



ÍNDICE GENERAL

Capítulo I "DESALOJO ABREVIADO" (ARTS. 680 TER Y 684 BIS DEL CPCCN)

Aclaración previa	15
1. Antecedentes	16
2. Tipo de proceso. ¿Sumarísimo u ordinario?	17
a) Juicio antes sumario y ahora sumarísimo	17
b) Sumario o sumarísimo, resolución irrecurrible del juez	19
c) Posibilidad de pactar el tipo de proceso	19
3. Naturaleza jurídica	20
4. Agota el proceso sólo la sentencia definitiva. Riesgo de caducidad	21
5. Requisitos	21
a) Traba de la litis	21
1) Lugar de notificación	22
2) Domicilio constituido por instrumento público o privado reconocido o con firmas certificadas	22
3) Plazo de traslado de la demanda	23
4) Casos prácticos de notificaciones	24
Recepción de la cédula por el demandado; aviso de espera	24
a-) Recepción de la cédula por representante legal	24
b-) Domicilio denunciado "bajo responsabilidad de la parte actora	24
c-) Notificación con habilitación de día y hora inhábil	25
d-) Retiro de chapa identificadora del inmueble y/o número de la unidad	25
e-) Citación por edictos	26
f-) Subinquilinos y ocupantes y su identificación; caso de ausentes; facultades del oficial notificador y del escribano	26
b) Verosimilitud del derecho invocado	27
c) Caución real	29
1) Principio general	29
2) Ejecución de la multa y caución	30
6. Tramitación	30
a) En el proceso	31
b) Por vía incidental	31
7. Reconocimiento de la finca	32
a) Art. 680 ter, reconocimiento judicial imperativo, innecesario en algunas causales de desalojo. Alcances	32
b) Inidoneidad del "reconocimiento" previo ante "falta de pago" o "vencimiento del plazo"	33
c) Improcedencia del "reconocimiento" de oficio (falta de pago)	34
d) Defensas de demandados ante la falta del "reconocimiento" previo	34
e) Diferencias entre medidas cautelares y el proceso especial de desalojo	34
f) Requisitos del reconocimiento judicial previo	36
g) Desocupación inmediata de la finca (art. 684 bis CPCCN)	36
h) Multa	37
i) Podrá el juez fijar el procedimiento por propio imperio o a petición del actor	37
8. Desalojo inmediato como medida cautelar	38
a) Inexistencia de norma específica pre reforma del CPCCN	38
b) Analogía y diferencias entre los arts. 680 bis del CPCCN y 676 bis del CPCCBA	38
c) Ingeniosa solución jurisdiccional	39

d) Caución juratoria o real	40
e) Naturaleza cautelar	40
f) Recursos contra la aplicación del art. 684 bis CPCCN	41
9. Planteos de inconstitucionalidad	42
10. Aplicación en el proceso de quiebra	43
11. Plazo para el lanzamiento	43
a) Regla general	43
b) Regla especial para la entrega anticipada (art. 684 bis CPCCN)	44
12. Lanzamiento	44
a) Mandamientos según el destino y circunstancias del caso	44
1. Viviendas	44
2. Comercios, oficinas, depósitos, industrias	45
3. Facultad de requerir auxilio de la fuerza pública	46
4. Facultad de allanar domicilio	46
5. Cerrajero	46
6. Reflexión ante resoluciones que deniegan ciertas facultades	46
b) Oficios	47
1. Cuerpo Médico Forense	47
2. Policía	47
3. Organismos de protección de menores e incapaces	47
4. Entes encargados de animales domésticos	48
5. Dirección Nacional de Migraciones	48
13. Comodato. Aplicación de la entrega anticipada del inmueble (art. 684 bis CPCCN)	48
a) Sujetos del proceso	48
1. Legitimado activo	48
2. Legitimado pasivo	49
b) Carga de la prueba	49
c) Normas aplicables. Extensión del "desalojo abreviado" al comodato (art. 684 bis CPCCN)	49
d) Defensas más comunes invocadas por comodatarios ante desalojos	51
1. Comodatario que invoca calidad de inquilino	51
2. Comodatario que invoca relación laboral	51
3. Comodatario que alega ser propietario	51
4. Concubinato	51
e) Plazos para materializar el lanzamiento del comodatario. Plazo de diez días	51
1. Jurisprudencia	51
2. Doctrina	52

Capítulo II

NUEVO "DESALOJO ABREVIADO" EN PROV. DE BUENOS AIRES (ART. 676 ter CPCCBA)

I. La flamante norma (art. 676 ter CPCCBA)	53
II. El desalojo en la provincia	53
1. Desalojo y proceso sumario	53
2. Legitimación	54
a) Sujetos	54
b) Partes	54
b.1) Legitimación activa	54
b.2) Legitimación pasiva	59
3. Recusación incausada	62
4. Sobre la competencia	62
5. Términos de comparencia y contestación	63
6. Contestación	63
7. Reconvención	64
8. Excepciones previas	64

9. Declaración "de puro derecho"	64
10. Prueba	64
a) Absolución de posiciones	65
b) Testigos	65
c) Pericial	65
11. Condena de futuro	66
12. Caducidad de instancia	66
III. Analogía y diferencias entre arts. 680 bis CPCCN y 676 bis CPCCBA	67
1. Desalojo inmediato de intrusos y tenedores precarios en Prov. de Bs. As.	67
2. Desalojo de intrusos en el CPCCN	67
IV. Desalojo inmediato de locatarios por plazo vencido o impago de alquileres y de comodatarios con plazo vencido o cumplimiento del fin (art. 676 ter CPCCBA)	68
1. Normas relacionadas	68
2. Legitimación	68
3. Traba de la litis	69
4. Verosimilitud del derecho invocado	69
5. Peligro en la demora y medida cautelar	69
6. Caución real	71
7. Multa	72
8. Ejecución de la multa y caución	72
9. Tramitación	73
a) En el proceso	73
b) Por vía incidental	73
10. Recursos	74
11. Constitucionalidad	74
12. El tipo de procedimiento en los códigos provinciales	76
13. Comodato. Aplicación de la entrega anticipada del inmueble (art. 676 ter CPCCBA)	76
a) Sujetos del proceso	76
1) Legitimado activo	76
2) Legitimado pasivo	76
b) Normas aplicables. Extensión al comodato del "desalojo abreviado" (art. 680 bis CPCCN)	77
14. Propuestas de reformas en códigos provinciales	78
15. Perspectivas	79

Capítulo III **"DESALOJO ABREVIADO" EN CHACO**

I. Introducción	81
II. Causales específicas del art. 657 bis (CPCC Chaco)	81
1. Intrusión	81
2. Falta de pago	82
3. Vencimiento del contrato	82
III. Aplicación táctica	83
1. Desocupación inmediata de la finca	83
2. Multa	83
3. Procedimiento	84
IV. Conclusión	84

Capítulo IV **"DESALOJO ABREVIADO" EN LA PAMPA**

I. Introducción	85
II. Propuesta de reforma legislativa	86
1. Art. 14 CPCCLP: Recusación sin expresión de causa	86
2. Art. 653 bis CPCCLP: Reconocimiento Judicial: Alcance	86

3. Art. 661 CPCCLP: Medios de prueba. Limitación de la prueba en juicios por falta de pago o vencimiento del contrato	87
4. Art. 666 CPCCLP: Intrusos	88
5. Art. 666 bis: Desocupación inmediata en "falta de pago" y "vencimiento del contrato" sin los requisitos del proc. monitorio (art. 463 incs. "d" y "e")	88
III. Contenido de las normas proyectadas	89
IV. Perspectivas y fundamentos de la reforma propuesta	90

Capítulo V **"DESALOJO ABREVIADO" EN MENDOZA**

I. Introducción	91
II. Causales específicas del art. 399 quater (CPCC Mendoza)	92
1. Falta de pago	92
2. Vencimiento del contrato	92
III. Aplicación táctica	92
1. Desocupación inmediata de la finca	92
2. Multa	93
3. Procedimiento	93
IV. Diferencias entre las cautelares y el desalojo del art. 399 quater (CPCC Mendoza)	93
1. Respecto a su objeto	93
2. Respecto a sus caracteres	94
a) Provisoriedad	94
b) Mutabilidad	94
c) Accesoriedad	94
d) Dictado inaudita parte	94
3. Respecto a sus requisitos	94
a) Verosimilitud del derecho	94
b) Peligro en la demora	95
c) Contracautela	95
d) Respecto a su evaluación por el órgano jurisdiccional	95
e) Conclusión	95

Capítulo VI **"DESALOJO ABREVIADO" EN MISIONES**

I. Introducción	97
II. Causales específicas del art. 680 quater (CPCC Misiones)	98
1. Falta de pago	98
2. Vencimiento del contrato	98
3. Abandono	98
III. Aplicación táctica	99
1. Desocupación inmediata de la finca	99
2. Multa	99
3. Práctica	99
IV. Conclusión	100

Capítulo VII **"DESALOJO ABREVIADO" EN SANTIAGO DEL ESTERO** **(ARTS. 693 Y 699 CPCCSE)**

I. Noción previa	101
II. "Desalojo abreviado" de intrusos (art. 693 CPCCSE) y de locatarios ante venc. de contrato o impago de alquileres (art. 699 CPCCSE)	101
1. Requisitos	101
a) Traba de la litis	102
b) Verosimilitud del derecho invocado	103
1) Intrusos	103

2) Locatarios	103
c) Caución real	103
2. Tramitación	104
a) En el proceso	104
b) Por vía incidental	104
3. Reconocimiento de la finca	105
a) Art. 694 CPCCSE, reconocimiento judicial imperativo ¿innecesario en algunas causales?	105
b) Innecesariedad del pre-"reconocimiento" ante "falta de pago" o "vencimiento del plazo"	106
4. Requisitos del reconocimiento judicial previo	107
5. Defensas de los demandados ante falta del "reconocimiento" previo	108
III. Recursos contra la aplicación del art. 699 CPCCSE	108
IV. ¿Accionar por intrusión o por usurpación?	109
V. Similitudes y diferencias del CPCCSE y el CPCCN en los desalojos	109
VI. Comodato y entrega anticipada del inmueble (art. 699 CPCCSE)	110
1. Sujetos del proceso	110
a) Legitimado activo	110
b) Legitimado pasivo	110
2. Carga de la prueba	110
3. Normas aplicables. Extensión al comodato del "desalojo abreviado" (art. 699 CPCCSE)	111
4. Defensas frecuentes de comodatarios ante desalojos	112
a) Comodatario que se pretende inquilino	112
b) Comodatario que invoca relación laboral	112
c) Comodatario que alega ser propietario	113
d) Concubinato	113
VII. Similitudes y diferencias del CPCCSE y el CPCCN en el desalojo	113
VIII. Conclusión evaluativa crítica	114

Capítulo VIII "DESALOJO ABREVIADO" EN TUCUMÁN

I. Introducción	117
II. Causales específicas del art. 423 bis (CPCC Tucumán)	118
1. Tenencia precaria e intrusión	118
2. Falta de pago	119
3. Vencimiento del contrato	119
III. Aplicación táctica	119

Capítulo IX EL "DESALOJO" EN LOS CÓDIGOS PROCESALES PROVINCIALES

1. Buenos Aires	121
2. Catamarca	122
3. Chaco	125
4. Chubut	125
5. Córdoba	127
6. Corrientes	131
7. Entre Ríos	133
8. Formosa	135
9. Jujuy	139
10. La Pampa	142
11. La Rioja	144
12. Mendoza	147
13. Misiones	154
14. Neuquén	157

15. Río negro	158
16. Salta	160
17. San Juan	164
18. San Luis	168
19. Santa Cruz	169
20. Santa Fe	170
21. Santiago del Estero	173
22. Tierra del Fuego	176
23. Tucumán	178

Capítulo X **PROCESO ANTICIPADO DE DESALOJO** **(DEMANDA ANTICIPADA O CONDENA DE FUTURO)**

1. Concepto y terminología	185
2. Modificación sustantiva	186
3. Privación ilegal de defensas	187
4. Restricción al derecho de retención	187
5. Traba a la acción por imprevisión	187
6. Deber de cumplir y derecho de exigir	188
7. Exigibilidad de las obligaciones a plazo. Momento	188
8. Garantías de juez natural y ley anterior	188
9. Condiciones de admisibilidad	189
10. Trascendencia y objetivos	189
11. El accionar anticipado en las pruebas y cautelas	190
12. Comodato y leasing	190
13. Subinquilinos	191
14. Costas	191
a) Principio general	191
b) Oportunidad de la restitución	192
c) Plazo contractual (art. 1197 Cód. Civil) vs. sentencia que elonga 10 días restituir (art. 686 inc. 1o CPCCN)	192
d) Falta de allanamiento	192
e) Diferimiento de la imposición de costas	193
15. Verificación del estado de la finca a la restitución	193
16. Plazo para su interposición	193
17. Plazo para el lanzamiento	194
18. Vencimiento del plazo tramitando el proceso	194
19. Cosa juzgada	194
20. Constitucionalidad	195
21. Concordancias del CPCCN y los provinciales	195

Capítulo XI **CONVENIO DE DESOCUPACIÓN LOCATIVO**

1. Concepto	197
2. Requisitos	198
a) Celebración posterior al contrato locativo	198
1) Ineficacia del "convenio" contemporáneo al contrato	198
2) Excepciones a la contemporaneidad	199
3) "Convenio" con plazo vencido	199
b) Ocupación de finca por locatario al firmar el "convenio"	200
c) Existencia de sublocaciones	200
d) Citación judicial del inquilino	200
3. Certificación notarial y sus ventajas	201
4. El "convenio" puro no implica novación ni desobliga a fiadores. Suscripción por el fiador	201

5. "Convenio" que florece ante incumplimiento del locatario	202
6. El "convenio" y los beneficios del locatario	202
7. El "convenio" y plazo mínimo legal locativo	203
8. Homologación	203
a) Noción	203
b) Trámite homologatorio	204
c) Cobro de alquileres vencido el plazo de desocupación	204
d) Legitimación	205
e) Citación del locatario	205
f) Defensas de locatarios y neutralización por locadores	205
1) Desconocimiento de firma	205
2) Firma certificada	206
3) Invocación de contemporaneidad del "convenio" y el contrato locativo	206
4) Tacha de nulidad del "convenio"	206
5) Falta de acción, fraude, error excusable	207
g) Citación de sublocatarios	207
h) Situaciones que atañen al derecho de familia	208
9. Convenios de prórroga y desocupación. Eficacia y ventajas	209
10. Transmisión	209
11. "Convenio" y precauciones a la recepción del inmueble	209
12. Tasa de justicia	209
13. Aplicación al comodato	210

Capítulo XII **"DESALOJO ABREVIADO", CONDENA DE FUTURO Y CONVENIO DE** **DESOCUPACIÓN HOMOLOGADO: SIMILITUDES Y VENTAJAS**

211

PARTE PRÁCTICA

ESCRITOS JUDICIALES **(TRIBUNALES NACIONALES Y PROV. DE BUENOS AIRES)**

I - DESALOJO ABREVIADO **Y ENTREGA ANTICIPADA DEL INMUEBLE**

1. Demanda locador desalojo por falta de pago	213
2. Desalojo (vencimiento contractual, derecho propio), inicia, pide trámite sumarísimo y exima reconocimiento judicial	219
3. Desalojo por vencimiento contractual, inicia (persona jurídica, destino comercial), prorrogación (capital federal), trámite sumarísimo, exima reconocimiento judicial, acta (negación a desalojar)	225
4. Desalojo (falta de pago; vencimiento contractual), actor impugna por falsa documentación en traslado, ofrece su finca a embargo (caución) y pide entrega anticipada (art. 684 bis CPCCN)	234
5. Desalojo (falta de pago; vencimiento contractual), pide entrega anticipada, ofrece caución (art. 684 bis CPCCN) y se opone a que depositen alquileres	237
6. Desalojo (falta de pago; vencimiento contractual), pide entrega anticipada (art. 684 bis CPCCN) ante incontestación y presentado un ocupante (supuesto sublocatario)	240
7. Auto judicial dando traslado de demanda en desalojo por falta de pago (art. 684 bis CPCCN) imponiendo trámite sumarísimo e innecesaria la constatación previa.	244
8. Auto judicial ordenando lanzamiento en desalojo por falta de pago (art. 684 bis CPCCN -sumarísimo-)	245
9. Auto judicial ordenando lanzamiento en desalojo por vencimiento de contrato	246

II - CONDENA DE FUTURO (DEMANDA ANTICIPADA DE DESALOJO)

10. Condena de futuro (demanda anticipada, art. 688 CPCCN), locador inicia demanda	247
11. Demanda anticipada de desalojo (art. 688 CPCCN), locador contesta traslado al allanamiento y pide constatación del inmueble	249

III - HOMOLOGACIÓN DE CONVENIOS DE DESOCUPACIÓN

12. Convenio de desocupación sin firmas certificadas, locador demanda homologación (art. 47 ley 21.342)	250
13. Convenio de desocupación con firmas certificadas, locador demanda homologación (art. 47 ley 21.342)	252
14. Convenio de desocupación con firmas certificadas, locador demanda homologación tardía (art. 47 ley 21.342)	254
15. Convenio de desocupación con plazo vencido, locador pide homologación (prórroga jurisdicción)	257
16. Homologación, locador contesta traslado, pide entrega del inmueble y sanciones	259
17. Transacción en desalojo, demandada y actor hacen saber mas piden homologar, consintiendo letrados	264
18. Acta conciliatoria en audiencia del art. 360 CPCCN, fija fecha para restituir inmueble más reconoce costas demandado y homologa el juez	266
19. Ejecución de sentencia (convenio homologado), extraña jurisdicción, locador inicia y pide facultades especiales	267
20. Lanzamiento (convenio homologado), pide locador ampliación del auto mas oficios y facultades especiales	269
21. Auto judicial homologando acuerdo conciliador y convenio de desocupación	273

IV - NUEVO DESALOJO ABREVIADO PBA

22. Desalojo (falta de pago; vencimiento contractual), pide entrega del inmueble y ofrece caución (art. 676 ter CPCCBA)	274
23. Desalojo (falta de pago; vencimiento contractual), pide entrega del inmueble, ofrece caución y se opone a que depositen alquileres (art. 676 ter CPCCBA)	278
24. Desalojo (falta de pago; vencimiento contractual), impugna actor documentación en traslado, ofrece inmueble que desaloja a embargo (caución) y pide su entrega (art. 676 ter CPCCBA)	282
25. Desalojo (falta de pago; vencimiento contractual), pide actor entrega del inmueble (art. 676 ter CPCCBA) ante demanda in-contestada y presentarse ocupante (supuesto sublocatario)	286

V - INTIMACIONES PREJUDICIALES DE LOCACIÓN Y COMODATO

26. Locador exige al inquilino el fiador prometido, contra desalojarlo por incumplir convenio homologado	291
27. Locador exige desalojar la finca cuando venza el "convenio de desocupación"	292
28. Locador exige desalojar la finca cuando venza el contrato	293
29. Locador exige desalojar la finca porque venció el "convenio de desocupación"	293
30. Locador exige desalojar la finca porque venció el contrato	293
31. Locador intima a cancelar alquileres, impuestos, tasas, servicios y expensas	294
32. Locador intima a pagar alquileres y cargas adeudadas	295
33. Locador intima a pagar alquileres y obligaciones conexas adeudadas apercibiendo desalojo y litigio	296
34. Locador intima a pagar alquileres y otras deudas	297
35. Locador intima a pagar expensas atrasadas que integran alquiler y rechaza compensar con depósito en garantía	298
36. Locador intima de pago (art. 5o ley 23.091)	299
37. Locador intima pagar alquileres adeudados y obligaciones conexas	299
38. Locador notifica que venció prórroga y exige restituyan su finca	300

39. Locador que prorrogó sólo "mes a mes" (art. 1622 Cód. Civil) notifica ahora vencimiento de prórroga y exige restituyan su finca	301
40. Locador rechaza compensar el depósito con deudas locativas y a la resolución anticipada exige previo cumplimiento	302
41. Locatario "extra vivienda" resuelve contrato ejerciendo su derecho (arts. 8o y 29 bis ley 23.091)	303
42. Locatario habitacional (de vivienda) notifica resolución del contrato (art. 8o ley 23.091)	304
43. Locatario notifica resolución del contrato (art. 8o ley 23.091)	305
44. Comodador exige desalojar la finca cuando venza el contrato	305
45. Comodante exige desalojar la finca cuando venza el "convenio de desocupación"	306
46. Comodante exige desalojar la finca porque venció el "convenio de desocupación"	306
47. Comodante exige desalojar la finca porque venció el contrato	306
48. Comodante reclama entrega del inmueble por plazo vencido	307
49. Comodante rescinde comodato "precario" y exige reintegro de la finca	308
50. Comodante rescinde el comodato por incumplir "cargas" contractuales y reclama entrega del inmueble	308
51. Comodante rescinde el comodato por violar destino contractual y reclama entrega del inmueble	309
52. Comodante rescinde el comodato por violar destino contractual y reclama entrega del inmueble más reparar perjuicios	309
53. Comodante resuelve anticipadamente comodato "a plazo", por necesidad imprevista y urgente	310
 BIBLIOGRAFÍA	 311
ÍNDICE ALFATEMÁTICO	313