

ÍNDICE

Capítulo 1: Generalidades del proceso de desalojo.....	23
1. Aclaración previa.....	23
2. Introducción	24
3. Precisión terminológica.....	25
4. ¿Pretensa real o personal?	26
5. Ventajas de la acción de desalojo de intrusos basada en el art. 680 bis y ss. CPCCN.	27
6. Jurisdicción y competencia.....	29
a) Noción previa	29
b) Competencia en razón de la materia.....	29
c) Competencia federal.....	30
d) Competencia en relación al territorio.....	32
e) Fuero de atracción.....	33
1. Proceso sucesorio	33
2. Proceso concursal y de quiebra.....	34
3. Interpretaciones jurisprudenciales contradictorias.....	36
4. Justicia nacional en lo civil	36
5. Justicia nacional en lo comercial	37
f) Prórroga de la competencia territorial.....	40
g) Tipo de proceso en las causales por falta de pago y vencimiento de contrato en el CPCCN: ¿ordinario o sumarísimo?	41
1. Doctrina que se inclina por el procedimiento ordinario	41
2. El espíritu de la reforma lleva al proceso sumarísimo de desalojo para las causales de falta de pago y vencimiento del contrato.....	43
h) Posibilidad de pactar respecto al tipo de proceso	47

7. Recusación.....	47
8. Objeto	48
9. Sujetos	48
a) Legitimación activa.....	50
b) Legitimación pasiva.....	57
10. Demanda	61
a) Requisitos formales.....	61
b) Requisitos sustanciales conforme art. 330 CPCCN.....	63
c) Modificación de la demanda	67
d) Rechazo de oficio (<i>"in limine litis"</i>) de la demanda	68
e) Causales de desalojo	68
1. Causales resultantes de las normas generales de los con-	
tratos.....	68
2. Causales resultantes de normas especiales sobre mandato..	69
3. Causales legales específicas.....	69
4. Causales derivadas de relaciones de familia.....	71
5. Causales emergentes del art. 680 ter del CPCCN	73
f) Traslado de la demanda	75
g) Contestación de la demanda.....	81
11. Reconvención.....	83
12. Prueba.....	84
13. Declaración "de puro derecho"	84
14. Apertura a prueba.....	86
15. Consultor técnico.....	88
16. Sentencia	90
a) Llamamiento de autos para sentencia	90
b) Alcance.....	91
c) Costas.....	92
d) Fiador.....	92
e) Plazos para el lanzamiento	93
17. Recursos	93
a) Aclaratoria (o de aclaración).....	93
b) Apelación.....	94
18. Plazo para el lanzamiento	96

a) Regla general.....	96
b) Regla especial para la entrega anticipada (<i>art. 684 bis CPCCN</i>)	97
19. Lanzamiento.....	98
a) Mandamientos según el destino y circunstancias del caso	98
b) Oficios	101

Capítulo 2: Procedimiento especial de desalojo abreviado para falta de pago y vencimiento de contrato (*arts. 680 ter y 684 bis CPCCN*)

1. Antecedentes	107
2. Tipo de proceso. ¿Sumarísimo u ordinario?	108
3. Naturaleza jurídica.....	108
4. Agota el proceso sólo la sentencia definitiva. Riesgo de caducidad.....	110
5. Requisitos	110
a) Traba de la litis	110
b) Verosimilitud del derecho invocado	116
c) Caucción real.....	123
6. Tramitación.....	124
7. Reconocimiento de la finca	125
a) Art. 680 ter, reconocimiento judicial imperativo, innecesario en algunas causales de desalojo. Alcances	126
b) Inidoneidad del “reconocimiento” previo ante “falta de pago” o “vencimiento del plazo”	127
c) Improcedencia del “reconocimiento” de oficio (<i>falta de pago</i>)	128
d) Defensas de demandados ante la falta del “reconocimiento” previo	129
e) Diferencias entre medidas cautelares y el proceso especial de desalojo	129
f) Requisitos del reconocimiento judicial previo.....	130
g) Desocupación inmediata de la finca (<i>art. 684 bis CPCCN</i>) ...	131
h) Multa	132

i) Podrá el juez fijar el procedimiento por propio imperio o a petición del actor	132
8. Desalojo inmediato como medida cautelar	133
a) Inexistencia de norma específica pre reforma del CPCCN ...	133
b) Analogía y diferencias entre los arts. 680 bis del CPCCN y 676 bis del CPCCBA.....	134
c) Ingeniosa solución jurisdiccional.....	134
d) Caucción juratoria o real.....	135
e) Naturaleza cautelar	136
f) Recursos contra la aplicación del art. 684 bis CPCCN.....	136
9. Planteos de inconstitucionalidad	138
10. Aplicación en el proceso de quiebra	139
11. Comodato. Aplicación de la entrega anticipada del inmueble (art. 684 bis CPCCN).....	139
a) Sujetos del proceso.....	139
b) Carga de la prueba	140
12. Constitucionalidad del art. 684 bis CPCCN	141
13. Reflexión final sobre el proceso de desalojo abreviado. Perspectivas.	142

Capítulo 3: Proceso de desalojo en Provincia de Buenos

Aires	143
Noción previa	143
I. El desalojo en la Provincia de Buenos Aires	144
1. Desalojo y proceso sumario.....	144
2. Legitimación	144
a) Sujetos.....	144
b) Partes	144
b.2) Legitimación pasiva.....	150
3. Recusación incausada	153
4. Sobre la competencia	154
5. Términos de comparencia y contestación.....	154
6. Contestación.....	154
7. Reconvención	155
8. Excepciones previas.....	155

9. Declaración “de puro derecho”	155
10. Prueba	156
11. Condena de futuro	157
12. Caducidad de instancia	158
III Desalojo inmediato de locatarios por plazo vencido o im- pago de alquileres y de comodatarios con plazo vencido o cumplimiento del fin (art. 676 ter CPCCBA)	159
1. Entrega anticipada del inmueble (art. 676 ter CPCCBA)	159
2. Legitimación	160
3. Traba de la litis	161
4. Verosimilitud del derecho invocado	161
5. Peligro en la demora y medida cautelar	161
6. Caución real	163
7. Multa	164
8. Ejecución de la multa y caución	164
9. Tramitación	165
10. Recursos	165
Capítulo 4: Desalojo en el comodato	167
1. Sujetos del proceso	167
2. Carga de la prueba	167
3. Normas aplicables. Extensión del “desalojo abreviado” al co- modato (<i>art. 684 bis CPCCN</i>).....	169
4. Defensas más comunes invocadas por comodatarios ante desalojos.....	170
a) Comodatario que invoca calidad de inquilino	170
b) Comodatario que invoca relación laboral.....	171
c) Comodatario que alega ser propietario.....	171
d) Concubinato	173
5. Plazos para materializar el lanzamiento del comodatario. Plazo de diez días.....	174
a) Jurisprudencia	174
b) Doctrina.....	174
Capítulo 5: Desalojo en la intrusión	177

1. Medida preliminar de identificación de ocupantes.....	177
2. Desalojo inmediato de intrusos en jurisdicción nacional (<i>art. 680 bis CPCCN</i>).....	177
3. Desalojo inmediato de intrusos y tenedores precarios en la Prov. de Buenos Aires	179
4. Analogía y diferencias entre arts. 680 bis CPCCN y 676 bis CPCCBA.....	180
a) Desalojo inmediato de intrusos y tenedores precarios en Prov. de Bs. As.	180
b) Desalojo de intrusos en el CPCCN.....	180
Capítulo 6: Desalojo en la usurpación	181
1. El delito de usurpación (<i>ley 24.454</i>).....	181
a) Concepto de usurpación	181
b) Desalojo de usurpadores (<i>art. 238 bis Cód. Procesal Penal de la Nación</i>)	181
2. Procedimiento especial de desalojo ante el fuero penal, Contravencional y de Faltas.....	183
a) Requisitos	183
b) Caución	183
c) Operatividad	184
d) Trámite judicial.....	184
e) Alerta	185
f) Diferencias entre intrusión y usurpación	186
Capítulo 7: Demanda anticipada de desalojo (<i>condena de futuro</i>)	187
1. Concepto y terminología.....	187
2. Modificación sustantiva	187
3. Privación ilegal de defensas.....	187
4. Restricción al derecho de retención.....	188
5. Deber de cumplir ante el derecho de exigir.....	188
6. Exigibilidad de las obligaciones a plazo: Momento.....	189
7. Garantías de juez natural y ley anterior	189
8. Condiciones de admisibilidad.....	190

9. Trascendencia y objetivos.....	190
10. El accionar anticipado en las pruebas y cautelas.....	191
11. La demanda anticipada y condena de futuro para el comodato y el leasing.....	191
Capítulo 8: Sobre “el convenio de desocupación” y “la renuncia al plazo contractual”	193
1. introducción.....	193
2. Renuncia al plazo contractual	194
3. La renuncia al plazo contractual y método expeditivo de desalojo en el nuevo término acordado.....	194
4. Algunas sugerencias procesales	195
5. Otra solución.....	196
Parte práctica.....	197
A) CONDENA DE FUTURO (DEMANDA ANTICIPADA) DE DESALOJO.....	197
1. Demanda por condena de futuro a desalojar (<i>demanda anticipada, art. 688 CPCCN</i>)	197
2. Contesta (<i>locatario</i>) demanda por condena de futuro a desalojar (<i>art. 688 CPCCN</i>)	197
3. Demanda por condena de futuro a desalojar (<i>art. 688 CPCCN</i>), locador contesta allanamiento y pide constatar inmueble.....	197
B) DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.....	197
4. Demandan desalojo por vencimiento contractual (<i>pers. juríd., dest. com.</i>), prorrogación (<i>Cap. Fed.</i>), pide sumarísimo y eximir del reconocimiento judicial	197
5. Demanda desalojo de local comercial por vencimiento contractual, pide sumarísimo y eximir del reconocimiento judicial	198
6. Contesta demanda por vencimiento contractual (<i>desalojo</i>) planteando prórroga, pagos y mejoras	198
7. Pide entrega anticipada del inmueble y ofrece caución (<i>desal. venc. contrato art. 684 bis CPCCN</i>)	198
C) DESALOJO POR FALTA DE PAGO.....	198

8. Demanda desalojo por falta de pago, pide sumarísimo y eximir del reconocimiento judicial	198
9. Contestan demanda en desalojo por falta de pago y oponen excepciones	199
10. Pide entrega anticipada del inmueble (<i>art. 684 bis CPCCN</i>)	199
11. Plantean deslealtad procesal por actor, faltar verosimilitud para petitionar 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	199
12. 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	199
D) DESALOJO POR OTRAS CAUSALES	200
13. Demanda desalojo por cesión prohibida de locación	200
14. Demanda desalojo por sublocación prohibida	200
15. Demandan desalojo por uso abusivo (<i>locación</i>)	200
16. Demanda pro recuperación de finca abandonada por locatario	200
17. Contestan demanda pro recuperación de finca abandonada por locatario	200
E) DESALOJO EN PROVINCIA DE BUENOS AIRES.....	200
18. Demanda locador desalojo por vencimiento de contrato y eximir del reconocimiento judicial (<i>Provincia de Buenos Aires</i>).....	200
19. Demanda desalojo por falta de pago, pide eximir del reconocimiento judicial (<i>Provincia de Buenos Aires</i>).....	201
20. 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>)	201
21. 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>).....	201

22. Desalojo (<i>falta de pago; venc. contrato</i>), pide entrega anticipada del inmueble y ofrece caución (<i>art. 676 ter CPCCBA</i>)	201
23. 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>).....	202
24. Presentación ante juez provincial del oficio de lanzamiento (<i>ley 22.172</i>) librado por juzgado nacional	202
F) DESALOJO EN EL COMODATO.....	202
25. Demanda por desalojo de comodato con plazo vencido`	202
26. Demanda desalojo por cesación de comodato precario	202
27. Pide entrega anticipada del inmueble comodatado (<i>art. 684 bis CPCCN por analogía</i>).....	202
G) DESALOJO POR INTRUSIÓN (NACIONAL Y PROVINCIA DE BUENOS AIRES).....	203
28. Medida previa de identificación de ocupantes en inmueble intrusado	203
29. Demanda desalojo por intrusión	203
30. Contesta traslado, pide entrega del inmueble intrusado y que se forme incidente de temeridad procesal.....	203
31. Acredita haber cumplido caución y pide lanzamiento de intrusos	203
32. Demanda desalojo por intrusión en Provincia Buenos Aires	203
H) OFICIOS JUDICIALES	204
33. Oficio al R.P.I. para levantar embargo (<i>desal. falta pago</i>)	204
34. Oficio al R.P.I. para trabar embargo sin monto sobre inmueble dado en caución (<i>desalojo venc. contrato</i>)	204
35. Oficio a subsecretaría de gestión de acción social (<i>GCBA</i>) por intrusión	204
36. Oficio de embargo -ley 22.172- al R.P.I. por caución del art. 684 bis CPCCN (<i>desal. venc. contrato</i>).....	204
37. Oficio al Cons. Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes del GCBA (<i>desal. falta pago</i>).....	204

38. Oficio a Asesoría Tutelar de 1ra. Inst. Contenc. Adm. y
Tributario CABA (*desal. falta pago*) 205
39. Oficio al jefe de gobierno (CABA) por eventuales animales
abandonados (*desal. venc. contrato*)..... 205
40. Oficio de lanzamiento (*ley 22.172*) de Juzgado Nacional a
Provincial (PBA) 205
41. Oficio a comisaría zonal para que envíen policías al lanza-
miento (PBA) 205
42. Oficio a intendente municipal para encargarse de animales
en finca a desalojar (PBA)..... 205
43. Oficio al hospital zonal para destacar médico en el lanza-
miento por posibles enfermos o discapacitados (PBA) 205