

ENRIQUE LUIS ABATTI - IVAL ROCCA (h)



Enrique Luis Abatti (h), Marcela Verónica Rocca

Julián García Alonso y Estela Susana Rocca

PRÁCTICA PROCESAL DE LA LOCACIÓN COMODATO E INTRUSIÓN

*(INGENIOSOS ESCRITOS JUDICIALES DE DEMANDAS,
CONTESTACIONES Y DEFENSAS, CON CITAS DOCTRINARIAS, JURISPRU-
DENCIALES Y NOTAS, MÁS CONVENIOS E INTIMACIONES)*

- * abandono * caución * cesión y sublocación * cláusulas penales
- * cobro de pesos * condena de futuro * consignación * convenios de desocupación
- * cumplimiento de contrato * depósito * desalojo abreviado, anticipado y ordinario
- * ejecución de alquileres y sentencias * entrega anticipada del inmueble * falta de pago
- * fianza y garantías * homologación y ejecuciones * indemnizaciones * intimaciones
- * lanzamientos * mejoras y reformas * oficios, exhortos, informes, notificaciones y autos
- * uso abusivo y deshonesto * vencimiento de contrato

Justicia nacional y Prov. de Bs. As.

prólogo

Mario Pedro Calatayud

COLECCIÓN



ABACACÍA

BUENOS AIRES
2012

ÍNDICE SISTEMÁTICO GENERAL

PRIMERA PARTE PROCESOS DE LA LOCACIÓN

CAPÍTULO I COBRO DE PESOS

001. Demandan cobro de pesos por indemnización ante ocupación ilegítima	17
002. Contestan demanda pro cobro de pesos por indemnización ante ocupación ilegítima	21

CAPÍTULO II CONDENA DE FUTURO (*DEMANDA ANTICIPADA*)

003. Demanda por condena de futuro a desalojar (<i>demanda anticipada, art. 688 CPCCN</i>)	24
004. Contesta (<i>locatario</i>) demanda por condena de futuro a desalojar (<i>art. 688 CPCCN</i>)	27
005. Demanda por condena de futuro a desalojar (<i>art. 688 CPCCN</i>), locador contesta allanamiento y pide constatar inmueble	29

CAPÍTULO III CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES Y LLAVES

006. Demandan por consignación de alquileres	31
007. Amplían demanda por consignación de alquileres	37
008. Contestan demanda por consignación de alquileres	38
009. Demandan por consignación de "llaves" (<i>simbólica</i>)	41
010. Contestan demanda por consignación de "llaves"	45

**CAPÍTULO IV
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

011. Demanda por cumplimiento de contrato locativo	48
012. Demandan por cumplimiento de cláusulas penales	53
013. Contestan demanda ordinaria por cumplimiento de cláusulas penales	57

**CAPÍTULO V
DESALOJO**

JUSTICIA NACIONAL

**SUBCAPÍTULO I
DESALOJO POR VENCIMIENTO CONTRACTUAL**

014. Demandan desalojo por vencimiento contractual (<i>pers. juríd., dest. com.</i>), prorrogación (<i>Cap. Fed.</i>), pide sumarísimo y eximir del reconocimiento judicial	60
015. Demanda desalojo por vencimiento contractual, pide sumarísimo y eximir del reconocimiento judicial	70
016. Contesta demanda por vencimiento contractual (<i>desalojo</i>) planteando prórroga, pagos y mejoras	78
017. Pide entrega anticipada del inmueble y ofrece caución (<i>desal. venc. contrato art. 684 bis CPCCN</i>)	84

**SUBCAPÍTULO II
DESALOJO POR FALTA DE PAGO**

018. Demanda desalojo por falta de pago, pide sumarísimo y eximir del reconocimiento judicial	88
019. Contestan demanda en desalojo por falta de pago y oponen excepciones	95
020. Pide entrega anticipada del inmueble (<i>art. 684 bis CPCCN</i>)	104
021. Pide se declare de puro derecho y subsidiariamente fijar audiencia	106
022. Contesta traslado a recurso por inconstitucionalidad del art. 684 bis CPCCN	107
023. Contesta traslados sobre inconstitucionalidad (<i>art. 684 bis CPCCN</i>) mas derechos de compensación y retención por mejoras	111

024. Contesta traslados sobre nulidad de notificación, recursos de reposición y apelación subsidiaria, excepciones de incompetencia y defecto legal mas prueba documental	118
025. Pliego de posiciones a tenor del responderá la demandada	127
026. Plantean deslealtad procesal por actor, faltar verosimilitud para petitioner el art. 684 bis CPCCN e inexistir "peligro" mas imputan abuso del derecho, formulan reservas, piden audiencia (<i>art. 360 CPCCN</i>) y acumular procesos	128
027. Contestación de demanda de desalojo por falta de pago por sublocatario	137
028. Pide mandamiento para verificar mejoras obligatorias de finca en desalojo	148
029. Pide lanzamiento habilitando días y horas inhábiles, fuerza pública más facultad de denunciar domicilio	150
030. Contestan traslado a excepciones (<i>falta legit. activa y defecto legal</i>) mas piden sanciones (<i>malicia y temeridad procesal</i>)	154
031. Notifícase espontáneamente (<i>desalojo falta de pago</i>), pide entrega del inmueble y ofrece caución (<i>pagaré avalado o finca</i>) ...	160
032. Desalojo (<i>falta de pago; vencimiento contractual</i>), pide entrega anticipada del inmueble, ofrece caución (<i>art. 684 bis CPCCN</i>) y se opone a que depositen alquileres	165
033. Desalojo por vencimiento de contrato, piden entrega anticipada del inmueble y ofrecen caución (<i>art. 684 bis CPCCN</i>)	169
034. Pide entrega anticipada del inmueble y ofrece caución (<i>desal. falta de pago art. 684 bis CPCCN</i>)	172
035. Acredita caución cumplida y pide lanzamiento con facultades especiales	176
036. Acredita caución cumplida y pide auto ampliatorio con oficio al cuerpo médico forense (<i>desal. falta pago</i>)	179
037. Acompaña oficio diligenciado, mandamiento a confronte y cédula para diligenciar (<i>desal. venc. contrato</i>)	180
038. Pide levantar embargo en caución (<i>desal. venc. contrato</i>)	181
039. Demanda desalojo por cesión prohibida de locación	182
040. Contesta cedente demanda de desalojo por cesión prohibida ..	186
041. Demanda desalojo por sublocación prohibida	189
042. Contestan demanda de desalojo por sublocación prohibida	192
043. Demandan desalojo por uso abusivo (<i>locación</i>)	195
044. Contestan demanda de desalojo por uso abusivo	200
045. Pliego de posiciones para demandado en desalojo por impagar alquileres u otras cargas	203
046. Pliego de posiciones para actora en desalojo por impagar alquileres u otras cargas	204

047. Pliego de posiciones para demandado en desalojo por contrato vencido	205
---	-----

SUBCAPÍTULO III DESALOJO POR ABANDONO DEL INMUEBLE

048. Demanda pro recuperación de finca abandonada por locatario ...	206
049. Contestan demanda pro recuperación de finca abandonada por locatario	209

JUSTICIA PROV. DE BUENOS AIRES

.....	213
050. Desalojo (<i>falta de pago; venc. contrato</i>), pide entrega anticipada del inmueble, ofrece caución y opónese a que depositen alquileres (<i>art. 676 ter CPCCBA</i>)	213
051. Desalojo (<i>falta de pago; venc. contrato</i>), actor ofrece caución más pide entrega anticipada del inmueble (<i>art. 676 ter CPCCBA</i>) ante incontestación y presentarse ocupante (<i>supuesto sublocatario</i>)	218
052. Contesta demanda (<i>desalojo por falta de pago</i>) y plantea: excepciones (<i>defecto legal y falta legitimación</i>), retención por mejoras, faltar preintimación e inconstitucionalidad	224
053. Desalojo (<i>falta de pago; venc. contrato</i>), pide entrega anticipada del inmueble y ofrece caución (<i>art. 676 ter CPCCBA</i>)	236
054. Desalojo (<i>falta de pago; venc. contrato</i>), impugna actor documentos en traslado, da a embargo (<i>caución</i>) inmueble que desaloja y pide su entrega (<i>art. 676 ter CPCCBA</i>)	240
055. Presentación ante juez provincial del oficio de lanzamiento (<i>ley 22.172</i>) librado por juzgado nacional	245

CAPÍTULO VI EJECUCIÓN DE ALQUILERES

056. Demanda por ejecución de alquileres	248
057. Oponen excepción por litispendencia en ejecución de alquileres	252
058. Oponen excepción por pago parcial en ejecución de alquileres	256

CAPÍTULO VII HOMOLOGACIÓN DE CONVENIOS

059. Convenio de desocupación sin firmas certificadas, locador demanda homologación (<i>art. 47 ley 21.342</i>)	259
060. Convenio de desocupación con firmas certificadas, locador demanda homologación (<i>art. 47 ley 21.342</i>)	261
061. Convenio de desocupación con firmas certificadas, locadores demandan homologación tardía (<i>art. 47 ley 21.342</i>)	264
062. Convenio de desocupación con plazo vencido, locador pide homologación (<i>prórroga jurisdicción</i>)	267
063. Homologación, locadores contestan traslado, piden entrega anticipada del inmueble y sanciones	270
064. Transacción en desalojo, demandada y actor hacen saber mas piden homologar, consintiendo letrados	276
065. Transacción y pedido conjunto de homologación	278
066. Acta conciliatoria en audiencia (<i>art. 360 CPCCN</i>), fija fecha para restituir inmueble más reconoce costas demandado y homologa el juez	281
067. Ejecución de sentencia (convenio homologado), extraña jurisdicción, locador inicia y pide facultades especiales	281
068. Lanzamiento (<i>convenio homologado</i>), pide locador ampliación del auto mas oficios y facultades especiales	284

CAPÍTULO VIII RECONOCIMIENTO COMO LOCATARIO

069. Demanda continuador por reconocimiento en calidad de locatario	290
070. Contestan demanda continuadores por reconocimiento como locatario	293
071. Demanda comodatario por reconocimiento en calidad de locatario	296

CAPÍTULO IX RESOLUCIONES JUDICIALES

072. Auto homologando acuerdo conciliador y convenio de desocupación	301
073. Auto dando traslado de demanda (<i>desal. falta pago, art. 684 bis CPCCN</i>), trámite sumarísimo y sin constatación previa	301
074. Auto ordenando lanzamiento (<i>desal. falta pago art. 684 bis CPCCN, sumarísimo</i>)	302
075. Auto ordenando lanzamiento (<i>desal. venc. de contrato</i>)	303

**SEGUNDA PARTE
PROCESOS DEL COMODATO**

076. Demanda por desalojo de comodato con plazo vencido	304
077. Demanda desalojo por cesación de comodato precario	310
078. Recurso de reposición a reconocimiento previo del inmueble comodatado (desalojo plazo vencido).....	317
079. Pide entrega anticipada del inmueble comodatado (art. 684 bis CPCCN por analogía)	319

**TERCERA PARTE
PROCESOS DE LA INTRUSIÓN**

080. Demanda desalojo por intrusión	322
081. Pide facultad de denunciar domicilio porque retiraron "chapa" con numeración	329
082. Contesta traslado, pide entrega del inmueble intrusado y que se forme incidente de temeridad procesal	331
083. Acredita haber cumplido caución y pide lanzamiento de intrusos	341
084. Pide declaración "de puro derecho" y subsidiariamente se fije audiencia (art. 359 CPCCN)	342
085. Pliego de posiciones para demandado en desalojo por intrusión	343
086. Pide sentencia en desalojo de intruso	343
087. Pide oficio a la subsecretaría de gestión social (GCBA)	344

**CUARTA PARTE
MEDIDAS CAUTELARES**

088. Medida cautelar para liberar acceso del locatario a finca en club campestre	345
--	-----

**QUINTA PARTE
CONVENIOS DE DESOCUPACIÓN**

089. Presentan ambas partes (juntas) convenio pro desocupación, piden su homologación judicial y condena de futuro a desalojar	354
090. Convenio pro desocupación (desalojo) locativa (con fiador e indemnización)	355

091. Convenio pro desocupación (desalojo) locativa (sin fiador ni indemnización)	358
092. Acta de desocupación y restituyendo finca (propiedad inmueble) dada en locación	361

**SEXTA PARTE
NOTIFICACIONES, MANDAMIENTOS,
OFICIOS Y EXHORTOS**

093. Acta notarial notificando demanda de desalojo a locatario	363
094. Acta notarial notificando demanda de desalojo a comodatario (proceso en Cap. Fed. y finca en PBA)	366
095. Mandamiento pro constatar ocupación del inmueble a desalojar de intrusos	369
096. Mandamiento pro lanzamiento de intrusos, habilitando día y hora inhábil, a cumplir por cuerpo de guardia	370
097. Mandamiento de lanzamiento con diversas facultades (<i>ejec. acuerdo homolog. Cap. Fed.</i>)	371
098. Oficio al RPI para levantar embargo (desal. falta pago)	372
099. Oficio al RPI para trabar embargo sin monto sobre inmueble dado en caución (desal. venc. contrato).....	373
100. Oficio a Subsecretaría de Gestión de Acción Social (GCBA) por intrusión	374
101. Oficio a Policía Federal por intrusión	374
102. Oficio a servicio médico del PJN por intrusión	375
103. Oficio a Secretaría de Minoridad y Familia por intrusión	376
104. Oficio de embargo -ley 22.172- al RPI por caución del art. 684 bis CPCCN (desal. venc. contrato)	376
105. Oficio al Cons. Derechos de Niños, Niñas y Adolesc. del GCBA (desal. falta pago)	377
106. Oficio al Departamento de Medicina Preventiva y Laboral del PJN (desal. falta pago)	379
107. Oficio a Asesoría Tutelar de 1ra. Inst. Contenc. Adm. y Tributario CABA (desal. falta pago)	380
108. Oficio al Jefe de Gobierno (CABA) por eventuales animales abandonados (desal. venc. contrato)	381
109. Oficio de lanzamiento (ley 22.172) de juzgado nacional a provincial (PBA)	382
110. Oficio al secretario municipal de minoridad y familia por posibles menores abandonados en el lanzamiento (PBA)	383

111. Oficio a comisaría zonal para que envíen policías al lanzamiento (PBA)	384
112. Oficio a intendente municipal para encargarse de animales en finca a desalojar	384
113. Oficio al hospital zonal para destacar médico en el lanzamiento por posibles enfermos o discapacitados (PBA)	385

SÉPTIMA PARTE PROPIEDAD HORIZONTAL

114. Demandan por oposición a ejecutar de reparaciones urgentes (art. 623 ter CPCCN)	387
--	-----

OCTAVA PARTE NOTIFICACIONES E INTIMACIONES EXTRAJUDICIALES

115. Administrador consorcial reclama a propietario por dar su inmueble en locación temporaria turística	391
116. Consorcista reclama al administrador por propietario que da su inmueble en locación temporaria turística	391
117. Locador exige al inquilino comercial desalojar por incumplir convenio homologado	392
118. Locador exige desalojo de la finca por fenecer contrato	393
119. Locador intima a cancelar alquileres y cargas	393
120. Locador intima a inquilino con contrato vencido (art. 1622 CC), que pague alquileres mas otras cargas debidas, apercibiendo con ejecución y desalojo	394
121. Locador intima a locatarios (solidarios) que paguen alquileres adeudados e intereses y reparen el inmueble	395
122. Locador intima a pagar al ex inquilino y fiador ante deudas locativas (servicios, tasas, más otras cargas incanceladas)	396
123. Locador intima a pagar alquileres adeudados y obligaciones conexas apercibiendo desalojo y litigio	397
124. Locador intima a pagar alquileres adeudados, intereses, gastos accesorios (art. 5º ley 23.091), acreditar seguros, desocupar parte comodatada, reducir cartel publicitario, apercibiendo con ejecución y desalojo	398
125. Locador intima a pagar alquileres vencidos y reparar inmueble	400
126. Locador intima a pagar alquileres vencidos	400
127. Locador intima a pagar alquileres y cargas adeudadas	401

128. Locador intima a pagar alquileres y demás cargas	402
129. Locador intima a pagar expensas atrasadas que integran alquiler y rechaza compensar con depósito en garantía	403
130. Locador intima al fiador a pagar alquileres y demás cargas morosas	404
131. Locador intima de pago (art. 5º ley 23.091)	404
132. Locador intima pagar alquileres adeudados y obligaciones conexas	405
133. Locador intima pagar alquileres adeudados, intereses y gastos accesorios (art. 5º, ley 23.091), acreditar seguros, desocupar parte intrusada mas sustituir cartel publicitario reduciéndolo, apercibiendo ejecución con desalojo	406
134. Locador notifica que ejercerá "derecho de visita"	407
135. Locador notifica que fenecerá prórroga y exige que restituyan su finca	408
136. Locador notifica que inspeccionará finca con técnico porque terceros reclaman humedades	409
137. Locador reclama a locatario por dar la finca en alquiler temporario turístico a terceros	409
138. Locador rechaza compensar el depósito con deudas locativas y a la resolución anticipada exige previo cumplimiento	410
139. Locatario (ex) exige le restituyan carteles, reintegren parte del depósito en garantía y otro saldo pendiente	411
140. Locatario (vivienda) exige reintegro de alquileres precancelados (art. 7º ley 23.091), reclama por disfuncionar la finca y niega pagos nuevos	412
141. Locatario "extra vivienda" resuelve contrato ejerciendo su derecho (arts. 8º y 29 bis ley 23.091)	414
142. Locatario apercibe rescindir y reclamar daños ante irreparaciones en finca locada	415
143. Locatario comercial imputando silencio a reclamos de reparaciones por siniestro, invoca asumir arreglos, litigar y constituye domicilio con su abogado	415
144. Locatario habitacional (de vivienda) notifica rescisión del contrato (art. 8º ley 23.091)	416
145. Locatario impugna "estado" del inmueble recibido que consigna el contrato	416
146. Locatario notifica rescindir el contrato y exige indemnización por daños sufridos ante averías de la finca	417
147. Locatario notifica resolución del contrato (art. 8º ley 23.091)	417
148. Locatario pide posponer "derecho de visita" por enfermedad	418

149. Locatario rechaza desalojo ante ineficaz intimación por alquileres morosos	418
150. Locatario reclama al locador por arreglos indispensables	419
151. Locatario reclama ante averías por antigüedad y con "buen uso"	420
152. Locatario reclama porque tasas municipales impagas del locador (y quizás retenidas) impiden habilitar el local	420
153. Locatario retendrá alquileres ante irreparación de averías por antigüedad y con "buen uso"	422
154. Locatario turístico no reintegrará y exige plazo mínimo legal, por carecer de moblaje la finca	422
155. Locatario turístico no reintegrará y exige plazo mínimo legal, por no situarse la finca en zona "apta"	423
156. Locatario turístico o de temporada rechaza desalojar y retiene la finca por indevolución del "depósito"	423
157. Comodante exige desalojar la finca cuando venza el "convenio de desocupación"	424
158. Comodante exige desalojar la finca cuando venza el contrato	425
159. Comodante exige desalojar la finca porque venció el "convenio de desocupación"	425
160. Comodante exige desalojar la finca porque venció el contrato	426
161. Comodante reclama entrega del inmueble por plazo vencido	426
162. Comodante rescinde el comodato por incumplir "cargas" contractuales y reclama entrega del inmueble	427
163. Comodante rescinde el comodato por violar destino contractual y reclama le entreguen inmueble más reparen perjuicios	427
164. Comodante resuelve anticipadamente comodato "a plazo", por necesidad imprevista y urgente	428
165. Comodante resuelve comodato "precario" y exige reintegro de la finca	428
166. Comodatario rechaza esa relación y exige reconocerlo como locatario mas recibir el alquiler mensual	429
BIBLIOGRAFÍA	431
OTROS LIBROS DE LOS AUTORES	433
ÍNDICE ALFATEMÁTICO	437