

ÍNDICE SUMARIO

<i>Prólogo</i> , por ENRIQUE M. FALCÓN	9
<i>Introducción</i> , por SANTIAGO J. E. PANÓ y JOSÉ MARÍA SALGADO	11
<i>Prólogo a la quinta edición</i> , por CARLOS EDUARDO FENOCCHIETTO	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. Carácteres	26
a) Bilateral	26
b) Oneroso	26
c) Consensual	26
d) Comutativo	26
e) De tracto 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) <i>Leasing</i> o locación con opción de compra.....	29
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	31
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	34
I. Condóminos.....	34
II. Sociedad en formación.....	35
III. El usufructuario	35
c) Forma y prueba	36
1) Forma	36
2) Prueba.....	37
d) Objeto.....	37
1) Cosas ajenas	38
I. Locador y locatario de buena fe.....	38
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	39
III. Locador y locatario de mala fe.....	39

iv. Locador de mala fe y locatario de buena fe	39
v. Efectos respecto del propietario	39
vi. Cosa parcialmente ajena	39
vii. Accesorios de la cosa	40
e) Precio	40
1) Determinado	40
2) En dinero	40
3) Serio	41
4) Modificación del precio	41
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	47
8) Nuevas variantes de contratación	51
9) Valor llave	54
10) Depósito en garantía	55
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	60
3) Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida	60
g) Plazo	61
1) Plazo mínimo	61
2) Excepciones al plazo mínimo	63
3) Plazo máximo	65
4) Opción de prórroga y tácita reconducción	66
4. Protección de la vivienda	70
5. Trasmisión de la locación	71
a) Enajenación del inmueble alquilado	71
1) Excepciones	74
b) Trasmisión <i>mortis causa</i>	75

c) Dominio imperfecto	75
d) Continuadores del locatario	76
6. El concurso preventivo y la quiebra	79
7. Impuestos que gravan el contrato de locación.....	82
a) Impuesto al valor agregado	82
b) Impuesto de sellos de la Ciudad de Buenos Aires.....	84
c) Impuesto de sellos de la Provincia de Buenos Aires.....	85
d) Ingresos brutos	86
8. Arrendamiento rural.....	87

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	97
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	101
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	109
vi) Situación económico-social	109
vii) Cláusula penal	110
viii) Intimación previa del art. 1222 del Cód. Civ. y Com.	111
II. Acción ejecutiva	111
III. Derecho de retención	114
IV. Depósito de garantía	114
b) Uso y goce de la cosa	114
1) Uso sujeto a convención entre las partes	115
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	119
I. Sanciones por el abandono	120
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	121
b) Deterioros culpables	122
1) Sanciones por deterioros culpables	123
c) Sanciones por el incumplimiento de reparaciones urgentes y no urgentes	125
1) Compensación	125
2) Derecho a demandar su realización	126
3) Realización por el inquilino	126

4) Daños y perjuicios	127
5) Resolución del contrato	128
d) Reparaciones menores	128
e) Destrucción de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor	129
1) Destrucción total	130
2) Destrucción parcial.....	131
f) Impedimento del uso y goce de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor	131
4. Régimen de las mejoras.....	132
a) Clases de mejoras.....	133
b) Mejoras en beneficio de la propiedad	133
c) Valor de las mejoras.....	135
1) Mejoras y reparaciones realizadas por el locatario en caso de urgencia	135
2) Mejoras necesarias, útiles o voluntarias a cargo del locador	135
d) Derecho de retención	135
5. Expensas, impuestos y servicios que gravan al inmueble y a la actividad que allí se desarrolla.....	136

CAPÍTULO III CESIÓN Y SUBLOCACIÓN

1. Derecho a ceder o sublocar	141
a) Cesión.....	143
b) Sublocación	144
c) Diferencias entre ambos contratos.....	145
d) Forma	145
e) Prohibición convencional de ceder y sublocar.....	145
f) Efectos	147
1) Efectos en las relaciones entre locatario original y cesionario	147
2) Efectos en las relaciones entre locatario-sublocador y sublocatario	148

3) Efectos en las relaciones entre locador y locatario	148
I. En la cesión.....	148
II. En la sublocación	149
4) Efectos en las relaciones entre locador y cessionario	149
5) Efectos en las relaciones entre locador y sublocatario	149
6) Daños y perjuicios derivados de la transferencia indebida	150
g) La conclusión de la sublocación	151

CAPÍTULO IV

CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN

1. Causales determinantes de la conclusión de la locación	153
a) Cumplimiento del plazo convenido (art. 1217, inc. a, Cód. Civ. y Com.)	154
b) Resolución imputable al locatario	156
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.)	156
2) Por falta de conservación de la cosa locada o su abandono (art. 1219, inc. b, del Cód. Civ. y Com.)	156
3) Por falta de pago durante dos períodos consecutivos (art. 1219, inc. c, del Cód. Civ. y Com.)	157
c) Resolución imputable al locador	157
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.)	157
2) Por incumplimiento de la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios (art. 1220, inc. b, Cód. Civ. y Com.) ..	157
d) Resolución anticipada (art. 1221 del Cód. Civ. y Com.)	158
e) Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino y la frustración del fin del contrato	160
f) Caso fortuito.....	161
g) Pérdida de luminosidad del inmueble	161

h) Conclusión por mutuo consentimiento	162
i) Confusión	162
j) Imprevisión	163
1) Acontecimientos extraordinarios o imprevisibles	164
2) Excesiva onerosidad.....	166
3) Contraprestación equivalente.....	167
4) Contrato de locación.....	168
5) Carácter restrictivo	168
6) Buena fe	168
7) Quiebra	169
8) Reajuste	169
2. Efectos de la conclusión de la locación.....	170
a) Restitución de la cosa.....	171
b) Destino habitacional.....	172
c) Plazo de ejecución	173
d) Derechos del locador por falta de restitución de la cosa.....	173
1) Casos en que se aplica la cláusula resolutoria implícita	174
2) Casos en que no se aplica la resolución implícita	174
3) Derechos del locador	175
4) Situación económica y social	176
5) La ilegitimidad de la tenencia debe ser declarada por sentencia.....	177
6) Prueba de los daños	178
7) Cláusula penal	181
8) Comienzo del devengamiento de los daños y perjuicios por retención indebida	185
9) Fin del devengamiento de los daños y perjuicios por retención indebida	187
e) Inexistencia de tácita reconducción	189
f) Derechos del locatario si el locador no recibe la cosa.....	193
g) Estado en que debe ser restituida la cosa.....	196
h) Subarriendos.....	199
i) Mejoras.....	200

j) Responsabilidad del fiador ante la conclusión de la locación o caducidad de la fianza (art. 1225 del Cód. Civ. y Com.)	200
k) Facultad de retención del locatario	205

SEGUNDA PARTE EL COMODATO

CAPÍTULO V EL CONTRATO DE COMODATO

1. Concepto	209
2. Carácteres	210
a) Es un contrato consensual	210
b) Es un contrato gratuito	211
c) Clasificación del contrato	214
d) Promesa de comodato	214
e) Cesión	215
3. Elementos	216
a) Capacidad	216
b) Forma y prueba	217
c) Objeto	220
d) Causa	221
e) Plazo	221

CAPÍTULO VI DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1. Derechos y obligaciones del comodatario	223
a) Conservación de la cosa y pago de sus gastos	223
b) Uso de la cosa	225
c) Restitución de la cosa	226
1) Estado	226

2) Tiempo de la restitución	226
3) Necesidad imprevista o urgente de la cosa.....	227
4) Fallecimiento del comodatario	227
5) Comodato precario	228
6) Lugar de la restitución	231
7) A quién se debe restituir la cosa	231
8) Sanción si no restituye la cosa	232
9) Recupero de la cosa perdida o hurtada.....	233
10) Pluralidad de comodatarios.....	233
11) Derecho de retención	233
2. Derechos y obligaciones del comodante	234
a) Entregar la cosa en el tiempo y lugar convenidos	234
b) Uso de la cosa por el comodatario	235
c) Vicios ocultos de la cosa	235
d) Pago de los gastos extraordinarios.....	236
e) Gastos ordinarios	237

CAPÍTULO VII CONCLUSIÓN DEL COMODATO

1. Distintos supuestos de extinción del contrato	239
2. Plazo para el desahucio	240
3. Daños y perjuicios	241

TERCERA PARTE EL “LEASING”

CAPÍTULO VIII CONTRATO DE “LEASING”

1. Concepto	245
a) Su regulación legal.....	246
b) Naturaleza jurídica	246

2. Caracteres	247
3. Elementos	247
a) Consentimiento	247
b) Capacidad de las partes	248
1) El asentimiento conyugal	249
c) Forma y prueba	250
d) Objeto	250
e) Modalidades en la elección del bien	251
f) Plazo	254
g) Canon	254
h) El precio y la opción de compra	255
i) Causa y destino del bien	256
4. Particularidades del contrato de <i>leasing</i>	257
a) Disponibilidad jurídica y material	257
b) Registración	258
1) Registración de bienes en general	258
2) Cancelación de la inscripción	259
3) Registración de bienes inmuebles en particular	260
i. Plazo de inscripción	262
c) Responsabilidad	263
d) Cesión	264
e) Prórroga, renovación y reemplazo del bien objeto del <i>leasing</i>	265
f) Concurso o quiebra	265
1) Concurso preventivo y quiebra del dador	266
2) Concurso preventivo y quiebra del tomador	266
g) Incumplimiento	267
h) Retenciones notariales en la celebración de contratos de <i>leasing</i> sobre inmuebles	268
1) Impuesto de sellos en la Ciudad de Buenos Aires	268
2) Impuesto de sellos en la Provincia de Buenos Aires	269
3) Impuesto inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires	270
4) Impuesto inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires	270
5. Obligaciones de las partes	270

6. Conclusión del <i>leasing</i>	271
a) Por el ejercicio de la opción de compra	271
b) Finalización del término pactado sin ejercicio de la opción de compra	271
c) Pérdida de la cosa dada en <i>leasing</i>	272
d) Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino	272
e) Vicios redhibitorios	272
f) Caso fortuito	272
g) Por incumplimiento por culpa de alguna de las partes	272
h) Conclusión por mutuo consentimiento	272
i) Resolución anticipada, prevista en el art. 1221, Cód. Civ. y Com.	272
j) Imprevisión	273
k) Efectos de la conclusión del <i>leasing</i>	273

CUARTA PARTE EL PROCESO DE DESALOJO

CAPÍTULO IX NOCIONES GENERALES

1. Concepto	277
2. Evolución histórica	278
a) En el derecho español	280
b) En el derecho nacional	281
3. Naturaleza	283
4. Objeto	284
5. Normas procesales en la legislación de emergencia	287
6. El proceso de desalojo y la reforma de la ley 22.434	287
7. Consecuencias de la mala legislación respecto de los plenarios abreviados	288

8. Remisión a las normas del proceso ordinario (ley 25.488)	290
a) Trámite sumarísimo u ordinario.....	291
b) El trámite sumarísimo	294
9. Orden de prelación en la aplicación de las normas que regulan el proceso de desalojo	295
10. La pretensión de desalojo sustentada en el contrato de <i>leasing</i>	295

CAPÍTULO X SUJETOS

1. El juez	297
a) Competencia en razón de la materia	298
1) Competencia federal	298
2) Competencia ordinaria en la Capital Federal	299
3) Otras materias	302
b) Competencia territorial.....	305
c) Fuero de atracción	306
1) Juicio sucesorio.....	306
2) Procesos falenciales	307
d) Recusación sin causa	310
2. Las partes	311
a) Legitimación activa	312
1) Propietario.....	312
2) Condominio	315
3) Herederos	316
4) Locador	317
5) Locatario principal	319
6) Usufructuario	319
7) Usuario	320
8) Poseedor	321
9) Comodante	322
10) Administrador de la sucesión	322
11) Legatarios	323
12) Mandato	323

13) Consorcio de propietarios.....	324
14) Donatarios.....	324
15) Dador.....	325
16) Otros casos	325
b) Legitimación pasiva.....	325
1) Locatario	325
2) Sublocatario	326
3) Tenedor precario.....	326
4) Intruso y las defensas posesorias	327
I. Conviviente como intruso	333
II. Ocupante con permiso de quien no pueda otorgarlo	334
III. Cesión inoponible.....	334
IV. Para restituir el bien expropiado a los dueños anteriores	335
V. Contra esposa de excondómino separada de hecho	335
5) Conviviente.....	336
6) Cónyuge	339
7) Cualquier otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible	340
8) Litisconsorcio pasivo	340
9) Tomador	341
10) Comunidades indígenas	342
11) Menores de edad, incapaces o personas vulnerables ocupantes del inmueble.....	342
12) Hijo, nieto y bisnieto.....	349
13) Relación laboral	350
3. Subinquilinos y ocupantes	350
a) Naturaleza de su intervención	350
b) Denuncia de subinquilinos y ocupantes.....	351
c) Falta de intervención	351
d) Ignorancia por parte del actor.....	352
e) No retrograda el procedimiento	352
4. El fiador y el juicio de desalojo.....	352
a) El fiador como parte	352

b) Los terceros	354
1) Tipos de intervenciones	354
I. Intervención voluntaria	354
i) Principal o excluyente	354
ii) Adherente autónoma o litisconsorcial	354
iii) Adherente simple	355
II. Intervención obligada o coactiva	355
c) El fiador como tercero en el juicio de desalojo	356
1) Postura mayoritaria	357
2) Postura minoritaria	358
3) Comunidad de controversia	360
4) El fiador como tercero adherente simple o asistente. Recapitulación	362
d) El art. 1225 del Cód. Civ. y Com. Un supuesto que sirve como ejemplo	363

CAPÍTULO XI

LA DEMANDA DE DESALOJO

1. Normas aplicables	367
2. Requisitos formales	368
3. Contenido extrínseco	368
a) Las partes	368
b) La cosa demandada	370
c) Individualización de la causal	370
d) Exposición de los hechos	371
e) Exposición del derecho	371
f) La petición	371
4. Prueba documental	371
5. Ofrecimiento de prueba	372
6. La intimación de pago como requisito de la demanda de desalojo por falta de pago en inmuebles con destino habitacional	373
a) Intimación de pago	373
b) Presupuesto formal	374

c) La intimación de pago no es un presupuesto de la constitución en mora.....	375
d) Carácter imprescindible de la intimación previa	376
e) Carácter fehaciente de la intimación.....	377
f) Intimación por una suma mayor a la debida.....	379
g) Omisiones de la intimación.....	380
h) Interpretación de buena fe.....	382
i) Exceso ritual	382
j) Intimación en el juicio ejecutivo de alquileres	383
k) Comprobación de oficio	383
l) La intimación previa en el caso de la reconvención por desalojo por falta de pago.....	383
m) Plazo de pago	384
7. Requisitos fiscales	384
8. Caducidad de instancia.....	384
9. Mediación previa	385
10. Bono profesional	385
11. Demanda por incumplimiento en contratos de <i>leasing</i>	386
a) Intimación al tomador.....	386
b) Demanda de desalojo	387
c) Otras defensas	387
d) Lanzamiento	387
e) Competencia	388
f) Normas del proceso de desalojo	389
12. El reconocimiento judicial	389

CAPÍTULO XII

TRASLADO DE LA DEMANDA

1. Término	391
2. Notificación de la demanda	392
3. Localización del inmueble.....	393
a) Actividad del oficial notificador.....	393
b) Ausencia de chapa identificatoria	394
c) Casa de departamentos	394

4.	Deberes del notificador	395
a)	Identificación.....	395
b)	Notificación.....	395
c)	Prevención.....	395
d)	Información	396
5.	Facultades del notificador	397
6.	Responsabilidades del notificador	397
7.	Exceso ritual manifiesto.....	397
8.	Notificación a subinquilinos y ocupantes	398

CAPÍTULO XIII
ACTITUDES DEL DEMANDADO
FRENTE A LA DEMANDA

1.	Excepciones de previo y especial pronunciamiento	399
a)	Su interposición en el proceso sumario	399
b)	La modificación introducida por la ley 25.488	400
c)	Excepciones de falta de personería, defecto legal y arraigo	401
1)	Se encuentra vigente la suspensión del plazo para contestar la demanda.....	401
2)	No se encuentra vigente la suspensión del plazo para contestar la demanda.....	402
3)	Suspensión o interrupción del plazo.....	404
d)	Excepción de litispendencia.....	404
e)	Excepción de prescripción	405
f)	Sistema derogado de la ley 21.342.....	406
g)	Cuestiones de competencia	406
2.	Contestación de la demanda.....	406
a)	Plazo y características	406
b)	Prueba documental	407
c)	Ofrecimiento de prueba	408
d)	Cuestionamiento de las pruebas ofrecidas en la demanda.....	408
e)	Ampliación del ofrecimiento de prueba.....	408

3. Reconvención	410
4. Otras actitudes	412
a) No comparece.....	412
b) Allanamiento	413
c) Acumulación de procesos.....	413
1) Juicio de desalojo por vencimiento del término locativo y juicio por consignación de alquileres	414
2) Juicio de desalojo por falta de pago y juicio de consignación de la cosa locada	414
3) Juicio de desalojo por falta de pago y juicio de desalojo por intrusión	414
4) Juicio de desalojo por intrusión y juicio por escrituración.....	415
5) Juicio de desalojo por transferencia ilegal y juicio de desalojo por comodato	415
6) Improcedencia de acumulación	415
7) Juicio de consignación de alquileres y juicio de desalojo por transferencia indebida	415
8) Juicio de desalojo y juicio ejecutivo de alquileres	416
9) Juicio de desalojo por falta de pago y por transferencia prohibida y juicio por consignación de alquileres	416
10) Juicio de desalojo por locación mixta y juicio por consignación de alquileres	416
11) Juicio de desalojo y juicio por daños y perjuicios por retención indebida	416
12) Identidad de actores y diferentes demandados con distintos contratos	417
13) Acumulación objetiva de acciones	417
14) Principio de prevención; notificación a subinquilinos y ocupantes	417
15) Gran diferencia en el estado procesal de las causas	417
16) Juicio de desalojo y prescripción adquisitiva.....	418

CAPÍTULO XIV

DESOCUPACIÓN INMEDIATA

1. La desocupación inmediata	419
------------------------------------	-----

2. Medida cautelar innovativa	420
a) Tutela material o medida cautelar	421
3. Caracteres	423
a) La provisionalidad	423
b) La instrumentalidad	424
c) La flexibilidad	424
4. Presupuestos de admisibilidad	425
a) El peligro en la demora	425
b) La verosimilitud del derecho	425
c) La contracautela	428
5. El desalojo interinal	429
a) La traba de la <i>litis</i>	429
b) El reconocimiento judicial	430
c) Incontestación de demanda o incomparecencia del demandado	431
d) Facultades del tenedor del inmueble	432
6. Sentencia anticipatoria o tutela autosatisfactiva	432
7. Carácter restrictivo de su procedencia	434
8. Inconstitucionalidad	434
9. La apelación	436

CAPÍTULO XV

LA DECLARACIÓN DE PURO DERECHO Y LA PRUEBA

1. Declaración de puro derecho	437
a) Hechos controvertidos o hechos conducentes	438
2. Audiencia preliminar	440
3. Plazo de prueba	443
4. Carga de la prueba	443
5. Medios probatorios	444
a) Limitación de los medios de prueba	444
b) Prueba de informes	445
1) Prueba no esencial	446
c) Prueba confesional	446
1) Producción en segunda instancia	447

d) Prueba de testigos	448
1) Citación de testigos.....	449
2) Justificación de la incomparecencia del testigo	449
e) Prueba de peritos	450
1) Recusación del perito	451
2) Presentación del dictamen	451
3) Consultores técnicos.....	452
6. Clausura del período de prueba	453
7. Alegatos	453

CAPÍTULO XVI

LA SENTENCIA DE DESALOJO

1. Llamamiento de autos para dictar sentencia	457
2. Plazo para dictar sentencia.....	457
3. Carácteres de la sentencia	458
4. Alcance de la sentencia	458
5. Cambio de numeración	460
6. Interpretación de las causales y las causales no invocadas por el actor.....	460
a) Sistema dispositivo, principio de congruencia y causal	461
b) Causales y proceso de desalojo	464
c) Los hechos y la causal	465
d) Síntesis	467
7. Plazos para el lanzamiento.....	469
8. Emergencia habitacional	470
9. Cómputo del plazo.....	470
10. Distintos plazos	471
a) Tenencia u ocupación legítima.....	471
1) Desalojo imputable al inquilino	471
2) Condena de futuro	473
3) Desalojo inimputable al inquilino	473
b) Ocupación ilegítima	473
11. Varias causales.....	474

12. Costas	474
13. ¿Costas a cargo del fiador?	476
a) La jurisprudencia	477
b) La pretensión de desalojo acumulada a otras.....	479
c) La condena de los terceros	481
d) Síntesis	483
e) Vía procesal para el cobro de las costas por las que debe responder el fiador	485
14. Convenio posterior a la sentencia	485
15. El lanzamiento	485

CAPÍTULO XVII
LA PRETENSIÓN DE SENTENCIA CON
OPERATIVIDAD PENDIENTE DE PLAZO

1. Concepto	489
2. Definición.....	490
3. Carácteres	491
a) Obligación no exigible	491
b) Inexistencia de lesión	492
c) Verosimilitud del derecho	492
d) Temor fundado del incumplimiento.....	493
e) Carácter preventivo del instituto	493
f) Anticipación del conocimiento	494
4. Proximidad del incumplimiento.....	494
5. Naturaleza jurídica	495
6. Antecedentes	497
a) Carácter general del instituto. Sistema alemán	497
b) Admisión del instituto en casos particulares. Sistema italiano ..	497
c) Ausencia de referencia legislativa. Sistema español	498
7. Derecho argentino	498
8. Generalización del instituto cuando se prevé para casos especiales	499
9. Cosa juzgada	501
10. Plazo de cumplimiento.....	503
11. Costas	504

CAPÍTULO XVIII LOS RECURSOS

1. El recurso de apelación	507
2. La apelación en el proceso ordinario.....	508
3. Formas y efectos de las apelaciones	509

CAPÍTULO XIX NORMAS DEROGADAS DE LA LEY 21.342

1. Aclaración preliminar	511
2. Convenios de desocupación.....	512
a) Celebración del convenio posterior al contrato	513
b) Plazos diferentes a los originales	515
c) Ocupación del inmueble.....	516
d) Contraprestación.....	516
e) Homologación	517
f) Sublocatarios	519
g) Ejecución del convenio	520
h) Competencia.....	522
i) Comodato	522
3. Recuperación del inmueble abandonado por el locatario.....	523

CAPÍTULO XX EL PROCESO DE DESALOJO EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

1. Normas del Código Procesal. Remisión a las normas del proceso sumario	525
a) Mediación.....	526
b) Recusación sin causa	526
c) Cuestiones de competencia	527
d) Plazo para comparecer y contestar.....	527
e) Excepciones previas.....	527

f)	Ampliación del ofrecimiento de prueba	528
g)	Reconvención	528
h)	Recepción de la prueba	529
i)	Restricción de la prueba	529
j)	Prueba confesional. Producción en segunda instancia	530
k)	Prueba de testigos	530
l)	Prueba pericial	530
m)	Recusación del perito	531
n)	Consultores técnicos	531
ñ)	Prueba de informes	531
o)	Plazo extraordinario de prueba	532
p)	Clausura del período de prueba	532
q)	Alegatos	533
r)	Necesidad de llamar autos para sentencia	533
s)	Plazo para dictar la sentencia	533
t)	Recurso de apelación	534
u)	Caducidad de la instancia	535
2.	Legitimación	535
a)	Legitimación activa. Principio	535
1)	Locador	536
2)	Administrador de la sociedad conyugal	536
3)	Administrador de la sucesión	536
4)	Cesionario	537
5)	Herederos. Inscripción de la declaratoria	537
6)	Dominio	537
b)	Legitimación pasiva. Principio	538
1)	Conviviente	538
2)	Posesión	539
3)	Mero ocupante	540
4)	Relación laboral. Falta de prueba	540
5)	Menores	540
6)	Fiador. Imposición de costas	542
7)	Efectos de la sentencia. Familiares convivientes	542
c)	Causal alegada no probada.	
	Procedencia del desalojo	543

d) Modificaciones no autorizadas en la unidad.	
Fácilmente removibles. Improcedencia	544
e) Posesión. Verosimilitud de la defensa	544
3. Pretensión de condena de futuro	545
a) Concepto.....	545
b) Costas	546
4. Remisión a las normas procesales de las leyes de locaciones urbanas	547
5. Entrega del inmueble al accionante. Desocupación inmediata	548
a) Naturaleza jurídica	549
1) Verosimilitud del derecho	549
2) Peligro en la demora.....	550
3) Contracautela	550
b) Requisitos	550
c) Recursos	551
d) Jurisprudencia.....	551
1) Concepto.....	551
2) Presupuestos	551
3) Oportunidad	551
4) Criterio riguroso en su apreciación	552
5) Verosimilitud del derecho	552
6) Peligro en la demora.....	553
7) Casos.....	554
i. Reconocimiento del contrato. Ausencia de recibos	554
ii. Vencimiento del plazo locativo	554
III. Intrusos. Descrédito del <i>animus domini</i>	555
iv. Vencimiento del contrato.....	555
v. Inquilino	555
6. Intimación previa en el desalojo por falta de pago	556
a) Falta de intimación. Rechazo de demanda.....	556
b) Posibilidad de pago	556
c) Excesiva mora en el pago de los arriendos	556
d) Ausencia de la intimación. Deben abonarse los arriendos para enervar el desalojo	557
e) Sin otro justificativo no procede	557

f) Traslado de demanda equivale a la intimación	557
g) Error en el plazo concedido. Eficacia de la intimación	558

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

1. Introducción	559
2. Provincia de Córdoba.....	559
a) Trámite	559
1) Tipo de proceso.....	559
2) Objeto	560
3) Ofrecimiento de prueba	563
4) Citación del demandado	563
5) Acumulación.....	563
6) Reconvención	563
7) Excepciones	564
8) Hechos no invocados en la demanda	564
9) Rebeldía	564
10) Subinquilinos y ocupantes	564
11) Notificaciones al demandado	564
12) Notificación y prevención a subinquilinos. Deberes y facultades del notificador.....	565
13) Inasistencia del demandado	566
14) Prueba. Limitaciones	566
15) Sentencia.....	566
16) Apelabilidad	567
17) Apelación. Requisitos y sanciones	567
18) Lanzamiento	568
19) Reclamos por mejoras.....	569
20) Embargo por costas.....	569
21) Costas al fiador	570
22) Costas al actor.....	571
b) Legitimación.....	571
c) Reclamaciones excluidas	573

d) Condena de futuro	573
e) Inmueble abandonado	573
f) Homologación de convenios	574
3. Provincia de Santa Fe.....	575
a) Trámite	575
1) Tipo de proceso.....	575
I. Trámite sumario	576
II. Trámite sumarísimo.....	576
2) Notificación al demandado.....	578
3) Subinquilinos y ocupantes	578
4) Registro de juicios	578
5) Incontestación de la demanda. Apercibimiento	579
6) Limitaciones: excepciones y prueba.....	579
7) Sentencia. Plazo. Recursos	580
8) Plazo para la desocupación. Lanzamiento	580
9) Materias excluidas	581
10) Posesión y dominio del bien.....	581
b) Legitimación.....	582
c) Entrega anticipada	584
d) Condena de futuro	585

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

1. Los ordenamientos procesales del país	587
2. Tipo de proceso	588
a) Proceso plenario abreviado o sumario.....	590
b) Doble vía: sumario y sumarísimo	590
1) Tierra del Fuego	590
c) Doble vía: ordinario o sumarísimo.....	591
1) Catamarca	591
d) Sumarísimo o verbal.....	592
1) Salta.....	592

2) Tucumán	593
3) Córdoba	593
e) Doble vía: monitorio y proceso de conocimiento	594
1) Chaco	594
2) Entre Ríos	594
3) La Pampa	595
4) Mendoza	595
5) Río Negro	596
6) San Juan	597
7) Santa Cruz.....	598
3. Legitimados. Procedencia	598
a) Corrientes	599
b) Chaco	599
c) Chubut	600
d) Formosa	600
e) Jujuy	600
f) Mendoza.....	601
g) San Luis	602
h) Tucumán.....	602
4. Denuncia de la existencia de sublocatarios u ocupantes	603
5. Reconocimiento judicial	603
6. Notificaciones	604
7. Localización del inmueble	604
8. Deberes y facultades del notificador	605
9. Apercibimiento ante la no contestación de la demanda.....	606
10. Admisibilidad de la reconvención	606
11. Debate limitado a la tenencia del inmueble.....	607
a) Chaco	607
b) Chubut	608
c) Entre Ríos.....	608
d) Formosa	608
e) Jujuy	608
f) Mendoza.....	610
g) Neuquén	611
h) Río Negro.....	611

i) Salta	612
j) San Juan	612
k) Tierra del Fuego	613
12. Acumulación con la consignación de alquileres	613
13. Entrega anticipada del inmueble	614
14. Limitaciones probatorias	616
15. Recursos	616
16. Lanzamiento	617
17. Alcance de la sentencia	618
18. Reclamo por mejoras	619
19. Condena de futuro	619
20. Abandono de la locación	620
21. Convenios de desocupación	621
22. Embargo por costas	622

APÉNDICE PRÁCTICO Y LEGISLATIVO

Contrato de locación	625
Cláusulas alternativas o acumulativas para los contratos de locación	629
Contrato de comodato	632
Intimación previa del artículo 1222 del Código Civil y Comercial	635
Intimación a restituir el inmueble por haber vencido el plazo contractual	636
Demandas de desalojo por falta de pago	637
Demandas de desalojo por vencimiento de contrato	639
Demandas de desalojo por condena de futuro	641
Demandas de desalojo por cesión prohibida del inmueble arrendado	643
Demandas de desalojo por uso abusivo	646
Abandono de la cosa locada por parte del inquilino (vigente para las Provincias de Córdoba, Chubut, Jujuy, La Pampa, La Rioja, Mendoza y Tucumán)	649

Cédula de notificación de la demanda al demandado.....	651
Cédula de notificación de la demanda a subinquilinos y ocupantes	653
Mandamiento de lanzamiento.....	655
Oficio de lanzamiento en otra circunscripción territorial (ley 22.172)	656
Código Civil y Comercial de la Nación	658
Ley 23.928 – Convertibilidad del austral (<i>texto según ley 25.561</i>)	673
Resolución 144 – Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos	674
Resolución general AFIP 1032/2001 (<i>parte pertinente</i>)	676
 BIBLIOGRAFÍA	679