

ÍNDICE GENERAL

Introducción	5
Capítulo I	7
Panorama legislativo vigente a la aprobación de la Ley N° 19.889 sobre arrendamientos urbanos	
1. Una temática prolífera en leyes.....	7
2. Dictado del Decreto-Ley N° 14.219.....	8
3. Normas de orden público.	9
4. Generalidades del régimen del Decreto-Ley N° 14.219 y sus modifica- tivas	10
4.1. Dualidad de regímenes.....	12
4.2. Precio del arriendo y régimen especial de la mora.....	13
4.3. La cesión legal del arriendo.	13
4.4. Objeto del contrato y destino.	15
4.5. Otras consideraciones.....	16
4.6. El subarrendamiento.....	17
5. Régimen aplicable a los arrendamientos incluidos y excluidos del Decreto-Ley N° 14.219.....	20
5.1. Situaciones excluidas del Decreto-Ley N° 14.219.....	21
A) La exclusión de las construcciones posteriores a 1968.	21
B) Exclusiones contempladas en el artículo 28 del Decreto-Ley N° 14.219.	23

C) Las situaciones de exclusión contempladas en el inc. 3 del 102 del Decreto-Ley N° 14.219.	29
D) Las situaciones de exclusión contempladas en el artículo 114 del Decreto-Ley N° 14.219.	31
E) El plazo de desalojo en situaciones de libre contratación.	34
F) Situaciones incluidas en el Decreto-Ley N° 14.219.	35
6. Desalojos colectivos previstos en la Ley N° 19.661.	35

Capítulo II - Nuevo régimen previsto por la Ley N° 19.889

1. Conceptualización previa.	39
2. Normativa aplicable.	40

Capítulo III - Características y elementos del contrato

1. Ubicación del Bien.	43
2. Destino.	44
2.1. Casa Habitación y destino secundario.	45
2.2. Definición de pequeña industria doméstica o artesanal.	47
3. Solemnidad y constancias especiales.	52
4. Inscripción Registral del contrato.	56
5. Plazo.	57
6. Precio, reajuste y forma de pago.	59
6.1. Precio.	59
6.2. Reajuste.	60
6.3. Forma de pago.	61
7. Ausencia de garantías.	62
8. Subarrendamiento y cesión del arriendo.	63
8.1. Subarriendo.	63

8.2. Cesión de arriendo..... 66

9. Administradores. 68

Capítulo IV - Obligaciones de las partes

1. Derecho aplicable. 71

2. Obligaciones del arrendador. 71

2.1. Entregar la cosa arrendada (Artículo 1796 numeral 1º Código Civil). 71

2.2. Obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido destinada (Artículo 1796 numeral 2º). 72

2.3. Pacto de dispensa. 72

2.4. Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada (Artículo 1796 numeral 3º). 74

2.5. Vicios de la cosa (artículo 1804 del Código Civil). 74

2.6. Obligaciones cuando la cosa no puede usarse por caso fortuito (artículo 1806 del Código Civil). 74

2.7. Obligación del arrendador del reembolso de reparaciones indispensable (artículo 1807 del Código Civil). 75

2.8. Obligación del pago de determinadas cargas (artículo 1810 del Código Civil). 75

3. Obligaciones del arrendatario. 75

3.1. Usar la cosa según los términos del contrato (artículo 1811 numeral 1º del Código Civil). 76

3.2. Emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. 77

3.3. Pago del precio o renta. 78

3.4. Pago de gastos y servicios accesorios a la locación. 78

Capítulo V - Cláusulas nulas..... 85

Capítulo VI - Normas generales de procedimiento	89
1. Juzgado competente.....	89
2. Legitimación activa y pasiva.	90
2.1. Legitimación activa.	90
2.2. Legitimación pasiva.	91
3. Requisitos de la demanda.	92
4. Notificaciones.....	94
5. Inspección ocular.....	95
6. Entrega anticipada.....	97
7. Oblación y Consignación.	100

Capítulo VII - Desalojos por Vencimiento de Plazo

1. Procedencia del desalojo por vencimiento de plazo.....	103
2. Lanzamiento.	105

Capítulo VIII - Desalojo mal pagador

1. Mora del arrendatario.	109
1.1. Formas de hacer caer en mora al arrendatario.	109
1.2. Gastos que pueden comprender la intimación de pago.	110
1.3. Tópico aún vigente: ¿es suficiente una única intimación o es necesario por cada incumplimiento del arrendatario?	113
2. Plazo y procedimiento del desalojo.	115
3. Lanzamiento.....	117
4. La purga de la mora con la clausura del proceso.	118
5. Régimen recursivo.	119

Capítulo IX - Otros procesos

1. Proceso ejecutivo y acumulación de pretensiones.....	125
---	-----

2. Proceso ordinario.	125
3. Acciones especiales de desalojo.....	127
 Capítulo X - Simulación en los contratos de arriendo	
1. Introducción.....	129
2. La reciente ley aprobada.....	129
3. Consecuencias.	131
 Anexo I - Exposición de motivos	
Exposición de motivos presentada al Presidente de la Asamblea General el 23 de abril de 2020 - Normativa sobre la emergencia en vivienda	133
 Anexo II - Normativa sobre la emergencia en vivienda	 137
 Anexo III- Régimen de arrendamiento sin garantía	 141
 Anexo IV - Ampliación del ámbito de actuación de MEVIR	 151
 Anexo V - Modificaciones al Código Civil.....	 153
 Anexo VI - Modelos de contratos de desalojo y de lanzamiento de acuerdo a normativa Ley Nº 19.889	 157
 Índice de obras y autores/as citados/das.....	 169