquiler comercial integrado por suma fija y porcentaje de ventas	334
139. Alquiler comercial para farmacia o actividad afín en "canon cuotativo" referido al algodón medicinal (incremento limitado)	334
140. Alquiler comercial para gastronomía en "canon cuotativo" referido al kg de harina	334
141. Alquiler comercial reajutable en suspenso, bi-índice y acumulativo (opción del locador al cobrar)	334
142. Alquiler con reajustes o actualización en suspenso	334
143. Alquiler en dólares (US\$) con resguardo para locador ante baja de la cotización	334
144. Alquiler en dólares (US\$) con resguardo para locatario ante alza de cotización	334
145. Alquiler en dólares (US\$) o alternativamente fijado por inmobiliarias (opción para locatario)	335
146. Alquiler en euros (€) a depositarse en banco local o extranjero, a elección del locador	335

147. Alquiler en euros (€) con resguardo para locador ante baja de la cotización	335
148. Alquiler en euros (€) con resguardo para locatario ante alza de cotización	335
149. Alquiler en euros (€) o alternativamente fijado por inmobiliarias (opción para locatario)	335
150. Alquiler fijo en dólares (US\$)	335
151. Alquiler fijo en euros (€)	335
152. Alquiler fijo en pesos (\$)	335
153. Alquiler imputado parcialmente al precio ante optación de compra	335
154. Alquiler imputado totalmente al precio ante optación de compra	336
155. Alquiler integrado por impuestos, tasas y tributos	336
156. Alquiler integrado por impuestos, tasas, tributos y expensas (P.H.)	336
157. Alquiler integrado por impuestos, tasas, tributos y expensas (P.H.) incluyendo extraordinarias	336
158. Alquiler reajutable semestralmente a valores de plaza que fijarán las partes o en defecto inmobiliarias (\$)	336
159. Alquiler reajutable, excluyendo depósito dinerario dado por tercero	337
160. Alquiler residencial escalonado anual simple en dólares (US\$)	337
161. Alquiler residencial escalonado anual simple en euros (€)	337
162. Alquiler residencial escalonado anual simple en pesos (\$)	337
163. Alquiler variado y alternativo en dólares o pesos (US\$//\$) reajustados a elección del locatario	337
164. Alquiler, multas y seguro, exclusivamente reajustables acumulativamente	337
165. Alquileres a pagar depositando en banco con "cláusula penal" por demora	337
166. Alquileres a pagar en inmobiliaria y al corredor	337
167. Alquileres comerciales parciales pagados por adelantado	338
168. Alquileres comerciales totales pagados por adelantado y con bonificación	338
169. Alquileres comerciales totales pagados por adelantado	338
170. Alquileres de los primeros meses se compensarán con mejoras a ejecutar por el locatario	338
171. Alquileres eximidos por "plazo de gracia", incluyendo las otras cargas locativas	339
172. Alquileres por devengarse a compensar con futuras mejoras	339
173. Alquileres por devengarse imputados al precio ante optación de compra	339
174. Alquileres puros eximidos por "plazo de gracia", excluyendo las demás cargas locativas	339
175. Alquileres reajustables en suspenso previendo se derogue prohibición legal: breve noción	340

176. Alquileres residenciales de un bimestre pagados por adelantado	341
177. Arrendamiento rural en "canon cuotativo"	341
178. Cánones "cuotativos" en leasing inmobiliario	342
179. Resguardo para locador por eventuales restricciones a pagar alquileres en moneda extranjera	342
B) CESIÓN DE DERECHOS LOCATIVOS	343
180. Contrato pro cesión de derechos sobre locación inmobiliaria por locatario a tercero	343
181. Cesión del contrato por locatario con su afianzamiento transitorio	343
182. Colocador impugna tasación sobre alquileres del locatario (P.H.) por el nuevo período anual, porque excluyeron entepiso que demolió éste y notifica su tasación incluyéndolo mas desecha otras responsabilidades	343
183. Notificación al locatario cedido	343
C) COMODATO INMOBILIARIO	344
184. Contrato de comodato inmobiliario para destino comercial en P.H.	344
185. Contrato de comodato inmobiliario para destino residencial en P.H.	346
186. Contrato de comodato inmobiliario simple	348
187. Convenio pro resolución anticipada de contrato locativo, sin indemnización	348
188. Acta por restitución de comodato inmobiliario e intimación ante daños	348
189. Aseguramiento de la finca por el comodatario	348
190. Comodato inmobiliario precario (sin determinar plazo)	348
191. Depósito de suma dineraria en garantía para responder por obligaciones del comodatario	348
192. Desalojo abreviado del comodatario (jurisdicción nacional)	348
193. Desalojo por demanda anticipada o condena de futuro	349
194. Gastos, tasas e impuestos asumidos por el comodatario	349
195. Fiador del comodatario	349
196. Garantización contra eventuales deudas o daños a la finca librando pagarés el comodatario	349
197. Garantización contra eventuales deudas o daños endosando pagarés de terceros el comodatario	349
198. Inspecciones periódicas de la finca por el comodante	349
199. Inventario autónomo evaluado de instalaciones, muebles (moblaje) y accesorios anexos al comodato	349
200. Liberación de responsabilidades del comodante por daños, asumiendo el comodatario el "caso fortuito" y "fuerza mayor"	349
201. Mejoras voluntarias eventuales del comodatario serán para el comodante	349

202. Mejoras voluntarias del comodatario, de autorizarse beneficiarán al comodante	349
203. Penalización por incumplir cargas del comodato e intereses por pagos en subsidio del comodante	349
204. Recibo de pago por averías (deterioros) en finca comodatada	349
205. Recibo por restitución de algún elemento correspondiente a la finca comodatada	350
206. Recibo por restitución de finca comodatada	350
207. Restitución de la finca antes del plazo ante necesidad por hechos imprevistos (art. 2284 Cód. Civil) acaecidos al comodante	350
208. Servicio de vigilancia o seguridad privada asumido por el comodatario aunque podrá rescindirlo	350
D) FIANZA EN LA LOCACIÓN Y COMODATO	350
209. Afectación de finca (propiedad inmueble) en garantía	350
210. Consentimiento del locador a sustituir el fiador locativo (en el mismo instrumento anterior)	350
211. Exclusión convencional de algunos bienes del fiador ante «ejecución»	350
212. Graduación a responsabilidad del fiador	351
213. Intimación al fiador a responder por alquileres impagos	351
214. Notificación al fiador ante alquileres impagos	351
215. Notificación al fiador ante inentrega de la finca	351
216. Recibo dinerario provisorio de alquiler mensual cancelado por el fiador y reservando repetir	351
217. Verificación periódica al patrimonio del fiador (pedido cotidiano de informes)	351
218. Signatura de documentos por fiador precaviendo agregados o inserciones fraudulentas	352
E) FONDO DE COMERCIO	352
219. Contrato de locación del fondo comercial	352
F) CORRETAJE INMOBILIARIO DE LOCACIONES	356
220. Autorización a corredor (inmobiliaria) para ofrecer finca en locación con exclusividad	356
221. Autorización simple para ofrecer locación inmobiliaria en exclusividad	356
222. Carta autorización a corredor (inmobiliaria) para ofrecer finca en locación comercial	356
223. Carta de pago por gastos o servicios (inventario; tasación) del corredor (inmobiliaria)	356
224. Corredor (inmobiliaria) acusa recepción del contrato en gestión y otros instrumentos	357

225. Corredor (inmobiliaria) asume el traslado de las cosas abandonadas por inquilino a desalojar	357
226. Corredor (inmobiliaria) asume mandato para clasificar o avaluar (inventariar o tasar)	357
227. Corredor (inmobiliaria) avalúa en forma general con descripción pormenorizada de la residencia	357
228. Corredor (inmobiliaria) notifica caducidad de «reserva» ante incomparecencia a suscribir contrato	357
229. Corredor (inmobiliaria) notifica oferta al prolocador	357
230. Corredor reclama a propietario por perturbaciones al ofrecimiento en locación	357
231. Corredor reclama su comisión por locación	357
232. Locador expresa conformidad a prolocatario que ofertó alquiler menor	357
233. Mandante autoriza a inmobiliaria para contratar limpieza del inmueble que ofrecerá	357
234. Mandante autoriza que cualesquiera reservas incumplidas queden para el corredor (inmobiliaria)	357
235. Mandante autoriza que determinada reserva incumplida quede para el corredor (inmobiliaria)	357
236. Mandantes rescinden autorización y corredor otorga carta de pago por gastos	358
237. Mandato a corredor (inmobiliaria) para cobrar los alquileres y otras atribuciones	358
238. Mandato a corredor (inmobiliaria) para cobrar los alquileres	358
239. Mandato a tercero para cobrar los alquileres y otras atribuciones	358
240. Obligación del corredor (inmobiliaria) sobre colocar cartel y publicitar la finca	358
241. Permiso a corredor (inmobiliaria) para colocar cartel ofreciendo la finca	358
242. Recibo de pago por gastos o servicios (inventario; tasación) del corredor (inmobiliaria)	358
243. Recibo de reserva simple para locación	358
244. Recibo del corredor (inmobiliaria) por depósito de contrato y otros instrumentos	358
245. Recibo del corredor (inmobiliaria) por recepción de comprobantes cancelados que integran alquileres	358
246. Reconocimiento de comisión al corredor (inmobiliaria) ante eventual adquisición del locatario con opción a compra	358
247. Reconocimiento de comisión al corredor (inmobiliaria) ante optación prorrogativa del locatario	358
248. Reconocimiento de comisión al corredor (inmobiliaria) ante renovación del contrato por el locatario	358
249. Reconocimiento de comisión al corredor (inmobiliaria) si el locatario eventualmente comprara la finca	359

250. Reconocimiento de comisiones a los corredores intervinientes por ambas partes ante eventual prórroga locativa	359
251. Reservante prolocatario acrece su oferta de alquiler	359
252. Reservante reclama al corredor (inmobiliaria) por «retención indebida» <art. 173, inc. 2º Cód. Penal> del dinero con que garantizó su oferta (cuasiseña o arras)	359
253. Reservante reclama al intermediario por «retención indebida» de reserva (cuasiseña) <art. 173, inc. 2º Cód. Penal>	359
G) CONTRATOS Y CONVENIOS DE LOCACIÓN INMOBILIARIA	359
254. Contrato de locación comercial o civil para ... (casa; casaquinta; chalé; departamento; depósito; fábrica; galpón; local comercial; lote; oficina administrativa o comercial; residencia; taller; vivienda; ...) amoblado (\$/EUAS)	359
255. Contrato de locación con destino vivienda (residencial <P.H.>) por empresa para hospedar a su personal (funcionarios)	363
256. Contrato de locación para ... (casa, casaquinta, chalé, departamento, depósito, local, oficina) con mejoras autorizadas y habitación	363
257. Contrato de locación temporario (casa o departamento en P.H.) amoblado por vacaciones o turismo (\$/EUAS)	367
258. Contrato de locación para finca amoblada (casa, departamento, edificio, local, galpón, oficina, etc.)	371
259. Contrato de locación para local u oficina comercial en P.H.	375
260. Contrato de locación para vivienda (residencial <P.H.>) con alquileres escalonados (depósito bancario; expensas, impuestos, mantenimiento, tasas y servicios cargados al locatario, desalojo abreviado y jurisdicción prorrogada a Capital Federal)	379
261. Contrato de locación para vivienda ... (casa, casaquinta, chalé, departamento, "dormy" <\$/EUAS>)	383
262. Contrato de locación para vivienda tipo departamento en P.H.	386
263. Contrato de locación simple para vivienda (residencial <P.H.>) tipo departamento (alquiler \$)	391
264. Contrato de locación temporaria de apartamento residencial amoblado con servicios incluidos (cuasihotel)	391
265. Contrato de locación temporario destinado a vivienda (residencial) amoblada para ... (vacaciones; veraneo, turismo <P.H.> en \$/EUAS)	391
266. Contrato locativo comercial de espacio para depósito o almacenamiento (por unidad métrica)	396
267. Contrato locativo inmobiliario comercial amoblado con alquileres adelantados	396
268. Contrato locativo inmobiliario comercial para finalidad determinada con muebles (arts. 1508 y 1507 2ª pte. CC)	401

269. Convenio pro bonificación temporaria de alquileres y compensación del depósito	401
270. Convenio pro reparaciones, refacciones y gastos extraordinarios asumidos por el locador con ajuste de alquileres	401
271. Convenio pro compensación de mejoras con alquileres a devengar	401
H) CONVENIOS DE DESOCUPACIÓN	401
272. Convenio de desocupación y homologación judicial	401
273. Convenio pro desocupación (desalojo) locativa (con fiador e indemnización)	401
274. Convenio pro desocupación (desalojo) locativa (sin fiador ni indemnización)	403
275. Acta de desocupación y restituyendo finca (propiedad inmueble) dada en locación	405
I) DEPÓSITO DINERARIO EN GARANTÍA DE LOCACIÓN	405
276. Adecuación del depósito dinerario de la locación	405
277. Depósito dinerario locativo a reintegrarse diferidamente	405
278. Depósito dinerario locativo a reintegrarse equiparado al monto del último alquiler	405
279. Resguardo para locador mediante adecuación del depósito locativo contemporánea al escalonamiento de alquileres	405
280. Resguardo par locador mediante adecuación del depósito locativo en pesos ante diferencias con el alquiler dolarizado	406
281. Tercero aportante del depósito dinerario locativo consiente resguardos para irreajustarlo al locador	406
J) INTIMACIONES, CONTESTACIONES, NOTIFICACIONES Y RECLAMOS DE LA LOCACIÓN	406
282. Cónyuge del mandante niega locación y notifica al prolocatario que administra juntamente (art. 1276, 2ª pte. Cód. Civil)	406
283. Intimación a locatario por abandono de locación o circunstancias asimilables	406
284. Intimación a pagar alquileres adeudados aperciendo rescisión y desalojo	406
285. Intimación a pagar alquileres adeudados bajo apercibimiento de ejecución del locatario	406
286. Intimación a pagar alquileres aperciendo pedir la quiebra del locatario	406
287. Intimación al locatario a restituir la finca por fenecimiento del plazo	406
288. Locador notifica telegráficamente a opcionario de compra que venderá	406
289. Locatario avisa remisión de alquileres con cheque imputado	406

290. Locatario notifica optación de compra	406
291. Locatario notifica su cesión al locador	406
292. Locatario rechaza intimación por abandono de locación	406
293. Locatario retiene el alquiler ante incumplimiento del locador al régimen de facturación legal	407
294. Notificación al comodatario cedido	407
295. Notificación al locatario por cesión del contrato locativo	407
296. Notifican co-locadores que les paguen separadamente el alquiler	407
297. Ocupante rechaza imputación de ilegitimidad	407
298. Sobre las notificaciones locativas y medios fehacientes	407
K) ESTIPULACIONES USUALES DE LA LOCACIÓN	407
299. Cónyuge ratifica arrendamiento sobre finca propia que celebrara su marido excediendo el plazo del art. 1278 Cód. Civil	407
300. Desalojo abreviado del locatario (jurisdicción nacional)	407
301. Desalojo por demanda anticipada o condena de futuro	407
302. Deterioros naturales o "envejecimiento" asumidos por el locatario	407
303. Estipulaciones contractuales generales y especiales (abandono; alquiler <canon cuotativo>; exclusión de verbalidad; habilitación; intangibilidad del alquiler; inventario; letreros o carteles; mejoras; modificaciones; resolución anticipada; responsabilidad; seguro; ...)	407
304. Exclusión de actos locativos verbales	407
305. Facultad del locador para retener «llaves» y penetrar al inmueble ante emergencias	408
306. Habilitación para funcionar cuyo resguardo asume el locatario	408
307. Limitaciones al uso por estética, seguridad y riesgos de la finca asumidas por locatario	408
308. Locación de lote (terreno)	408
309. Locación de vidrieras para publicidad o exhibición en galería comercial	408
310. Locatario asume servicio de vigilancia o seguridad privada aunque podrá rescindirlo	408
311. Locatario en propiedad horizontal asume resguardos	408
312. Locatario endosa pagarés de terceros para garantizar eventuales deudas o daños a la finca	408
313. Locatario identifica su grupo conviviente	408
314. Locatario libra pagarés para garantizar eventuales deudas o daños a la finca	408
315. Mejoras o adiciones sin cargo y al finiquito en beneficio del locador	408
316. Mejoras totales a cargo del locatario y al finiquito en beneficio del locador	408

317. Mejoras totales a cargo del locatario y desde construidas en beneficio del locador	408
318. Tacita reconducción del plazo salvo prenotificación interruptiva	408
319. Telefonía para el inmueble asumida por locatario	409
320. Suscripción de documentos precavando fraudes	409
L) INVENTARIOS Y TASACIONES DE LA LOCACIÓN	409
321. Inventario autónomo avaluado de instalaciones, muebles (moblaje) y accesorios	409
322. Inventario con avalúo de accesorios, instalaciones y muebles ..	409
M) RECIBOS Y OTROS COMPROBANTES DE LA LOCACIÓN	410
323. Aclaración sobre limitaciones a pagos con efectos cancelatorios en efectivo (ley 23.345) y reajustes (ley 25.561)	410
324. Recibo de documentación pro locación y suma dineraria para ... (sellado; timbrado)	410
325. Recibo de la finca (propiedad inmueble) por locador	410
326. Recibo de llaves (cerradura) por el locador	410
327. Recibo de pagarés cuales cancelados se imputarán a alquileres adeudados	410
328. Recibo de pagarés cuales cancelados se imputarán a pagar parcialmente alquileres adeudados	410
329. Recibo dinerario de seña "ad referéndum" del locador	410
330. Recibo dinerario de seña por locación comercial "ad referéndum" del locador	410
331. Recibo dinerario de seña por locación residencial	410
332. Recibo dinerario de seña por locación	411
333. Recibo dinerario de subalquiler	411
334. Recibo dinerario del ocupante indemnizado por desocupar inmueble	411
335. Recibo dinerario por depósito locativo que integra un tercero ...	411
336. Recibo dinerario por devolución de seña doblada (arrepentimiento del prolocador)	411
337. Recibo dinerario por devolución de seña doblada reajustada	411
338. Recibo dinerario por devolución parcial del depósito locativo, reteniendo obligaciones impagas	411
339. Recibo dinerario por reintegro del depósito locativo	411
340. Recibo dinerario por reserva de locación escalonada	411
341. Recibo dinerario por retenciones al depósito locativo ante facturas impagas	411
342. Recibo dinerario provisorio de alquiler (con reservas)	411
343. Recibo dinerario provisorio de alquiler mensual reservando derechos	411
344. Recibo dinerario provisorio de alquiler mensual	411

345. Recibo dinerario provisorio por alquiler mensual compensando "CER" no aplicados con inactualizaciones del depósito	411
346. Recibo dinerario provisorio por alquiler mensual de baulero (baulera)	412
347. Recibo dinerario provisorio por alquiler mensual de garaje (cochera)	412
348. Recibo dinerario provisorio por pago parcial del alquiler mensual	412
349. Recibo por restitución de finca (propiedad inmueble) locada	412
350. Recibos locativos y reservas por resguardos: breve noción	412
N) RESCISIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA LOCACIÓN	412
351. Convenio pro resolución anticipada del contrato locativo (sin indemnización)	412
352. Rescisión anticipada gratuita del locatario cumplido cierto plazo y con prenotificación al locador	412
353. Rescisión anticipada gratuita del locatario sin cumplir plazo y con prenotificación al locador	413
354. Rescisión anticipada gratuita del locatario sin cumplir plazo y con prenotificación más resguardo al locador	413
355. Rescisión anticipada onerosa del locatario cumplido cierto plazo y con prenotificación más indemnización al locador	413
356. Rescisión anticipada onerosa del locatario sin cumplir plazo y con prenotificación más indemnización al locador	413
357. Rescisión anticipada onerosa del locatario sin cumplir plazo y con prenotificación, resguardo, más indemnización al locador	413
358. Rescisión del locador ante «uso abusivo»	413
Ñ) MUTUO FINANCIERO (PRÉSTAMO DINERARIO)	413
359. Contrato financiero civil de préstamo dinerario	413
360. Intimación al fiador del mutuario a responder por cuotas impagas	413
361. Intimación al mutuario a cancelar cuotas impagas	413

BIBLIOGRAFÍA ESPECIAL

.....	415
-------	-----