

ÍNDICE GENERAL

Introducción	7
--------------------	---

CAPÍTULO I

NUEVO RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTOS SIN GARANTIAS PREVISTO POR LA LEY N° 19.889

1. Conceptualización previa	9
2. Normativa aplicable	9
3. Ubicación del Bien	11
4. Destino	12
4.1. Casa Habitación y destino secundario	12
4.2. Definición de pequeña industria doméstica o artesanal	14
5. Solemnidad y constancias especiales	18
6. Inscripción Registral del contrato	20
7. Plazo	21
8. Precio, reajuste y forma de pago	22
8.1. Precio	22
8.2. Reajuste	23
8.3. Forma de pago	24
9. Ausencia de garantías	25
10. Subarrendamiento y cesión del arriendo	26
10.1. Subarriendo	26
10.2. Cesión de arriendo contractual y legal	26
11. Administradores	28
12. Obligaciones de las partes	28
13. Cláusulas nulas	30
14. Normas Generales de Procedimiento	32
14.1. Juzgado competente	32
14.2. Legitimación activa	33
14.3. Legitimación pasiva	34
14.4. Requisitos de la demanda	34
a. Requisitos del art. 421	34

b. No requiere acreditar pago de tributos nacionales o municipales	35
15. Notificaciones	37
16. Inspección ocular	38
17. Entrega anticipada	39
18. Oblación y Consignación	40
19. Desalojo por vencimiento de plazo	41
19.1. Procedimiento	41
19.2. Excepciones	42
19.3. Lanzamiento	43
20. Desalojo por mal pagador	44
20.1. Formas de hacer caer en mora al arrendatario	44
20.2. Gastos que pueden comprender la intimación de pago	45
20.3. Tópico aún vigente: ¿es suficiente una única intimación o es necesario por cada incumplimiento del arrendatario?	46
20.4. Plazo y procedimiento del desalojo	46
20.5. Lanzamiento	48
20.6. La purga de la mora con la clausura del proceso	49
20.7. Proceso ejecutivo y acumulación de pretensiones	49
21. Otras consideraciones de la Ley N° 19.889	50
21.1. Régimen recursivo	50
21.2. Proceso ordinario	52
21.3. Acciones especiales de desalojo	53
21.4. Simulación en los contratos de arriendo	54

CAPÍTULO II

DESALOJOS COLECTIVOS (LEY N° 19.661)

1. Desalojos colectivos y prescripción quinquenal (Ley N° 19.661)	57
2. Marco temporal de ocupación y vigencia de la ley	57
3. Procedimiento judicial	58

CAPÍTULO III

EL SEGURO COMO GARANTÍA (LEY N° 19.678 ART. 42)

1. Conceptos previos	61
2. Posiciones doctrinales sobre el tema	61
3. Nueva perspectiva	62

CAPÍTULO IV MODIFICACIONES EN LA FORMA DEL PAGO DEL PRECIO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

(Derogación del art. 39 de la lif por parte del art. 224 de la Ley N° 19.889)

1. Conceptos generales	63
2. La Ley,de Inclusión Financiera y su decreto reglamentario	63
3. Derogación del art. 39 de la LIF por la Ley N° 19.889	64

CAPÍTULO V CESIÓN LEGAL DEL ARRIENDO EN SITUACIONES DE VIOLENCIA DE GÉNERO (Ley N° 19.580)

1. La cesión legal del arriendo en nuestro derecho	65
2. La cesión legal a favor de víctimas de mujeres víctimas de violencia de género	66

CAPÍTULO VI NUEVO ANÁLISIS SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE ACREDITAR EL PAGO DEL IRPF EN PROCESOS ARRENDATICIOS

.....	67
-------	----

CAPÍTULO VII ARBITRAJE Y PRORROGA DE COMPETENCIA EN ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. La cuestión en análisis	69
2. Vigencia de la Ley N° 8.153 y su interacción con la Sección I del Capítulo VIII del DL 14.219	69
3. Las partes no pueden pactar una prórroga de competencia a la jurisdicción arbitral	71
4. No es aplicable el principio Kompetenz-Kompetenz, el cual no puede excluir el control judicial	72

CAPÍTULO VIII PLATAFORMAS ONLINE DE INTERMEDIACIÓN DE ALQUILERES Y EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA ARRENDATICA

1. Introducción	75
2. Regulación del arriendo por temporada en nuestro Derecho	75

3. Recomposición del planteo	77
4. Un posible camino de solución	77

ANEXOS

Anexo legislativo I.	
Régimen de arrendamiento sin garantía Ley N° 19.889	79
Anexo legislativo II.	
Desalojos colectivos Ley N° 19.661	87
Índice de obras citadas	89
Índice general	91