

**ALÍ JOAQUÍN SALGADO**

# **LOCACIÓN, COMODATO Y DESALOJO**

**CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL  
DE LA NACIÓN. LEY 26.994**

**Edición ampliada y actualizada por  
SANTIAGO J. E. PANO y JOSÉ MARÍA SALGADO**

**Prólogo de  
ENRIQUE M. FALCÓN**



**RUBINZAL - CULZONI  
EDITORES**

**Aspectos civiles de los  
contratos de locación  
y de comodato**

**Cesión y sublocación**

**Contrato de *leasing***

**Proceso de desalojo**

**Desocupación  
inmediata**

**El desalojo en  
las Provincias de**

**Buenos Aires,**

**Córdoba y Santa Fe**

**Estudio comparativo  
entre los códigos  
provinciales y el  
de la Nación**

0244]

# ALÍ JOAQUÍN SALGADO

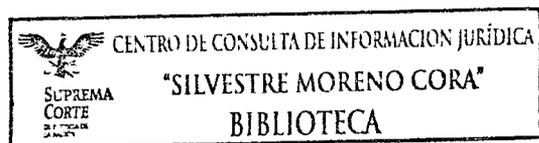
Juez de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal.  
Profesor de Derecho Procesal en las Facultades de Derecho de las  
Universidades de Buenos Aires, Belgrano y Notarial Argentina

## LOCACIÓN, COMODATO Y DESALOJO

CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL  
DE LA NACIÓN. LEY 26.994

Edición ampliada y actualizada por  
SANTIAGO J. E. PANO y JOSÉ MARÍA SALGADO

Prólogo de  
ENRIQUE M. FALCÓN



RUBINZAL - CULZONI EDITORES

Talcahuano 442 - Tel. (011) 4373-0544 - C1013AAJ Buenos Aires  
Salta 3464 - Tel. (0342) 401-9300 - S3000CMV Santa Fe

K723.157

S243i

201i

ej.1

Salgado, Alf Joaquín

Locación, comodato y desalojo. : Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994 / Alf Joaquín Salgado. - 1ª ed. revisada - Santa Fe : Rubinzal-Culzoni, 2016

712 p. ; 23 x 16 cm

ISBN 978-987-30-0648-7

1. Derecho Civil. 2. Alquileres. I. Título  
CDD 346.04346

RUBINZAL - CULZONI EDITORES

de RUBINZAL Y ASOCIADOS S. A.

Talcahuano 442 Tel. (011) 4373-0544 – C1013AAJ Buenos Aires

Queda hecho el depósito que dispone la ley 11.723

IMPRESO EN ARGENTINA

## ÍNDICE SUMARIO

<i>Prólogo</i> , por ENRIQUE M. FALCÓN. . . . .	9
<i>Introducción</i> , por SANTIAGO J. E. PANO 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) <i>Leasing</i> 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 <i>leasing</i> . . . . .	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 <i>leasing</i> 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 <i>leasing</i> . . . . .	269
d) Imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino . . . . .	270
e) Vicios redhibitorios . . . . .	270
f) Caso fortuito . . . . .	270
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 <i>leasing</i> . . . . .	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 <i>leasing</i> . . . . .	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 . . . . .	322
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 . . . . .	368
e) Carácter fehaciente de la intimación . . . . .	369
f) Intimación por una suma mayor a la debida . . . . .	371
g) Omisiones de la intimación . . . . .	372
h) Interpretación de buena fe . . . . .	373
i) Exceso ritual . . . . .	374
j) Intimación en el juicio ejecutivo de alquileres . . . . .	375
k) Comprobación de oficio . . . . .	375
l) La intimación previa en el caso de la reconvencción 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 <i>leasing</i> . . . . .	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 <i>litis</i> . . . . .	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) Reconvencción . . . . .	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 <i>animus domini</i> . . . . .	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. Apercibimiento 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 ( <i>texto según ley 25.561</i> ) . . . . .	657
Resolución 144 – Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos . . . . .	658
Resolución general AFIP 1032/2001 ( <i>parte pertinente</i> ) . . . . .	660
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> . . . . .	663