





# ÍNDICE SUMARIO

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

## PRIMERA PARTE

### LA LOCACIÓN

#### CAPÍTULO I

#### EL CONTRATO DE LOCACIÓN

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

### OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

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

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

### CAPÍTULO III

#### CESIÓN Y SUBLOCACIÓN

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

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

### CAPÍTULO IV

#### CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN

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

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

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

## SEGUNDA PARTE

### EL COMODATO

#### CAPÍTULO V

#### EL CONTRATO DE COMODATO

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

#### CAPÍTULO VI

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

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

## CAPÍTULO VII

### CONCLUSIÓN DEL COMODATO

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

## TERCERA PARTE

### EL "LEASING"

## CAPÍTULO VIII

### CONTRATO DE "LEASING"

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

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

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

#### CUARTA PARTE

### EL PROCESO DE DESALOJO

#### CAPÍTULO IX

##### NOCIONES GENERALES

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

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

#### CAPÍTULO X

##### SUJETOS

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

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

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

## CAPÍTULO XI

### LA DEMANDA DE DESALOJO

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

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

## CAPÍTULO XII

### TRASLADO DE LA DEMANDA

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

## CAPÍTULO XIII

### ACTITUDES DEL DEMANDADO FRENTE A LA DEMANDA

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

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

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

## CAPÍTULO XIV

### DESOCUPACIÓN INMEDIATA

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

## CAPÍTULO XV

### LA DECLARACIÓN DE PURO DERECHO Y LA PRUEBA

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

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

## CAPÍTULO XVI

### LA SENTENCIA DE DESALOJO

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

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

## CAPÍTULO XVII

### LA PRETENSIÓN DE SENTENCIA CON OPERATIVIDAD PENDIENTE DE PLAZO

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

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

### CAPÍTULO XVIII

#### LOS RECURSOS

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

### CAPÍTULO XIX

#### NORMAS DEROGADAS DE LA LEY 21.342

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

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

### CAPÍTULO XX

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

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

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

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

## CAPÍTULO XXI

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

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

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

c) Entrega anticipada .....	618
d) Condena de futuro .....	619

## CAPÍTULO XXII

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

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

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

## APÉNDICE PRÁCTICO Y LEGISLATIVO

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