



ÍNDICE SUMARIO

Prólogo, por Enrique M. Falcón	9
Introducción, por Santiago J. E. Paño y José María Salgado	13
Prólogo a la quinta edición, por Carlos Eduardo Fenochietto	15
Palabras previas a las ediciones anteriores	17
Principales abreviaturas	19

PRIMERA PARTE LA LOCACIÓN

CAPÍTULO I EL CONTRATO DE LOCACIÓN

1. Concepto	25
2. Caracteres	26
a) Bilateral	26
b) Oneroso	26
c) Consensual	26
d) Comutativo	26
e) De trato 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) Leasing o locación con opción de compra	29
7) Locación encubierta	29
8) Modalidades del consentimiento	31
I. Condición	31
II. Plazo	31
b) Capacidad de las partes	31
1) Capacidad de hecho	31
I. Menores de edad, dementes, sordomudos que no saben darse a entender por escrito	32
II. Menores emancipados	32
III. Administradores de bienes ajenos	32
i) Padres	32
ii) Tutores y curadores	33
IV. Administradores y mandatarios	33
V. Administradores de una herencia	34
2) Capacidad de derecho	34
3) Carácter de locador	35

4) Situaciones especiales	36
I. Condóminos	36
II. Sociedad en formación	37
III. El usufructuario	38
c) Forma y prueba	39
1) Forma	39
2) Prueba	40
d) Objeto	41
1) Cosas ajenas	42
I. Locador y locatario de buena fe	42
II. Locador de buena fe y locatario de mala fe	42
i) Cosa aún no entregada	42
ii) Cosa aún no entregada; reclamo del locatario de mala fe	43
III. Locador y locatario de mala fe	43
IV. Locador de mala fe y locatario de buena fe	43
V. Efectos respecto del propietario	43
VI. Cosa parcialmente ajena	43
VII. Accesorios de la cosa	44
e) Precio	44
1) Ciento	44
2) En dinero	44
3) Serio	45
4) Modificación del precio	45
5) Ajustes del precio: ley 23.928 de convertibilidad	45
6) Alquileres escalonados	47
7) El precio en moneda extranjera. Ley 23.928 de convertibilidad del austral. Ley 25.561 de emergencia pública y reforma del régimen cambiario	51
8) Nuevas variantes de contratación	54
9) Expensas, impuestos y servicios	58
10) Valor llave	60
11) Depósito en garantía	61
12) Pagos superiores a \$ 1.000 (un mil pesos) o su equivalente en moneda extranjera	64
f) Causa y destino	65
1) Uso honesto y no contrario a las buenas costumbres	65
2) Sanciones	67
g) Plazo	67
1) Plazo mínimo	67
2) Excepciones al plazo mínimo	71
3) Plazo máximo	73
4) Opción de prórroga y tácita reconducción	74
5) Plazo indeterminado	78
4. Trasmisión de la locación	79
a) Enajenación del inmueble arrendado	79
1) Excepciones	82
b) Trasmisión <i>mortis causa</i>	82
c) Dominio imperfecto. Reversión y revocación de donaciones. Donaciones inoficiosas	83
d) Continuadores del locatario: ley 23.091	84
5. El concurso preventivo y la quiebra	87
6. Impuestos que gravan el contrato de locación	90
a) Impuesto al valor agregado	90
b) Registro de operaciones inmobiliarias	92
c) Impuesto de sellos de la Ciudad de Buenos Aires	92
d) Impuesto de sellos de la Provincia de Buenos Aires	94

CAPÍTULO II

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1. Obligaciones del locador	97
a) Entrega de la cosa	97
b) Mantenimiento de la cosa en buen estado	99
1) Deterioros causados por el uso de la cosa	100
2) Sanciones por el incumplimiento de reparaciones urgentes y no urgentes	101
I. Derecho de retención	101
II. Derecho a demandar su realización	102
III. Realización por el inquilino	103
IV. Daños y perjuicios	103
V. Resolución del contrato	104
3) Destrucción de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor	105
I. Destrucción total	105
II. Destrucción parcial	106
III. Simples deterioros	107
4) Impedimento del uso y goce de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor	107
c) Obligación de garantía	108
1) Turbaciones del locador	109
2) Reparaciones hechas por el locador	110
3) Innovaciones hechas por el locador	111
4) Turbaciones de terceros	112
I. Turbaciones de hecho	112
II. Turbaciones de derecho	114
d) Mejoras	116
1) Clases de mejoras	117
2) Mejoras en beneficio de la propiedad	118
3) Valor de las mejoras	119
I. Mejoras y reparaciones realizadas por el locatario en caso de urgencia	119
II. Mejoras necesarias, útiles o voluntarias a cargo del locador	120
4) Compensación de mejoras	120
5) Derecho de retención	121
e) Cargas, impuestos, tasas y contribuciones	121
2. Obligaciones del locatario	122
a) Pago del precio	122
1) Tiempo del pago	122
2) Lugar de pago	123
3) Sujetos obligados	123
4) Sujetos receptores del pago	124
5) Enajenación de la cosa por título oneroso o gratuito	125
6) Expropiación de la cosa	125
7) Venta judicial	125
8) Forma y prueba	125
9) Fecha cierta	126
10) Pago anticipado	127
I. Código Civil	127
II. Ley 23.091	128
11) Derechos del locador en caso de falta de pago	130
I. Resolución del contrato	131
i) Constitución en mora	131
ii) Mora de pleno derecho	135
iii) Ofrecimiento de pago	136
iv) Particularidades de la mora en materia de alquileres	138
v) Falta de pago del alquiler y reparaciones	138
vi) Situación económico-social	139

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

CAPÍTULO III CESIÓN Y SUBLOCACIÓN

1. Derecho a ceder o sublocar	165
a) Cesión	167
b) Sublocación	168
c) Diferencias entre ambos contratos	169
d) Elementos	169
e) Forma y prueba	170
f) Prohibición convencional de ceder y sublocar.	171
g) Efectos	173
1) Efectos en las relaciones entre locatario original y cesionario	174
2) Efectos en las relaciones entre locatario-sublocador y sublocatario	175
3) Efectos en las relaciones entre locador y locatario	176
I. En la cesión	176
II. En la sublocación	177
4) Efectos en las relaciones entre locador y cesionario	178
5) Efectos en las relaciones entre locador y sublocatario	179
6) Daños y perjuicios derivados de la transferencia indebida	180
h) La conclusión de la sublocación	181

CAPÍTULO IV CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN

1. Introducción	183
2. Causales determinantes de la conclusión de la locación	183
a) Finalización del término pactado	184
b) Plazo indeterminado de la locación	186
c) Pérdida de la cosa arrendada	186
d) Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino	187
e) Frustración del fin del contrato	187

f) Vicios redhibitorios	188
g) Caso fortuito	189
h) Incumplimiento por culpa de las partes	189
i) Conclusión por mutuo consentimiento	190
j) Confusión	190
k) Resolución anticipada	191
l) Imprevisión	193
1) Acontecimientos extraordinarios o imprevisibles	194
2) Excesiva onerosidad	197
3) Contraprestación equivalente	198
4) Contrato de locación	198
5) Mora	199
6) Carácter restrictivo	199
7) Buena fe	200
8) Mala fe	200
9) Quiebra	201
10) Índices de precios	201
11) Reajuste	201
12) Forma de reajuste de las prestaciones	203
13) Punto de partida del reajuste	204
14) Allanamiento	205
15) Intereses	206
16) Efectos ya cumplidos	206
3. Efectos de la conclusión de la locación	206
a) Restitución de la cosa	206
1) Plazo convencional determinado	208
2) Plazo legal determinado	209
3) Plazo indeterminado	211
4) Derechos del locador por falta de restitución de la cosa	212
I. Locación con término convencional fijo	212
i) Situación económica y social	214
ii) La ilegitimidad de la tenencia debe ser declarada por sentencia	214
iii) Prueba de los daños	216
iv) Conducta del inquilino en el juicio de desalojo	220
v) Cláusula penal	220
vi) Comienzo del devengamiento de los daños y perjuicios por retención indebida	225
vii) Fin del devengamiento de los daños y perjuicios por retención indebida	227
II. Locación con término legal fijo	228
III. Locación sin término legal o convencional determinado	229
IV. Inexistencia de tácita reconducción	229
V. Derechos del locatario si el locador no recibe la cosa	234
VI. Estado en que debe ser restituida la cosa	238
b) Subarriendos	241
c) Mejoras	242
4. Responsabilidad del fiador ante la conclusión de la locación (art. 1582 bis del Cód. Civ.)	243

SEGUNDA PARTE EL COMODATO

CAPÍTULO V EL CONTRATO DE COMODATO

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

CAPÍTULO VI DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1. Derechos y obligaciones del comodatario	267
a) Conservación de la cosa	267
b) Uso de la cosa	270
c) Restitución de la cosa	271
1) Estado	271
2) Tiempo de la restitución	271
3) Necesidad imprevista o urgente de la cosa	272
4) Fallecimiento del comodatario	272
5) Comodato precario	273
6) Lugar de la restitución	276
7) A quién se debe restituir la cosa	277
8) Sanción si no restituye la cosa	277
9) Recupero de la cosa perdida	278
10) Herederos del comodatario	279
11) Pluralidad de comodatarios	279
12) Derecho de retención	280
2. Derechos y obligaciones del comodante	280
a) Uso de la cosa por el comodatario o sus herederos	281
b) Vicios ocultos de la cosa	281
c) Pago de los gastos extraordinarios	282
d) Gastos ordinarios	284

CAPÍTULO VII CONCLUSIÓN DEL COMODATO

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

TERCERA PARTE EL "LEASING"

CAPÍTULO VIII CONTRATO DE "LEASING"

1. Concepto	293
a) Su regulación legal	294
b) Naturaleza jurídica	294
2. Caracteres	294
3. Elementos	295
a) Consentimiento	295
b) Capacidad de las partes	296
1) El asentimiento conyugal	296
c) Forma y prueba	297
d) Objeto	298
e) Modalidades en la elección del bien	298
f) Plazo	301
g) Canon	301
h) El precio y la opción de compra	302
i) Causa y destino del bien	304
4. Particularidades del contrato de leasing	304
a) Disponibilidad jurídica y material	304
b) Registración	305
1) Registración de bienes en general	305
2) Cancelación de la inscripción	306
3) Registración de bienes inmuebles en particular	308
I. Plazo de inscripción	310
c) Responsabilidad	310
d) Cesión	311
e) Prórroga, renovación y reemplazo del bien objeto del leasing	312
f) Concurso o quiebra	312
1) Concurso preventivo y quiebra del dador	312
2) Concurso preventivo y quiebra del tomador	312
g) Incumplimiento	313
h) Retenciones notariales en la celebración de contratos de leasing sobre inmuebles	314
1) Impuesto de sellos en la Ciudad de Buenos Aires	315
2) Impuesto de sellos en la Provincia de Buenos Aires	316
3) Impuesto inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires	316
4) Impuesto inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires	316
5. Obligaciones de las partes	317
6. Conclusión del leasing	318
a) Por el ejercicio de la opción de compra	318
b) Finalización del término pactado sin ejercicio de la opción de compra	318
c) Pérdida de la cosa dada en leasing	319
d) Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino	319
e) Vicios redhibitorios	319
f) Caso fortuito	319
g) Por incumplimiento por culpa de alguna de las partes	319
h) Conclusión por mutuo consentimiento	319
i) Resolución anticipada, prevista en el art. 8º de la ley 23.091 para inmuebles destinados a vivienda y extendida por ley 24.808 a todo tipo de locaciones de inmueble	319
j) Imprevisión	320
k) Efectos de la conclusión del leasing	320

CUARTA PARTE EL PROCESO DE DESALOJO

CAPÍTULO IX NOACIONES GENERALES

1. Concepto	323
2. Evolución histórica	324
a) En el derecho español	326
b) En el derecho nacional	327
3. Naturaleza	329
4. Objeto	330
5. Normas procesales en la legislación de emergencia	332
6. El proceso de desalojo y la reforma de la ley 22.434	333
7. Consecuencias de la mala legislación respecto de los plenarios abreviados	334
8. Remisión a las normas del proceso ordinario (ley 25.488)	336
a) Trámite sumarísimo u ordinario	337
b) El trámite sumarísimo	339
9. Orden de prelación en la aplicación de las normas que regulan el proceso de desalojo	341
10. La pretensión de desalojo sustentada en el contrato de leasing	341

CAPÍTULO X SUJETOS

1. El juez	343
a) Competencia en razón de la materia	344
1) Competencia federal	344
2) Competencia ordinaria en la Capital Federal	345
3) Otras materias	348
b) Competencia territorial	350
c) Fuero de atracción	351
1) Juicio sucesorio	351
2) Procesos falenciales	352
d) Recusación sin causa	355
2. Las partes	356
a) Legitimación activa	357
1) Propietario	357
2) Condominio	360
3) Herederos	361
4) Locador	362
5) Locatario principal	363
6) Usufructuario	364
7) Usuario	364
8) Poseedor	365
9) Comodante	365
10) Administrador de la sucesión	366
11) Legatarios	367
12) Mandato	367
13) Consorcio de propietarios	367
14) Donatarios	368
15) Dador	368
16) Otros casos	369
b) Legitimación pasiva	369
1) Locatario	369
2) Sublocatario	369
3) Tenedor precario	370

4) Intruso	371
I. Concubino como intruso	376
II. Ocupante con permiso de quien no pueda otorgarlo	377
III. Cesión inoponible	377
IV. Para restituir el bien expropiado a los dueños anteriores	378
V. Contra esposa de ex condómino separada de hecho	378
5) Concubino	379
6) Cónyuge	381
7) Cualquier otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible	381
8) Litisconsorcio pasivo	382
9) Tomador	383
10) Comunidades indígenas	383
3. Subinquilinos y ocupantes	384
a) Naturaleza de su intervención	384
b) Denuncia de subinquilinos y ocupantes	385
c) Falta de intervención	385
d) Ignorancia por parte del actor	386
e) No retrograda el procedimiento	386
4. El fiador y el juicio de desalojo	386
a) El fiador como parte	386
b) Los terceros	388
1) Tipos de intervenciones	388
I. Intervención voluntaria	388
i) Principal o excluyente	388
ii) Adherente autónoma o litisconsorcial	388
iii) Adherente simple	389
II. Intervención obligada o coactiva	389
c) El fiador como tercero en el juicio de desalojo	390
1) Postura mayoritaria	391
2) Postura minoritaria	392
3) Comunidad de controversia	394
4) El fiador como tercero adherente simple o asistente. Recapitulación	396
d) El art. 1582 bis del Cód. Civ. Un supuesto que sirve como ejemplo	397

CAPÍTULO XI LA DEMANDA DE DESALOJO

1. Normas aplicables	401
2. Requisitos formales	402
3. Contenido extrínseco	402
a) Las partes	402
b) La cosa demandada	403
c) Individualización de la causal	403
d) Exposición de los hechos	404
e) Exposición del derecho	404
f) La petición	404
4. Prueba documental	404
5. Ofrecimiento de prueba	406
6. La intimación de pago como requisito formal de la demanda de desalojo por falta de pago	406
a) Intimación de pago	406
b) Presupuesto formal	407
c) La intimación de pago no es un presupuesto de la constitución en mora	408
d) Carácter imprescindible de la intimación previa	409
e) Carácter fehaciente de la intimación	410
f) Intimación por una suma mayor a la debida	412

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

CAPÍTULO XII **TRASLADO DE LA DEMANDA**

1. Término	425
2. Notificación de la demanda	426
3. Localización del inmueble	427
a) Actividad del oficial notificador	427
b) Ausencia de chapa identificatoria	427
c) Casa de departamentos	428
4. Deberes del notificador	428
a) Identificación	428
b) Notificación	429
c) Prevención	429
d) Información	429
5. Facultades del notificador	430
6. Responsabilidades del notificador	430
7. Exceso ritual manifiesto	431
8. Notificación a subinquilinos y ocupantes	431

CAPÍTULO XIII **ACTITUDES DEL DEMANDADO FRENTE A LA DEMANDA**

1. Excepciones de previo y especial pronunciamiento	433
a) Su interposición en el proceso sumario	433
b) La modificación introducida por la ley 25.488	434
c) Excepciones de falta de personería, defecto legal y arraigo	435
1) Se encuentra vigente la suspensión del plazo para contestar la demanda	435
2) No se encuentra vigente la suspensión del plazo para contestar la demanda	436
3) Suspensión o interrupción del plazo	438
d) Excepción de litispendencia	438
e) Excepción de prescripción	439
f) Sistema derogado de la ley 21.342	440
g) Cuestiones de competencia	440
2. Contestación de la demanda	440
a) Plazo y características	440
b) Prueba documental	441
c) Ofrecimiento de prueba	442

d) Cuestionamiento de las pruebas ofrecidas en la demanda	442
e) Ampliación del ofrecimiento de prueba	442
3. Reconvención	444
4. Otras actitudes	446
a) No comparece	446
b) Allanamiento	447
c) Acumulación de procesos	447
1) Juicio de desalojo por vencimiento del término locativo y juicio por consignación de alquileres	448
2) Juicio de desalojo por falta de pago y juicio de consignación de la cosa locada	448
3) Juicio de desalojo por falta de pago y juicio de desalojo por intrusión	448
4) Juicio de desalojo por intrusión y juicio por escrituración	449
5) Juicio de desalojo por transferencia ilegal y juicio de desalojo por comodato	449
6) Improcedencia de acumulación	449
7) Juicio de consignación de alquileres y juicio de desalojo por transferencia indebida	449
8) Juicio de desalojo y juicio ejecutivo de alquileres	449
9) Juicio de desalojo por falta de pago y por transferencia prohibida y juicio por consignación de alquileres	450
10) Juicio de desalojo por locación mixta y juicio por consignación de alquileres	450
11) Juicio de desalojo y juicio por daños y perjuicios por retención indebida	450
12) Identidad de actores y diferentes demandados con distintos contratos	450
13) Acumulación objetiva de acciones	451
14) Principio de prevención; notificación a subinquilinos y ocupantes	451
15) Gran diferencia en el estado procesal de las causas	451

CAPÍTULO XIV DESOCUPACIÓN INMEDIATA

1. La desocupación inmediata	453
2. Medida cautelar innovativa	454
a) Tutela material o medida cautelar	455
3. Carácteres	457
a) La provisionalidad	457
b) La instrumentalidad	458
c) La flexibilidad	458
4. Presupuestos de admisibilidad	459
a) El peligro en la demora	459
b) La verosimilitud del derecho	459
c) La contracautela	461
5. El desalojo interinal	462
a) La traba de la litis	462
b) El reconocimiento judicial	463
c) Incontestación de demanda o incomparecencia del demandado	464
d) Facultades del tenedor del inmueble	465
6. Sentencia anticipatoria o tutela autosatisfactiva	466
7. Carácter restrictivo de su procedencia	467
8. Inconstitucionalidad	468
9. La apelación	469

CAPÍTULO XV
LA DECLARACIÓN DE PURO DERECHO Y LA PRUEBA

1. Declaración de puro derecho	471
a) Hechos controvertidos o hechos conducentes	472
2. Audiencia preliminar	474
3. Plazo de prueba	476
4. Carga de la prueba	477
5. Medios probatorios	478
a) Limitación de los medios de prueba	478
b) Prueba de informes	479
1) Prueba no esencial	479
c) Prueba confesional	480
1) Producción en segunda instancia	480
d) Prueba de testigos	481
1) Citación de testigos	482
2) Justificación de la incomparecencia del testigo	483
e) Prueba de peritos	484
1) Recusación del perito	484
2) Presentación del dictamen	485
3) Consultores técnicos	485
6. Clausura del periodo de prueba	486
7. Alegatos	487

CAPÍTULO XVI
LA SENTENCIA DE DESALOJO

1. Llamamiento de autos para dictar sentencia	489
2. Plazo para dictar sentencia	489
3. Carácteres de la sentencia	490
4. Alcance de la sentencia	490
5. Cambio de numeración	491
6. Interpretación de las causales y las causales no invocadas por el actor	492
a) Sistema dispositivo, principio de congruencia y causal	493
b) Causales y proceso de desalojo	495
c) Los hechos y la causal	497
d) Síntesis	499
7. Plazos para el lanzamiento	501
8. Emergencia habitacional	502
9. Cómputo del plazo	502
10. Distintos plazos	502
a) Tenencia u ocupación legítima	502
1) Desalojo imputable al inquilino	503
2) Condena de futuro	504
3) Desalojo inimputable al inquilino	504
b) Ocupación ilegítima	505
11. Varias causales	505
12. Costas	505
13. ¿Costas a cargo del fiador?	507
a) La jurisprudencia	508
b) La pretensión de desalojo acumulada a otras	510
c) La condena de los terceros	512
d) Síntesis	514
e) Vía procesal para el cobro de las costas por las que debe responder el fiador	516
14. Convenio posterior a la sentencia	516

CAPÍTULO XVII **LA PRETENSIÓN DE SENTENCIA CON OPERATIVIDAD PENDIENTE DE PLAZO**

1. Concepto	517
2. Definición	518
3. Carácteres	519
a) Obligación no exigible	519
b) Inexistencia de lesión	520
c) Verosimilitud del derecho	520
d) Temor fundado del incumplimiento	521
e) Carácter preventivo del instituto	521
f) Anticipación del conocimiento	522
4. Proximidad del incumplimiento	522
5. Naturaleza jurídica	523
6. Antecedentes	525
a) Carácter general del instituto. Sistema alemán	525
b) Admisión del instituto en casos particulares. Sistema italiano	525
c) Ausencia de referencia legislativa. Sistema español	525
7. Derecho argentino	526
8. Generalización del instituto cuando se prevé para casos especiales	527
9. Cosa juzgada	529
10. Plazo de cumplimiento	531
11. Costas	531

CAPÍTULO XVIII **LOS RECURSOS**

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

CAPÍTULO XIX **NORMAS VIGENTES DE LA LEY 21.342**

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

CAPÍTULO XX

EL PROCESO DE DESALOJO EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

1. Normas del Código Procesal. Remisión a las normas del proceso sumario	555
a) Recusación sin causa	556
b) Cuestiones de competencia	556
c) Plazo para comparecer y contestar	556
d) Excepciones previas	557
e) Ampliación del ofrecimiento de prueba	557
f) Reconvención	558
g) Recepción de la prueba	558
h) Restricción de la prueba	559
i) Prueba confesional. Producción en segunda instancia	559
j) Prueba de testigos	560
k) Prueba pericial	560
l) Recusación del perito	561
m) Consultores técnicos	561
n) Prueba de informes	561
ñ) Plazo extraordinario de prueba	562
o) Clausura del período de prueba	562
p) Alegatos	562
q) Necesidad de llamar autos para sentencia	563
r) Plazo para dictar la sentencia	563
s) Recurso de apelación	563
2. Legitimación	564
3. Pretensión de condena de futuro	565
4. Remisión a las normas procesales de las leyes de locaciones urbanas	565
5. Entrega del inmueble al accionante	566
a) Antecedentes	566
b) Naturaleza jurídica	567
1) Verosimilitud del derecho	567
2) Peligro en la demora	567
3) Contracautela	568
c) Requisitos	568
d) Recursos	568

CAPÍTULO XXI

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

1. Introducción	569
2. Provincia de Córdoba	570
a) Trámite	570
1) Tipo de proceso	570
2) Objeto	570
3) Ofrecimiento de prueba	572
4) Citación del demandado	572
5) Acumulación	572
6) Reconvención	572
7) Excepciones	572
8) Hechos no invocados en la demanda	573
9) Rebeldía	573
10) Subinquilinos y ocupantes	573
11) Notificaciones al demandado	573
12) Notificación y prevención a subinquilinos. Deberes y facultades del notificador	574
13) Inasistencia del demandado	574
14) Prueba. Limitaciones	575
15) Sentencia	575

16) Apelabilidad	576
17) Apelación. Requisitos y sanciones	576
18) Lanzamiento	577
19) Reclamos por mejoras	577
20) Embargo por costas	578
21) Costas al fiador	578
b) Legitimación	579
c) Reclamaciones excluidas	580
d) Condena de futuro	581
e) Inmueble abandonado	581
f) Homologación de convenios	582
3. Provincia de Santa Fe	583
a) Trámite	583
1) Tipo de proceso	583
I. Trámite sumario	583
III. Trámite sumarísimo	584
2) Notificación al demandado	585
3) Subinquilinos y ocupantes	585
4) Registro de juicios	586
5) Incontestación de la demanda. Apercibimiento	586
6) Limitaciones: excepciones y prueba	587
7) Sentencia. Plazo. Recursos	587
8) Plazo para la desocupación. Lanzamiento	588
9) Materias excluidas	588
10) Posesión y dominio del bien	589
b) Legitimación	590
c) Entrega anticipada	591
d) Condena de futuro	591

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

1. Los ordenamientos procesales del país	593
2. Tipo de proceso	594
a) Proceso plenario abreviado o sumario	596
b) Doble vía: sumario y sumarísimo	596
1) Tierra del Fuego	596
c) Doble vía: ordinario o sumarísimo	597
1) Catamarca	597
d) Sumarísimo o verbal	598
1) Salta	598
2) Tucumán	598
3) Córdoba	599
e) Doble vía: monitorio y sumarísimo	600
1) La Pampa	600
2) Río Negro	600
3) San Juan	601
3. Legitimados pasivos. Procedencia	602
4. Denuncia de la existencia de sublocatarios u ocupantes	603
5. Reconocimiento judicial	603
6. Notificaciones	603
7. Localización del inmueble	604
8. Deberes y facultades del notificador	605
9. Apercibimiento ante la no contestación de la demanda	605
10. Admisibilidad de la reconvención	606

11. Debate limitado a la tenencia del inmueble	606
12. Acumulación con la consignación de alquileres	607
13. Entrega anticipada del inmueble	607
14. Limitaciones probatorias	609
15. Recursos	610
16. Lanzamiento	611
17. Alcance de la sentencia	611
18. Reclamo por mejoras	612
19. Condena de futuro	612
20. Abandono de la locación	613
21. Convenios de desocupación	614
22. Embargo por costas	614

APÉNDICE PRÁCTICO Y LEGISLATIVO

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