

**GUSTAVO GONZÁLEZ ACOSTA**  
Doctor en Derecho. Especialista en Derechos Reales  
Profesor Titular, Adjunto Regular e Interino  
en las Facultades de Derecho UBA, ANLZ y UCES.

# **NUEVO RÉGIMEN JURÍDICO**

## **DE**

# **ALQUILERES**

TEORÍA Y PRÁCTICA

**EDICIONES JURÍDICAS**  
BUENOS AIRES  
2019

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	7
-------------------	---

### CAPÍTULO PRIMERO RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO DE ALQUILERES

§ 1. Introducción.....	19
§ 2. El contrato de locación según el Código Civil	
y Comercial.....	20
a) Definición.....	20
b) Partes intervinientes en el contrato de locación.....	21
1) Locador .....	21
2) Locatario .....	21
c) Forma .....	21
d) Transmisión por causa de muerte .....	21
e) Continuator de la locación .....	22
f) Facultades del representante.....	22
g) Intervención de uno o varios corredores.....	23
§ 3. Objeto y destino .....	23
a) Objeto .....	23
b) Contrato reglado por normas administrativas.....	24
c) Destino de la cosa locada.....	24

d) Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida.....	25
e) Locación habitacional.....	25
§ 4. Plazos. Máximo y mínimo.....	26
§ 5. Efectos de la locación.....	27
a) Obligaciones del locador.....	27
b) Obligaciones del locatario.....	30
c) Régimen de mejoras.....	31
§ 6. Extinción del contrato.....	32
a) Cumplimiento del plazo convenido.....	32
b) Resolución imputable al locatario.....	33
c) Resolución imputable al locador.....	33
d) Resolución anticipada del contrato de locación.....	33
e) Cesión y sublocación.....	34
§ 7. Efectos de la extinción.....	34
§ 8. Renovación del contrato.....	36
• MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN COMENTADO.....	37

**CAPÍTULO II  
REGULACIÓN COMPLEMENTARIA  
DE LOS ALQUILERES**

§ 1. Regulación complementaria de las locaciones.....	53
a) Garantías.....	53
b) Ajustes.....	54
• MODELOS	
a) Contrato de locación habitacional.....	55
b) Contrato de locación de vivienda pactado en dólares.....	59
c) Modelo de contrato de alquiler de departamento.....	67
d) Convenio de prórroga de contrato de alquiler.....	73
e) Contrato de locación de vivienda por temporada.....	74
f) Inventario de los bienes que forman parte del inmueble.....	77
g) Convenio de modificación del alquiler residencial ...	79

§ 2. Consideraciones en el contrato de locación para comercio.....	81
a) Inmueble.....	81
b) Mejoras. Obras de reparación y reformas.....	82
c) Refacciones.....	83
d) Destino amplio.....	83
e) Cargas y contribuciones del inmueble.....	84
f) Aumentos de impuestos.....	84
g) Reajuste del alquiler.....	85
h) Cesión y sublocación.....	85
i) Constitución de sociedad.....	86
• MODELOS	
a) Contrato de locación para uso comercial.....	86
b) Modelo de contrato de locación para comercio.....	89
c) Convenio de prórroga de contrato de locación comercial.....	94
d) Renovación de contrato de alquiler de local comercial.....	96
• OTROS MODELOS	
a) MODELOS DE USO CORRIENTE.....	97
1) Autorización para locar inmuebles.....	97
2) Recibo de reserva.....	99
3) Recibo en concepto de seña.....	100
4) Depósito en garantía (recibo).....	101
5) Fianza.....	102
b) MODELOS DE NOTIFICACIONES ENTRE LAS PARTES.....	103
1) Notificación del locador por roturas y desperfectos.....	103
2) Informe sobre cesión de contrato.....	103
3) Intimación al fiador de la locación.....	104
4) Intimación por falta de pago de alquileres.....	105
5) Restitución del inmueble por vencimiento del plazo contractual.....	106
6) Intimación por abandono de la locación.....	107

- 7) Intimación por sublocación o cesión  
del contrato no prevista ..... 107
- 8) Notificación de rechazo de intimaciones..... 108

### CAPÍTULO III EJECUCIÓN DE ALQUILERES

§ 1. Introducción.....	109
§ 2. Aplicación práctica. Modelos del proceso de ejecución .....	110
a) Contrato de locación.....	110
b) Escrito de demanda ejecutiva por cobro de alquileres.....	118
c) Resolución o providencia judicial .....	124
d) Cédula de citación al demandado .....	125
e) Cédula de citación a la fiadora.....	128
f) Escrito acompañando cédulas de notificación (ley 22.172) .....	130
g) Escrito del inquilino negando autenticidad de firma.....	131
h) Resolución o providencia judicial.....	132
i) Escrito presentado por el inquilino apelando la resolución judicial.....	133
j) Resolución o providencia judicial.....	134
k) Escrito presentado por el ejecutante.....	134
l) Resolución o providencia judicial.....	135
m) Mandamientos de intimación de pago y citación de remate .....	136
n) Diligencia del mandamiento de intimación de pago y citación de remate.....	138
o) Escrito acompañando mandamiento ley 22.172 ....	139
p) Escrito de oposición de excepciones.....	140
q) Resolución o providencia judicial.....	143
§ 3. Otros modelos.....	144
a) Demanda de cobro ejecutivo de alquileres .....	144

b) Demanda sumaria por cobro de alquileres .....	147
c) Contestación de demanda. locación compleja.....	151
d) Mandamiento de ejecución .....	158
e) Nulidad de locación abusiva .....	160
f) Restitución del inmueble .....	167
g) Inventario de instalaciones y accesorios (anexo al contrato de locación) .....	167
§ 4. Casos jurisprudenciales .....	169
a) Juicio ejecutivo: Cobro de alquileres. Excepción de inhabilidad de título. Locación de centro comercial. Deuda líquida y exigible.....	169
• CASO. CNCom. "INC S.A. c/ Novais, Luciana y otro s/ejecutivo" .....	169
1) Síntesis del fallo.....	169
2) Texto del caso .....	169
b) Casos jurisprudenciales en la provincia de Buenos Aires .....	171
1) Juicio ejecutivo. Cobro de alquileres .....	171
2) Ámbito procesal .....	172
3) Competencia .....	173
4) Costas .....	173
5) Intervención del fiador .....	174
6) Intimación previa al deudor .....	174
7) Notificación .....	175
8) Medidas Cautelares .....	175
9) Objeto .....	176
10) Plazo .....	176
11) Procedencia .....	177
12) Reconvención .....	178
13) Prueba .....	178
14) Reintegro del inmueble .....	179
15) Tasa de justicia .....	180
16) Sentencia .....	180
17) Menores .....	181
18) Usurpación de propiedad .....	181

## CAPÍTULO IV DESALOJO

§ 1. Nociones generales en el CPCCN .....	183
a) Introducción.....	183
b) Medidas cautelares.....	185
c) Desocupación inmediata del inmueble .....	186
§ 2. El desalojo en el Código Civil y Comercial .....	186
§ 3. Modelos de demanda de desalojo .....	188
a) Modelo tipo de demanda de desalojo.....	188
b) Demanda por vencimiento de contrato .....	192
c) Demanda de desalojo por condena de futuro .....	197
§ 4. Casos jurisprudenciales.....	201
a) Desalojo por vencimiento de contrato de locación sin prórroga escrita. La importancia de dejar todo por escrito.....	201
b) Los menores no frenan un desalojo.....	202
c) Otros casos jurisprudenciales .....	203
d) Criterios jurisprudenciales aplicados en la provincia de Buenos Aires .....	206

## CAPÍTULO V PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

§ 1. Introducción.....	219
§ 2. Protección de la vivienda.....	221
§ 3. Afectación: Condiciones .....	222
§ 4. Legitimación .....	224
a) Afectación por actos de última voluntad .....	225
b) Afectación por disposición judicial.....	225
§ 5. Beneficiarios .....	226
§ 6. Habitación efectiva del beneficiario.....	226
§ 7. Subrogación real: su incorporación al régimen protectorio.....	227

§ 8. Efectos de la protección.....	228
a) Introducción.....	228
b) Excepciones a la protección.....	229
1) Inoponibilidad ante expensas comunes y ciertos tributos .....	230
2) Inoponibilidad ante garantías reales .....	231
3) Inoponibilidad ante créditos por construcciones o mejoras.....	231
4) Inoponibilidad ante obligaciones alimentarias... ..	232
c) Subasta del bien. Imposibilidad de cobro .....	232
d) Ejecución en el proceso concursal .....	233
§ 9. Enajenación, gravámenes y mejoras testamentarias .....	233
§ 10. Frutos .....	234
a) Ejecución de los frutos .....	234
b) Excepción.....	234
§ 11. Créditos fiscales .....	235
§ 12. Deberes de la autoridad de aplicación .....	235
§ 13. Honorarios profesionales .....	236
§ 14. Desafectación .....	236
a) Desafectación y cancelación de la inscripción.....	236
b) Enumeración legal.....	237
1) A solicitud del Constituyente.....	237
2) A solicitud de la mayoría de los herederos.....	237
3) A requerimiento de la mayoría de los condóminos .....	238
4) A instancia de cualquier interesado o de oficio..	238
5) Por expropiación, reivindicación o ejecución forzada .....	239
§ 15. Inmuebles rurales .....	239
§ 16. Casos jurisprudenciales .....	240
a) Inconstitucionalidad de la ley n° 14.432. Inem- bargabilidad e inejecutabilidad de un inmueble no inscripto como bien de familia, que fue embargado en el marco de una acción por daños y perjuicios.....	240

• CASO: CApel.Civ.Com., Azul, "Rodríguez, Jorge A. c/ Paleo, Elda y/u otro s/ Daños y perjuicios".....	240
1) Introducción .....	240
2) Análisis del fallo .....	241
3) Texto del caso .....	244
b) Derecho a la vivienda: Se dejó sin efecto un embargo en base al nuevo Código Civil y Comercial. La causa del embargo se inició por la ejecución de honorarios en forma posterior a la fecha de inscripción como bien de familia del inmueble.....	266
• CASO: CApel.Civ.Com., Salta, "P.,R.R. vs. A.,G.D.; A., M. A. s/ Piezas Pertencientes" .....	266
1) Introducción .....	266
2) Análisis del fallo .....	266
3) Texto del caso .....	269

### APÉNDICE LEGISLATIVO

- CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN -Parte pertinente-	275
- CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - Desalojo -Parte pertinente-	285
- CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES -Parte pertinente-	288
- LEY 14.432. Ley de Protección de Vivienda Única, y de Ocupación Permanente. (Inembargable e Inejecutable) ...	288
- REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL. LEY DE ALQUILERES (2019).	290
BIBLIOGRAFÍA.....	299