

ÍNDICE SUMARIO



<i>Prólogo</i> , por Enrique M. Falcón.	9
<i>Introducción</i> , por Santiago J. E. Paño y José María Salgado	11
<i>Prólogo a la quinta edición</i> , por Carlos Eduardo Fenochietto	13
Palabras previas a las ediciones anteriores	15
Principales abreviaturas	17

PRIMERA PARTE LA LOCACIÓN

CAPÍTULO I EL CONTRATO DE LOCACIÓN

1. Concepto	25
2. Caracteres	25
a) Bilateral	26
b) Oneroso	26
c) Consensual	26
d) Conmutativo	26
e) De tracto sucesivo	26
3. Elementos	27
a) Consentimiento	27
1) Cosa objeto del contrato	27
2) Precio	27
3) Naturaleza del contrato	27
4) Duración del contrato	28
5) Reserva de locación	28
6) Leasing o locación con opción de compra	28
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	30
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	33
I. Condóminos	33
II. Sociedad en formación	34
III. El usufructuario	35
c) Forma y prueba	35
1) Forma	35
2) Prueba	36
d) Objeto	37
1) Cosas ajenas	37
I. Locador y locatario de buena fe	37

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	38
III. Locador y locatario de mala fe	38
IV. Locador de mala fe y locatario de buena fe	38
V. Efectos respecto del propietario	39
VI. Cosa parcialmente ajena	39
VII. Accesorios de la cosa	39
e) Precio	39
1) Determinado	40
2) En dinero	40
3) Serio	40
4) Modificación del precio	40
5) Ajustes del precio: ley 23.928 de convertibilidad	41
6) Alquileres escalonados	42
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	46
8) Nuevas variantes de contratación	50
9) Valor llave	53
10) Depósito en garantía	54
11) Pagos superiores a \$ 1.000 (un mil pesos) o su equivalente en moneda extranjera	56
f) Causa y destino	57
1) Uso honesto y no contrario a las buenas costumbres	57
2) Sanciones	59
3) Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida	60
g) Plazo	60
1) Plazo mínimo	60
2) Excepciones al plazo mínimo	62
3) Plazo máximo	64
4) Opción de prórroga y tácita reconducción	65
4. Protección de la vivienda	69
5. Trasmisión de la locación	70
a) Enajenación del inmueble alquilado	70
1) Excepciones	73
b) Trasmisión <i>mortis causa</i>	74
c) Dominio imperfecto	74
d) Continuadores del locatario	75
6. El concurso preventivo y la quiebra	78
7. Impuestos que gravan el contrato de locación	81
a) Impuesto al valor agregado	81
b) Impuesto de sellos de la Ciudad de Buenos Aires	83
c) Impuesto de sellos de la Provincia de Buenos Aires	84
d) Ingresos brutos	86
8. Arrendamiento rural	86

CAPÍTULO II

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1. Obligaciones del locador	89
a) Entrega de la cosa	89
b) Mantenimiento de la cosa en buen estado	92
c) Obligación de garantía	92
1) Turbaciones del locador	93
2) Reparaciones hechas por el locador	94

3) Innovaciones hechas por el locador	95
4) Turbaciones de terceros	95
I. Turbaciones de hecho	95
II. Pérdida de luminosidad	96
III. Turbaciones de derecho	97
2. Obligaciones del locatario	98
a) Pago del precio.	98
1) Tiempo del pago	98
2) Lugar de pago	99
3) Sujetos obligados	99
4) Sujetos receptores del pago	100
5) Enajenación de la cosa por título oneroso o gratuito	100
6) Expropiación de la cosa	100
7) Venta judicial	100
8) Forma y prueba	101
9) Fecha cierta	102
10) Pago anticipado	103
11) Derechos del locador en caso de falta de pago	103
I. Resolución del contrato	104
i) Constitución en mora	105
ii) Mora de pleno derecho	106
iii) Ofrecimiento de pago	107
iv) Particularidades de la mora en materia de alquileres	108
v) Falta de pago del alquiler y reparaciones	108
vi) Situación económico-social	109
vii) Cláusula penal	110
viii) Intimación previa del art. 1222 del Cód. Civ. y Com.	110
II. Acción ejecutiva	111
III. Derecho de retención	113
IV. Depósito de garantía	113
b) Uso y goce de la cosa	114
1) Uso sujeto a convención entre las partes	114
2) Ausencia de convención	115
3) Límites al uso y goce. Uso abusivo	115
4) Sanciones	116
c) Conservación de la cosa	117
1) Abandono	118
I. Sanciones por el abandono	119
d) Obligación de restituir la cosa	120
3. Régimen de reparaciones y deterioros de la cosa	120
a) Deterioros causados por el uso de la cosa	120
b) Deterioros culpables	122
1) Sanciones por deterioros culpables	123
c) Sanciones por el incumplimiento de reparaciones urgentes y no urgentes	124
1) Compensación	124
2) Derecho a demandar su realización	125
3) Realización por el inquilino	125
4) Daños y perjuicios	126
5) Resolución del contrato	126
d) Reparaciones menores	127
e) Destrucción de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor	127
1) Destrucción total	129
2) Destrucción parcial	130
f) Impedimento del uso y goce de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor	130

4. Régimen de las mejoras	131
a) Clases de mejoras	132
b) Mejoras en beneficio de la propiedad	132
c) Valor de las mejoras	133
1) Mejoras y reparaciones realizadas por el locatario en caso de urgencia	133
2) Mejoras necesarias, útiles o voluntarias a cargo del locador	134
d) Derecho de retención	134
5. Gastos, impuestos y servicios que gravan al inmueble y a la actividad que allí se desarrolla	134

CAPÍTULO III CESIÓN Y SUBLOCACIÓN

1. Derecho a ceder o sublocar	139
a) Cesión	141
b) Sublocación	142
c) Diferencias entre ambos contratos	143
d) Forma	143
e) Prohibición convencional de ceder y sublocar	143
f) Efectos	145
1) Efectos en las relaciones entre locatario original y cesionario	146
2) Efectos en las relaciones entre locatario-sublocador y sublocatario	146
3) Efectos en las relaciones entre locador y locatario	146
I. En la cesión	146
II. En la sublocación	147
4) Efectos en las relaciones entre locador y cesionario	147
5) Efectos en las relaciones entre locador y sublocatario	147
6) Daños y perjuicios derivados de la transferencia indebida	148
g) La conclusión de la sublocación	149

CAPÍTULO IV CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN

1. Causales determinantes de la conclusión de la locación	151
a) Cumplimiento del plazo convenido (art. 1217, inc. a, Cód. Civ. y Com.)	152
b) Resolución imputable al locatario	154
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.)	154
2) Por falta de conservación de la cosa locada o su abandono (art. 1219, inc. b, del Cód. Civ. y Com.)	154
3) Por falta de pago durante dos períodos consecutivos (art. 1219, inc. c, del Cód. Civ. y Com.)	154
c) Resolución imputable al locador	155
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.)	155
2) Por incumplimiento de la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios (art. 1220, inc. b, Cód. Civ. y Com.)	155
d) Resolución anticipada (art. 1221 del Cód. Civ. y Com.)	156
e) Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino y la frustración del fin del contrato	157
f) Caso fortuito	159
g) Pérdida de luminosidad del inmueble	159
h) Conclusión por mutuo consentimiento	159
i) Confusión	160
j) Imprevisión	160
1) Acontecimientos extraordinarios o imprevisibles	161
2) Excesiva onerosidad	164

3) Contraprestación equivalente	165
4) Contrato de locación	165
5) Carácter restrictivo	166
6) Buena fe	166
7) Quiebra	166
8) Reajuste	167
2. Efectos de la conclusión de la locación	168
a) Restitución de la cosa	168
b) Destino habitacional	170
c) Plazo de ejecución	171
d) Derechos del locador por falta de restitución de la cosa	171
1) Casos en que se aplica la cláusula resolutoria implícita	171
2) Casos en que no se aplica la resolución implícita	172
3) Derechos del locador	173
4) Situación económica y social	174
5) La ilegitimidad de la tenencia debe ser declarada por sentencia	174
6) Prueba de los daños	175
7) Cláusula penal	179
8) Comienzo del devengamiento de los daños y perjuicios por retención indebida	183
9) Fin del devengamiento de los daños y perjuicios por retención indebida	185
e) Inexistencia de tácita reconducción	186
f) Derechos del locatario si el locador no recibe la cosa	191
g) Estado en que debe ser restituida la cosa	193
h) Subarriendos	196
i) Mejoras	197
j) Responsabilidad del fiador ante la conclusión de la locación o caducidad de la fianza (art. 1225 del Cód. Civ. y Com.)	197
k) Facultad de retención del locatario	202

SEGUNDA PARTE EL COMODATO

CAPÍTULO V EL CONTRATO DE COMODATO

1. Concepto	207
2. Caracteres	208
a) Es un contrato consensual	208
b) Es un contrato gratuito	209
c) Clasificación del contrato	212
d) Promesa de comodato	212
e) Cesión	213
3. Elementos	214
a) Capacidad	214
b) Forma y prueba	215
c) Objeto	218
d) Causa	219
e) Plazo	219

CAPÍTULO VI
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1. Derechos y obligaciones del comodatario	221
a) Conservación de la cosa y pago de sus gastos	221
b) Uso de la cosa	223
c) Restitución de la cosa	224
1) Estado	224
2) Tiempo de la restitución	225
3) Necesidad imprevista o urgente de la cosa	225
4) Fallecimiento del comodatario	225
5) Comodato precario	226
6) Lugar de la restitución	229
7) A quién se debe restituir la cosa	230
8) Sanción si no restituye la cosa	230
9) Recupero de la cosa perdida o hurtada	231
10) Pluralidad de comodatarios	231
11) Derecho de retención	231
2. Derechos y obligaciones del comodante	232
a) Entregar la cosa en el tiempo y lugar convenidos	232
b) Uso de la cosa por el comodatario	233
c) Vicios ocultos de la cosa	233
d) Pago de los gastos extraordinarios	234
e) Gastos ordinarios	235

CAPÍTULO VII
CONCLUSIÓN DEL COMODATO

1. Distintos supuestos de extinción del contrato	237
2. Plazo para el desahucio	238
3. Daños y perjuicios	239

TERCERA PARTE
EL “LEASING”

CAPÍTULO VIII
CONTRATO DE “LEASING”

1. Concepto	243
a) Su regulación legal	244
b) Naturaleza jurídica	244
2. Caracteres	245
3. Elementos	245
a) Consentimiento	245
b) Capacidad de las partes	246
1) El asentimiento conyugal	247
c) Forma y prueba	248
d) Objeto	248
e) Modalidades en la elección del bien	249
f) Plazo	252
g) Canon	252
h) El precio y la opción de compra	253
i) Causa y destino del bien	254
4. Particularidades del contrato de <i>leasing</i>	255
a) Disponibilidad jurídica y material	255
b) Registración	255
1) Registración de bienes en general	255
2) Cancelación de la inscripción	257

3) Registración de bienes inmuebles en particular	258
I. Plazo de inscripción	260
c) Responsabilidad	261
d) Cesión	262
e) Prórroga, renovación y reemplazo del bien objeto del leasing	263
f) Concurso o quiebra	263
1) Concurso preventivo y quiebra del dador	263
2) Concurso preventivo y quiebra del tomador	264
g) Incumplimiento	265
h) Retenciones notariales en la celebración de contratos de leasing sobre inmuebles	266
1) Impuesto de sellos en la Ciudad de Buenos Aires	266
2) Impuesto de sellos en la Provincia de Buenos Aires	267
3) Impuesto inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires	267
4) Impuesto inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires	268
5. Obligaciones de las partes	268
6. Conclusión del <i>leasing</i>	269
a) Por el ejercicio de la opción de compra	269
b) Finalización del término pactado sin ejercicio de la opción de compra	269
c) Pérdida de la cosa dada en leasing	269
d) Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino	270
e) Vicios redhibitorios	270
f) Caso fortuito	20
g) Por incumplimiento por culpa de alguna de las partes	270
h) Conclusión por mutuo consentimiento	270
i) Resolución anticipada, prevista en el art. 1221, Cód. Civ. y Com.	270
j) Imprevisión	270
k) Efectos de la conclusión del leasing	271

CUARTA PARTE EL PROCESO DE DESALOJO

CAPÍTULO IX NOCIONES GENERALES

1. Concepto	275
2. Evolución histórica	276
a) En el derecho español	278
b) En el derecho nacional	279
3. Naturaleza	281
4. Objeto	282
5. Normas procesales en la legislación de emergencia	285
6. El proceso de desalojo y la reforma de la ley 22.434	286
7. Consecuencias de la mala legislación respecto de los plenarios abreviados	286
8. Remisión a las normas del proceso ordinario (ley 25.488)	288
a) Trámite sumarísimo u ordinario	289
b) El trámite sumarísimo	292
9. Orden de prelación en la aplicación de las normas que regulan el proceso de desalojo	293
10. La pretensión de desalojo sustentada en el contrato de leasing	294

CAPÍTULO X SUJETOS

1. El juez	295
a) Competencia en razón de la materia	296
1) Competencia federal	296
2) Competencia ordinaria en la Capital Federal	297
3) Otras materias	300
b) Competencia territorial	302
c) Fuero de atracción	303
1) Juicio sucesorio	303
2) Procesos falenciales	304
d) Recusación sin causa	308
2. Las partes	308
a) Legitimación activa	309
1) Propietario	310
2) Condominio	312
3) Herederos	313
4) Locador	314
5) Locatario principal	315
6) Usufructuario	316
7) Usuario	316
8) Poseedor	317
9) Comodante	318
10) Administrador de la sucesión	318
11) Legatarios	319
12) Mandato	319
13) Consorcio de propietarios	320
14) Donatarios	320
15) Dador	320
16) Otros casos	321
b) Legitimación pasiva	321
1) Locatario	321
2) Sublocatario	321
3) Tenedor precario	323
4) Intruso	323
I. Conviviente como intruso	328
II. Ocupante con permiso de quien no pueda otorgarlo	329
III. Cesión inoponible	330
IV. Para restituir el bien expropiado a los dueños anteriores	330
V. Contra esposa de excondómino separada de hecho	330
5) Conviviente	331
6) Cónyuge	335
7) Cualquier otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible	335
8) Litisconsorcio pasivo	336
9) Tomador	337
10) Comunidades indígenas	337
11) Menores de edad, incapaces o personas vulnerables ocupantes del inmueble	338
12) Hijo, nieto y bisnieto	343
13) Relación laboral	343
3. Subinquilinos y ocupantes	344
a) Naturaleza de su intervención	344
b) Denuncia de subinquilinos y ocupantes	344
c) Falta de intervención	345
d) Ignorancia por parte del actor	345

e) No retrograda el procedimiento	345
4. El fiador y el juicio de desalojo	346
a) El fiador como parte	346
b) Los terceros	347
1) Tipos de intervenciones	347
I. Intervención voluntaria	347
i) Principal o excluyente	347
ii) Adherente autónoma o litisconsorcial	348
iii) Adherente simple	348
II. Intervención obligada o coactiva	348
c) El fiador como tercero en el juicio de desalojo	349
1) Postura mayoritaria	350
2) Postura minoritaria	351
3) Comunidad de controversia	354
4) El fiador como tercero adherente simple o asistente. Recapitulación	356
d) El art. 1225 del Cód. Civ. y Com. Un supuesto que sirve como ejemplo	357

CAPÍTULO XI

LA DEMANDA DE DESALOJO

1. Normas aplicables	359
2. Requisitos formales	360
3. Contenido extrínseco	360
a) Las partes	360
b) La cosa demandada	362
c) Individualización de la causal	362
d) Exposición de los hechos	363
e) Exposición del derecho	363
f) La petición	363
4. Prueba documental	363
5. Ofrecimiento de prueba	364
6. La intimación de pago como requisito de la demanda de desalojo por falta de pago en inmuebles con destino habitacional	365
a) Intimación de pago	365
b) Presupuesto formal	366
c) La intimación de pago no es un presupuesto de la constitución en mora	367
d) Carácter imprescindible de la intimación previa	367
e) Carácter fehaciente de la intimación	368
f) Intimación por una suma mayor a la debida	369
g) Omisiones de la intimación	371
h) Interpretación de buena fe	372
i) Exceso ritual	373
j) Intimación en el juicio ejecutivo de alquileres	375
k) Comprobación de oficio	375
l) La intimación previa en el caso de la reconvención por desalojo por falta de pago	375
m) Plazo de pago	376
7. Requisitos fiscales	376
8. Caducidad de instancia	376
9. Mediación previa	377
10. Bono profesional	377
11. Demanda por incumplimiento en contratos de leasing	377
a) Intimación al tomador	378
b) Demanda de desalojo	378
c) Otras defensas	379
d) Lanzamiento	379

e) Competencia	380
f) Normas del proceso de desalojo	380
12. El reconocimiento judicial	381

CAPÍTULO XII TRASLADO DE LA DEMANDA

1. Término	383
2. Notificación de la demanda	384
3. Localización del inmueble	385
a) Actividad del oficial notificador	385
b) Ausencia de chapa identificatoria	386
c) Casa de departamentos	386
4. Deberes del notificador	387
a) Identificación	387
b) Notificación	387
c) Prevención	387
d) Información	388
5. Facultades del notificador	389
6. Responsabilidades del notificador	389
7. Exceso ritual manifiesto	389
8. Notificación a subinquilinos y ocupantes	390

CAPÍTULO XIII ACTITUDES DEL DEMANDADO FRENTE A LA DEMANDA

1. Excepciones de previo y especial pronunciamiento	391
a) Su interposición en el proceso sumario	391
b) La modificación introducida por la ley 25.488	392
c) Excepciones de falta de personería, defecto legal y arraigo	393
1) Se encuentra vigente la suspensión del plazo para contestar la demanda	394
2) No se encuentra vigente la suspensión del plazo para contestar la demanda	394
3) Suspensión o interrupción del plazo	396
d) Excepción de litispendencia	396
e) Excepción de prescripción	397
f) Sistema derogado de la ley 21.342	398
g) Cuestiones de competencia	398
2. Contestación de la demanda	398
a) Plazo y características	398
b) Prueba documental	399
c) Ofrecimiento de prueba	400
d) Cuestionamiento de las pruebas ofrecidas en la demanda	400
e) Ampliación del ofrecimiento de prueba	400
3. Reconvención	402
4. Otras actitudes	404
a) No comparece	404
b) Allanamiento	405
c) Acumulación de procesos	405
1) Juicio de desalojo por vencimiento del término locativo y juicio por consignación de alquileres	406
2) Juicio de desalojo por falta de pago y juicio de consignación de la cosa locada	406
3) Juicio de desalojo por falta de pago y juicio de desalojo por intrusión	407
4) Juicio de desalojo por intrusión y juicio por escrituración	407
5) Juicio de desalojo por transferencia ilegal y juicio de desalojo por comodato	407
6) Improcedencia de acumulación	407

7) Juicio de consignación de alquileres y juicio de desalojo por transferencia indebida	407
8) Juicio de desalojo y juicio ejecutivo de alquileres	408
9) Juicio de desalojo por falta de pago y por transferencia prohibida y juicio por consignación de alquileres	408
10) Juicio de desalojo por locación mixta y juicio por consignación de alquileres	408
11) Juicio de desalojo y juicio por daños y perjuicios por retención indebida	408
12) Identidad de actores y diferentes demandados con distintos contratos	409
13) Acumulación objetiva de acciones	409
14) Principio de prevención; notificación a subinquilinos y ocupantes	409
15) Gran diferencia en el estado procesal de las causas	409

CAPÍTULO XIV **DESOCUPACIÓN INMEDIATA**

1. La desocupación inmediata	411
2. Medida cautelar innovativa	412
a) Tutela material o medida cautelar	413
3. Caracteres	415
a) La provisionalidad	415
b) La instrumentalidad	416
c) La flexibilidad	416
4. Presupuestos de admisibilidad	417
a) El peligro en la demora	417
b) La verosimilitud del derecho	417
c) La contracautela	419
5. El desalojo interinal	421
a) La traba de la litis	421
b) El reconocimiento judicial	421
c) Incontestación de demanda o incomparecencia del demandado	422
d) Facultades del tenedor del inmueble	423
6. Sentencia anticipatoria o tutela autosatisfactiva	424
7. Carácter restrictivo de su procedencia	425
8. Inconstitucionalidad	426
9. La apelación	427

CAPÍTULO XV **LA DECLARACIÓN DE PURO DERECHO Y LA PRUEBA**

1. Declaración de puro derecho	429
a) Hechos controvertidos o hechos conducentes	430
2. Audiencia preliminar	432
3. Plazo de prueba	435
4. Carga de la prueba	435
5. Medios probatorios	436
a) Limitación de los medios de prueba	436
b) Prueba de informes	437
1) Prueba no esencial	437
c) Prueba confesional	438
1) Producción en segunda instancia	439
d) Prueba de testigos	439
1) Citación de testigos	441
2) Justificación de la incomparecencia del testigo	441
e) Prueba de peritos	442
1) Recusación del perito	443
2) Presentación del dictamen	443
3) Consultores técnicos	444

6. Clausura del período de prueba	445
7. Alegatos	445

CAPÍTULO XVI LA SENTENCIA DE DESALOJO

1. Llamamiento de autos para dictar sentencia	449
2. Plazo para dictar sentencia	449
3. Caracteres de la sentencia	450
4. Alcance de la sentencia	450
5. Cambio de numeración	452
6. Interpretación de las causales y las causales no invocadas por el actor	452
a) Sistema dispositivo, principio de congruencia y causal	453
b) Causales y proceso de desalojo	456
c) Los hechos y la causal	457
d) Síntesis	459
7. Plazos para el lanzamiento	461
8. Emergencia habitacional	462
9. Cómputo del plazo	462
10. Distintos plazos	463
a) Tenencia u ocupación legítima	463
1) Desalojo imputable al inquilino	463
2) Condena de futuro	464
3) Desalojo inimputable al inquilino	464
b) Ocupación ilegítima	465
11. Varias causales	465
12. Costas	466
13. ¿Costas a cargo del fiador?	467
a) La jurisprudencia	468
b) La pretensión de desalojo acumulada a otras	470
c) La condena de los terceros	472
d) Síntesis	475
e) Vía procesal para el cobro de las costas por las que debe responder el fiador	476
14. Convenio posterior a la sentencia	477

CAPÍTULO XVII LA PRETENSIÓN DE SENTENCIA CON OPERATIVIDAD PENDIENTE DE PLAZO

1. Concepto	479
2. Definición	480
3. Caracteres	481
a) Obligación no exigible	481
b) Inexistencia de lesión	482
c) Verosimilitud del derecho	482
d) Temor fundado del incumplimiento	483
e) Carácter preventivo del instituto	483
f) Anticipación del conocimiento	484
4. Proximidad del incumplimiento	484
5. Naturaleza jurídica	485
6. Antecedentes	487
a) Carácter general del instituto. Sistema alemán	487
b) Admisión del instituto en casos particulares. Sistema italiano	487
c) Ausencia de referencia legislativa. Sistema español	488
7. Derecho argentino.	488
8. Generalización del instituto cuando se prevé para casos especiales	489
9. Cosa juzgada	491
10. Plazo de cumplimiento	493

11. Costas	494
CAPÍTULO XVIII LOS RECURSOS	
1. El recurso de apelación	497
2. La apelación en el proceso ordinario	498
3. Formas y efectos de las apelaciones	499
CAPÍTULO XIX NORMAS DEROGADAS DE LA LEY 21.342	
1. Aclaración preliminar	501
2. Convenios de desocupación	502
a) Celebración del convenio posterior al contrato	503
b) Plazos diferentes a los originales	505
c) Ocupación del inmueble	505
d) Contraprestación	506
e) Homologación	507
f) Sublocatarios	508
g) Ejecución del convenio	510
h) Competencia	511
i) Comodato	512
3. Recuperación del inmueble abandonado por el locatario	513
CAPÍTULO XX EL PROCESO DE DESALOJO EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES	
1. Normas del Código Procesal. Remisión a las normas del proceso sumario	515
a) Mediación	516
b) Recusación sin causa	516
c) Cuestiones de competencia	517
d) Plazo para comparecer y contestar	517
e) Excepciones previas	517
f) Ampliación del ofrecimiento de prueba	518
g) Reconvención	518
h) Recepción de la prueba	519
i) Restricción de la prueba	519
j) Prueba confesional. Producción en segunda instancia	520
k) Prueba de testigos	520
l) Prueba pericial	521
m) Recusación del perito	521
n) Consultores técnicos	521
ñ) Prueba de informes	521
o) Plazo extraordinario de prueba	522
p) Clausura del período de prueba	522
q) Alegatos	523
r) Necesidad de llamar autos para sentencia	523
s) Plazo para dictar la sentencia	523
t) Recurso de apelación	524
u) Caducidad de la instancia	525
2. Legitimación	525
a) Legitimación activa. Principio	526
1) Locador	526
2) Administrador de la sociedad conyugal	526
3) Administrador de la sucesión	527
4) Cesionario	527
5) Herederos. Inscripción de la declaratoria	527

6) Dominio	528
b) Legitimación pasiva. Principio	528
1) Conviviente	528
2) Posesión. Falta de prueba	529
3) Mero ocupante	529
4) Relación laboral. Falta de prueba	530
5) Menores	530
6) Fiador. Imposición de costas	531
7) Efectos de la sentencia. Familiares convivientes	531
c) Causal alegada no probada. Procedencia del desalojo	532
d) Modificaciones no autorizadas en la unidad. Fácilmente removibles.	
Improcedencia	532
e) Posesión. Verosimilitud de la defensa	533
3. Pretensión de condena de futuro	534
a) Concepto	534
b) Costas	535
4. Remisión a las normas procesales de las leyes de locaciones urbanas	536
5. Entrega del inmueble al accionante. Desocupación inmediata	536
a) Naturaleza jurídica	538
1) Verosimilitud del derecho	538
2) Peligro en la demora	539
3) Contracautela	539
b) Requisitos	539
c) Recursos	539
d) Jurisprudencia	540
1) Concepto	540
2) Presupuestos	540
3) Oportunidad	540
4) Criterio riguroso en su apreciación	541
5) Verosimilitud del derecho	541
6) Peligro en la demora	542
7) Casos	543
I. Reconocimiento del contrato. Ausencia de recibos	543
II. Vencimiento del plazo locativo	543
III. Intrusos. Descrédito animus domini	544
IV. Vencimiento del contrato	544
V. Inquilino	544
6. Intimación previa en el desalojo por falta de pago	544
a) Falta de intimación. Rechazo de demanda	545
b) Posibilidad de pago	545
c) Excesiva mora en el pago de los arriendos	545
d) Ausencia de la intimación. Deben abonarse los arriendos para enervar el desalojo	546
e) Sin otro justificativo no procede	546
f) Traslado de demanda equivale a la intimación	546
g) Error en el plazo concedido. Eficacia de la intimación	546

CAPÍTULO XXI
**EL PROCESO DE DESALOJO EN LAS PROVINCIAS
DE CÓRDOBA Y SANTA FE**

1. Introducción	547
2. Provincia de Córdoba	547
a) Trámite	547
1) Tipo de proceso	547
2) Objeto	548
3) Ofrecimiento de prueba	550
4) Citación del demandado	551
5) Acumulación	551
6) Reconvención	551
7) Excepciones	551
8) Hechos no invocados en la demanda	551
9) Rebeldía	552
10) Subinquilinos y ocupantes	552
11) Notificaciones al demandado	552
12) Notificación y prevención a subinquilinos. Deberes y facultades del notificador	552
13) Inasistencia del demandado	553
14) Prueba. Limitaciones	554
15) Sentencia	554
16) Apelabilidad	554
17) Apelación. Requisitos y sanciones	555
18) Lanzamiento	556
19) Reclamos por mejoras	556
20) Embargo por costas	557
21) Costas al fiador	557
b) Legitimación	558
c) Reclamaciones excluidas	559
d) Condena de futuro	560
e) Inmueble abandonado	560
f) Homologación de convenios	561
3. Provincia de Santa Fe	561
a) Trámite	561
1) Tipo de proceso	561
I. Trámite sumario	562
II. Trámite sumarísimo	562
2) Notificación al demandado	564
3) Subinquilinos y ocupantes	564
4) Registro de juicios	565
5) Incontestación de la demanda. Apercibimiento	565
6) Limitaciones: excepciones y prueba	565
7) Sentencia. Plazo. Recursos	566
8) Plazo para la desocupación. Lanzamiento	567
9) Materias excluidas	567
10) Posesión y dominio del bien.	568
b) Legitimación	569
c) Entrega anticipada	570
d) Condena de futuro	571

CAPÍTULO XXII

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

1. Los ordenamientos procesales del país	573
2. Tipo de proceso	574
a) Proceso plenario abreviado o sumario	576
b) Doble vía: sumario y sumarísimo	576
1) Tierra del Fuego	576
c) Doble vía: ordinario o sumarísimo	577
1) Catamarca	577
d) Sumarísimo o verbal	578
1) Salta	578
2) Tucumán	579
3) Córdoba	579
e) Doble vía: monitorio y sumarísimo	580
1) La Pampa	580
2) Río Negro	580
3) San Juan	582
3. Legitimados. Procedencia	583
a) Corrientes	583
b) Chaco	583
c) Chubut	584
d) Formosa	584
e) Jujuy	584
f) Mendoza	585
g) San Luis	585
h) Tucumán	585
4. Denuncia de la existencia de sublocatarios u ocupantes	586
5. Reconocimiento judicial	586
6. Notificaciones	587
7. Localización del inmueble	588
8. Deberes y facultades del notificador	588
9. Aparcibimiento ante la no contestación de la demanda	589
10. Admisibilidad de la reconvención	589
11. Debate limitado a la tenencia del inmueble	590
a) Chaco	590
b) Chubut	590
c) Formosa	591
d) Jujuy	591
e) Mendoza	592
f) Neuquén	593
g) Río Negro	593
h) Salta	594
i) San Juan	594
j) Tierra del Fuego	595
12. Acumulación con la consignación de alquileres	595
13. Entrega anticipada del inmueble	596
14. Limitaciones probatorias	599
15. Recursos	600
16. Lanzamiento	601
17. Alcance de la sentencia	602
18. Reclamo por mejoras	602
19. Condena de futuro	603
20. Abandono de la locación	603
21. Convenios de desocupación	604

22. Embargo por costas	605
------------------------	-----

APÉNDICE PRÁCTICO Y LEGISLATIVO

Contrato de locación	609
Cláusulas alternativas o acumulativas para los contratos de locación	613
Contrato de comodato	616
Intimación previa del artículo 1222 del Código Civil y Comercial	619
Intimación a restituir el inmueble por haber vencido el plazo contractual	620
Demanda de desalojo por falta de pago	621
Demanda de desalojo por vencimiento de contrato	623
Demanda de desalojo por condena de futuro	625
Demanda de desalojo por cesión prohibida del inmueble arrendado	627
Demanda de desalojo por uso abusivo	630
Abandono de la cosa locada por parte del inquilino (vigente para las Provincias de Córdoba, Chubut, Jujuy, La Pampa, La Rioja, Mendoza y Tucumán)	633
Cédula de notificación de la demanda al demandado	635
Cédula de notificación de la demanda a subinquilinos y ocupantes	637
Mandamiento de lanzamiento	639
Oficio de lanzamiento en otra circunscripción territorial (ley 22.172)	640
Código Civil y Comercial de la Nación	642
Ley 23.928 - Convertibilidad del austral (texto según ley 25.561)	657
Resolución 144 - Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos	658
Resolución general AFIP 1032/2001 (parte pertinente)	660
 Bibliografía	 663