

# CONTENIDO

PREFACIO A LA DÉCIMA EDICIÓN (2023).....	21
PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN (1994).....	23

## Primera parte

### Capítulo I

#### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS EN GENERAL.....

1. Crisis de la definición unitaria del contrato de arrendamiento.....	27
2. Origen del contrato .....	28
3. Terminología empleada por nuestro Código Civil.....	29
4. Concepto y definición legal .....	29
5. Ámbito de aplicación y posibles objetos del contrato de arrendamiento .....	30
6. Características del contrato de arrendamiento .....	32
7. Capacidad y legitimación.....	35
8. Obligaciones de las partes .....	37
8.1. Obligaciones del arrendador .....	37
8.1.1. Entregar la cosa arrendada (numeral 1º).....	37
8.1.2. Obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido destinada (num. 2º).....	37
8.1.3. Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada (num. 3º) .....	39
8.1.4. Vicios de la cosa (art. 1804 CC).....	41
8.1.5. Obligaciones cuando la cosa no puede usarse por caso fortuito.....	42
8.1.6. Obligación del arrendador del reembolso de reparaciones indispensables (art. 1807 CC).....	42

8.1.7. Obligación del pago de determinadas cargas (art. 1810 CC).....	43
8.2. Obligaciones del arrendatario.....	43
8.2.1. Usar la cosa según los términos del contrato (art. 1811 num. 1º) .....	43
8.2.2. Emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia .....	45
8.2.3. Pago del precio o renta .....	48

*Capítulo II*

**GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS**

URBANOS.....	49
1. Concepto de bien urbano y el criterio para definir su destino .....	49
2. Proceso legislativo en nuestro país .....	50
3. Características especiales del presente derecho.....	54
4. Breve introducción al régimen vigente .....	56

*Capítulo III*

**NUEVO RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTOS SIN GARANTÍAS**

PREVISTO POR LA LEY 19.889 .....	59
1. Conceptualización previa.....	59
2. Normativa aplicable.....	60
3. Ubicación del Bien.....	62
4. Destino.....	63
4.1. Casa Habitación y destino secundario .....	63
4.2. Definición de pequeña industria doméstica o artesanal.....	65
5. Solemnidad y constancias especiales .....	69
6. Inscripción Registral del contrato .....	71
7. Plazo.....	72
8. Precio, reajuste y forma de pago .....	74
8.1. Precio.....	74
8.2. Reajuste .....	75
8.3. Forma de pago .....	76
9. Ausencia de garantías.....	78
10. Subarrendamiento y cesión del arriendo .....	78

10.1. Subarriendo .....	78
10.2. Cesión de arriendo contractual y legal.....	79
11. Administradores.....	80
12. Obligaciones de las partes .....	81
13. Cláusulas nulas .....	83
14. Normas Generales de Procedimiento.....	86
14.1. Juzgado competente .....	86
14.2. Legitimación activa .....	87
14.3. Legitimación pasiva .....	88
14.4. Requisitos de la demanda .....	88
15. Notificaciones .....	91
16. Inspección ocular.....	92
17. Entrega anticipada.....	94
18. Oblación y Consignación.....	94
19. Desalojo por vencimiento de plazo .....	95
19.1. Procedimiento .....	95
19.2. Excepciones.....	96
19.3. Lanzamiento .....	98
20. Desalojo por mal pagador .....	99
20.1. Formas de hacer caer en mora al arrendatario .....	99
20.2. Gastos que pueden comprender la intimación de pago .....	100
20.3. Tópico aún vigente: ¿es suficiente una única intimación o es necesario por cada incumplimiento del arrendatario?.....	101
20.4. Plazo y procedimiento del desalojo .....	101
20.5. Lanzamiento .....	103
20.6. La purga de la mora con la clausura del proceso.....	104
20.7. Proceso ejecutivo y acumulación de pretensiones.....	104
21. Otras consideraciones de la Ley n.º 19.889 .....	105
21.1. Régimen recursivo .....	105
21.2. Proceso ordinario.....	108
21.3. Acciones especiales de desalojo.....	109
21.4. Simulación en los contratos de arriendo .....	110

10.1. Subarriendo .....	78
10.2. Cesión de arriendo contractual .....	79
11. Administradores .....	80
12. Obligaciones de las partes .....	81
13. Cláusulas nulas .....	83
14. Normas Generales de Procedimiento .....	86
14.1. Juzgado competente .....	86
14.2. Legitimación activa .....	87
14.3. Legitimación pasiva .....	88
14.4. Requisitos de la demanda .....	88
15. Notificaciones .....	91
16. Inspección ocular .....	92
17. Entrega anticipada .....	94
18. Oblación y Consignación .....	94
19. Desalojo por vencimiento de plazo .....	95
19.1. Procedimiento .....	95
19.2. Excepciones .....	96
19.3. Lanzamiento .....	98
20. Desalojo por mal pagador .....	99
20.1. Formas de hacer caer en mora al arrendatario .....	99
20.2. Gastos que pueden comprender la intimación de pago .....	100
20.3. Tópico aún vigente: ¿es suficiente una única intimación o es necesario por cada incumplimiento del arrendatario? .....	101
20.4. Plazo y procedimiento del desalojo .....	101
20.5. Lanzamiento .....	103
20.6. La purga de la mora con la clausura del proceso .....	104
20.7. Proceso ejecutivo y acumulación de pretensiones .....	104
21. Otras consideraciones de la Ley n.º 19.889 .....	105
21.1. Régimen recursivo .....	105
21.2. Proceso ordinario .....	108
21.3. Acciones especiales de desalojo .....	109
21.4. Simulación en los contratos de arriendo .....	110

*Capítulo IV*

DESALOJOS COLECTIVOS (LEY N.º 19.661) .....	113
1. Desalojos colectivos y prescripción quinquenal (Ley n.º 19.661).....	113
2. Marco temporal de ocupación y vigencia de la ley.....	114
3. Procedimiento judicial .....	114

*Capítulo V*

ARBITRAJE Y PRÓRROGA DE COMPETENCIA EN ARRENDAMIENTOS URBANOS .....	117
1. La cuestión en análisis.....	117
2. Vigencia de la Ley n.º 8.153 y su interacción con la Sección I del Capítulo VIII del DL 14.219 .....	117
3. Las partes no pueden pactar una prórroga de competencia a la jurisdicción arbitral.....	119
4. No es aplicable el principio Kompetenz-Kompetenz, el cual no puede excluir el control judicial.....	120

*Capítulo VI*

PLATAFORMAS ONLINE DE INTERMEDIACIÓN DE ALQUILERES Y EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA ARRENDATICIA .....	123
1. Introducción.....	123
2. Regulación del arriendo por temporada en nuestro derecho .....	123
3. Recomposición del planteo .....	125

*Capítulo VII*

INCIDENCIA DE LA LEY 18.246 DE UNIÓN CONCUBINARIA SOBRE LA MATERIA DE ARRENDAMIENTOS Y DESALOJOS .....	127
1. Introducción.....	127
2. Normas en materia de arrendamientos que otorgan beneficios a favor del cónyuge.....	128
2.1. La cesión legal del arriendo prevista en el art. 20 del De- creto-Ley n.º 14.219.....	129

2.2. El subarrendamiento previsto en el art. 23 del Decreto-Ley n.º 14.219.....	131
2.3. La sustitución de la garantía para no ser desalojado por la Contaduría General de la Nación.....	132
3. Desalojo como ocupante precario de los ex concubinos.....	133
4. Procedimiento aplicable y juzgado competente.....	134
5. Suspensión del lanzamiento en casos de hijos menores de 18 años.....	135

*Capítulo VIII*

**DEROGACIÓN DEL ART. 39 DE LA LIF POR PARTE DEL ART.**

<b>224 DE LA LEY 19.889.....</b>	<b>139</b>
1. Introducción.....	139
2. Características del precio en el contrato de arrendamiento.....	139
3. Derogación del art. 39 de la LIF por parte del art. 224 de la Ley n.º 19.889).....	140
3.1. Conceptos generales.....	140
3.2. La Ley de Inclusión Financiera y su decreto reglamentario....	140
3.3. Derogación del art. 39 de la LIF por la Ley n.º 19.889.....	141

**Segunda parte**

**ARRENDAMIENTOS URBANOS**

Comentario analítico del Decreto-ley n.º 14.219,  
de la Ley n.º 15.799 y sus modificativas

Decreto-Ley n.º 14.219.....	145
Capítulo I. De los contratos de arrendamiento cualquiera fuere su destino.....	145
Sección 1. Contratos que se celebran con posterioridad a la vigencia de la presente ley.....	145
1.1. Precio.....	155
1.2. Las normas que refieren al pago del precio en materia de arrendamientos urbanos.....	157
1.3. Nuevo acuerdo de precio no implica celebración de un nuevo contrato.....	158

1.4. Régimen de la mora.....	158
Año de prórroga legal.....	159
Desalojo una vez vencido el plazo de prórroga.....	160
Sección 2. Contratos con plazo contractual pendiente .....	163
Contratos con plazo contractual pendiente celebrados antes de la vigencia del DL.....	163
Contratos con plazo contractual pendiente celebrados antes del DL con más de dos años de duración.....	164
Sección 3. Contratos con plazo contractual vencido .....	164
Capítulo II. De la aplicación de la unidad reajutable.....	165
Procedimiento para la determinación del reajuste.....	166
Capítulo III. Casa-habitación.....	166
Normas Generales.....	166
Acción de rebaja de alquiler.....	167
Concepto de ingresos mensuales líquidos .....	168
Cesión legal del arriendo.....	169
Capítulo IV. Locales con destino a industria y comercio .....	174
Normas generales para los contratos anteriores a la presente ley .....	174
Capítulo V. El subarrendamiento .....	174
Capítulo VI. De las excepciones.....	177
Desalojos con plazo contractual pendiente.....	179
Deberes y excepciones respecto al caso previsto en el numeral 4° del artículo 24 .....	181
Desalojos por causal .....	183
Requisitos especiales para la Causal Reconstrucción .....	198
Prohibición de iniciar nueva acción hasta después de transcurrido un año.....	198
Plazo en los desalojos por causal .....	198
Desalojo al inquilino escandaloso .....	199
Deducción de acción de desalojo por parte de funcionarios del Estado .....	201
Desalojo de porteros, cuidadores, limpiadores, etc.....	201
Desalojo del comodatario .....	202
Desalojo de los ex concubinos.....	208
Capítulo VII. De las garantías.....	209

Constitución de garantía.....	214
Ratificación de la fianza o complementación de la misma en caso de aumento de precio del alquiler.....	215
Sustitución de la fianza personal por el depósito en Unidades Indexadas .....	216
Desalojo por falta de sustitución de la garantía de la Contaduría General de la Nación.....	218
Admisibilidad de otros tipos de garantía: El seguro como garantía.....	220
Capítulo VIII. De la competencia, la personería y el procedimiento	221
Sección I Procedimientos generales.....	221
Competencia en materia de arrendamientos, desalojos y lanzamientos.....	221
Acreditación del derecho de propiedad.....	222
Legitimación activa y pasiva en el juicio de desalojo .....	223
Trámite escrito .....	227
Desalojo al moroso pagador .....	229
Acreedor anticrético .....	237
Clausura del desalojo .....	238
Reforma del plazo .....	240
Inspección judicial e inventario del bien.....	242
Tenencia provisional y entrega definitiva.....	243
Tributos y costos de la intimación de pago .....	248
Oblación y consignación .....	250
Procedimientos especiales.....	255
Rescisión del contrato de arrendamiento.....	256
Administrador del inmueble .....	259
Titulares de promesa de compraventa inscripta (Ley n.º 8.733).....	261
Prórroga del lanzamiento.....	262
Sección II Procedimientos especiales .....	265
Acción de rebaja de alquiler.....	266
Acreditación de la desvinculación del titular del arriendo.....	267
Inspección ocular para justificar el subarrendamiento .....	271
Cesión legal del arriendo en favor del subarrendatario.....	271
Inspección ocular del inmueble y rebaja del alquiler .....	272

Procedimiento especial en caso de contienda no prevista .....	273
Capítulo IX. De las infracciones y penalidades .....	273
Infracciones y penalidades .....	274
Delitos previstos .....	275
Cobro indebido de gastos judiciales .....	276
Simulación de diversos negocios jurídicos .....	277
Cobro de consumos generales .....	282
Servicios accesorios a la locación .....	284
Infracciones que no tengan sanción .....	285
Cobro indebido de impuestos, agua, energía eléctrica, etc. ....	286
Delito de usurpación .....	287
Capítulo X. De los lanzamientos .....	290
Sección 1. Régimen especial de suspensión de lanzamientos ..	290
Normas no amparadas en el presente capítulo .....	291
Sección 2. Imposibilidad de hacer efectivo el lanzamiento contra determinados arrendatarios .....	293
Sección 3. ....	295
Inscripción en el RAVE .....	297
Sección 4 .....	302
Sección 5 .....	302
Fincas ruinosas .....	303
Capítulo XI. Disposiciones generales .....	303
Cobro de gastos comunes al arrendatario .....	304
Instalación de antenas .....	305
Plazos legales de arrendamiento .....	306
Aplicación espacial del Decreto-Ley .....	307
Indivisibilidad de la deuda del alquiler con los tributos y demás .....	307
Doble destino .....	308
Obligaciones del arrendador, subarrendador o adminis- trador .....	310
Consensualidad del contrato de arrendamiento urbano .....	311
Hospedaje en hoteles, pensiones y moteles .....	313
Ajuste de precio en determinadas situaciones de exclusión .....	318
Derogaciones .....	319

Ley de orden público. ¿Todo el Decreto Ley o solo alguna de sus disposiciones? .....	319
Vigencia del D.L. 14.219 .....	322
Capítulo XII. Disposiciones transitorias.....	322
Ley n.º 15.799 Ley de emergencia de arrendamientos urbanos .....	325
Capítulo I. De los arrendatarios buenos pagadores .....	325
Suspensión de lanzamientos.....	325
Arrendatarios que se hubieran acogido a la reforma del plazo	326
Desistimiento unilateral del contrato .....	327
Capítulo II. Del reajuste de los precios .....	327
Reajuste de precios .....	328
Capítulo III. Del procedimiento de rebaja de alquiler .....	328
Procedimiento de rebaja de alquiler.....	329
Acción de rebaja de alquiler.....	331
Capítulo IV. Arrendatarios deudores.....	331
Arrendatarios deudores.....	333
Capítulo V. De las casas de inquilinato, hoteles, pensiones, moteles y afines .....	333
Casas de inquilinato, hoteles, pensiones, moteles y afines .....	334
Capítulo VI. De los asentamientos marginales .....	334
Suspensión de lanzamientos de asentamientos marginales .....	334
Capítulo VII. Disposiciones generales .....	334
Reajuste escalonado del precio .....	334
Sustitución del art. 51 del D.L. 14.219.....	335
Sustitución del inciso 3 del art. 52 del D.L. 14.219 .....	336
Lanzamiento de arrendatarios inscriptos en el RAVE.....	336
Notificación al fiador del incumplimiento del arrendatario .....	337
Modificación del art. 40 del D.L. 14.219.....	339
Excepciones a la aplicación de la Ley n.º 15.799 .....	339
Limitaciones probatorias .....	340
Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y Suburbana .....	341
Disposiciones de orden público .....	341

**Tercera parte**

**CONTRATO DE COMODATO Y SU DESALOJO** ..... 343

*Capítulo I*

**CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL COMODATO** ..... 345

1. Definición ..... 345

2. *Nomen juris* ..... 345

3. Origen histórico y su evolución en el derecho romano ..... 346

4. Caracteres del comodato ..... 347

    4.1. Contrato real ..... 347

    4.2. Contrato unilateral ..... 348

    4.3. Contrato gratuito ..... 349

    4.4. Capacidad ..... 352

    4.5. Legitimación ..... 353

        4.5.1. Comodato celebrado sobre cosa ajena ..... 353

        4.5.2. Comodato celebrado por el arrendatario ..... 355

5. Obligaciones de las partes ..... 358

    5.1. Obligaciones, derechos y responsabilidad del comodatario ..... 358

    5.2. Obligaciones, derechos y responsabilidad del comodante ..... 359

*Capítulo II*

**CLASIFICACIÓN DE COMODATOS EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL** ..... 361

1. Comodato contractual y comodato legal ..... 361

    1.1. Especies de comodatos en nuestro Código Civil ..... 361

2. Diferencias históricas entre comodato y precario ..... 362

3. Concepto actual ..... 364

4. Clasificación de comodatos ..... 365

    4.1. Comodato contractual ..... 365

        4.1.1. Comodato estable ..... 365

        4.1.2. Comodato precario contractual ..... 367

    4.2. Comodato precario legal ..... 369

5. Situación de los ocupantes de bienes ajenos (“intrusos”) ..... 370

Capítulo III

PROCEDIMIENTO PARA LA RESTITUCIÓN DEL BIEN DADO EN COMODATO..... 373

1. Procedimiento para la restitución de bienes inmuebles ..... 373

    1.1. Posición de la doctrina y la jurisprudencia anterior a la vigencia del Código General del Proceso..... 373

    1.2. El artículo 546 del Código General del Proceso..... 376

    1.3. Juicio de desalojo..... 377

    1.4. Legitimación..... 377

    1.5. Procedimiento..... 380

        1.5.1 Oposición de excepciones y medios de prueba admisibles..... 380

        1.5.2. Apelación de la sentencia de primera instancia que hace lugar al desalojo..... 383

        1.5.3 Ejecución de la sentencia..... 384

**Apéndice**

NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS..... 387

CÓDIGO CIVIL..... 389

    Título IV. Del arrendamiento..... 389

        Capítulo I. Del arrendamiento de cosas..... 389

            Sección 1. Disposiciones generales..... 389

            Sección 2. De las obligaciones del arrendador..... 392

            Sección 3. De las obligaciones del arrendatario..... 395

        Del comodato o préstamo de uso..... 399

            Sección 1. De la naturaleza del comodato..... 399

            Sección 2. De las obligaciones del comodatario..... 399

            Sección 3. De las obligaciones del comodante..... 401

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO LEY N.º 15.982..... 402

LEY N.º 8.153 DE 16/12/1927..... 403

    Disposiciones transitorias..... 411

LEY N.º 16.002 DE 13/12/1988 ARRENDAMIENTOS (INTIMACIONES JUDICIALES) .....	411
LEY N.º 16.320 DE 1º/11/1992 RENDICIÓN DE CUENTAS Y BALANCE DE EJECUCIÓN PRESUPUESTAL - EJERCICIO 1991.....	411
LEY N.º 17.495 DE 24/05/2002 .....	412
LEY N.º 18.246 DE 27/12/2007 (UNIÓN CONCUBINARIA).....	412
LEY N.º 18.283 DE 16/05/2008 (REGISTRO DE PENSIONES).....	413
LEY N.º 18.407 DE 24/10/2008 (COOPERATIVAS) .....	417
LEY N.º 18.795 DE 17/08/2011 DEPÓSITOS EN GARANTÍA.....	420
LEY N.º 19.604 DE 21/03/2018 INTERESES Y GASTOS COMUNES .....	420
LEY N.º 19.661 DESALOJOS COLECTIVOS.....	421
Capítulo I. Desalojos colectivos .....	421
LEY N.º 19.889 (LUC) RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTOS SIN GARANTÍAS .....	423
LEY N.º 20.075 - MODIFICA ART. 1782 CC .....	432
ÍNDICE BIBLIOGRÁFICO .....	433
ÍNDICE TEMÁTICO DEL D.L. 14.219 .....	441