ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Prefacio a la séptima edición	7
Prólogo del Dr. Juan Jacobo a la quinta edición	9
Prólogo del Dr. Juan Jacobo a la primera edición	11
Abreviaturas y terminología utilizadas	13

CONCEPTOS BÁSICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS EN GENERAL

17	
17	1. Crisis de la definición unitaria del contrato de arrendamiento ...
19	2. Origen del contrato
19	3. Terminología empleada por nuestro código civil
19	4. Concepto y definición legal
20	5. Ámbito de aplicación y posibles objetos del contrato de arrendamiento
22	6. Características del contrato de arrendamiento
24	7. Capacidad y legitimación
26	8. Obligaciones de las partes
26	8.1 Obligaciones del arrendador
26	8.1.1 Entregar la cosa arrendada (numeral 1º)
26	8.1.2 Obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido destinada (num. 2º)
28	8.1.3 Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada (num. 3º)

8.1.4	<i>Vicios de la cosa (art. 1804 C.C.)</i>	29
8.1.5	<i>Obligaciones cuando la cosa no puede usarse por caso fortuito</i>	30
8.1.6	<i>Obligación del arrendador del reembolso de reparaciones indispensable (art. 1807 C.C.)</i>	30
8.1.7	<i>Obligación del pago de determinadas cargas (art. 1810 C.C.)</i>	30
8.2	<i>Obligaciones del arrendatario</i>	31
8.2.1	<i>Usar la cosa según los términos del contrato (art. 1811 num. 1º)</i>	31
8.2.2	<i>Emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia</i>	32
8.2.3	<i>Pago del precio o renta</i>	34
9.	<i>Extinción del contrato</i>	35

CAPÍTULO II

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

		37
1.	<i>Concepto de bien urbano y el criterio para definir su destino</i>	37
2.	<i>Proceso legislativo en nuestro país</i>	38
3.	<i>Características especiales del presente derecho</i>	42
4.	<i>Breve introducción al régimen vigente</i>	43

CAPÍTULO III

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS A LA MATERIA ARRENDATICA POR DIVERSAS LEYES RECIENTEMENTE APROBADAS

		47
A.	<i>Incidencia de la ley N° 18.246 de unión concubinaria sobre la materia de arrendamientos y desalojos</i>	48
1.	<i>Introducción</i>	48
2.	<i>Normas en materia de arrendamientos que otorgan beneficios a favor del cónyuge</i>	49
2.1	<i>La cesión legal del arriendo prevista en el art. 20 del decreto-ley 14.219</i>	50

2.2 <i>El subarrendamiento previsto en el art. 23 del decreto-ley 14.219</i>	52
2.3 <i>La sustitución de la garantía para no ser desalojado por la contaduría general de la nación</i>	53
3. <i>Desalojo como ocupante precario de los ex concubinos</i>	54
3.1 <i>Estado de la situación anterior a la sanción de la ley en análisis</i>	54
3.2 <i>Situación actual</i>	56
3.3 <i>Procedimiento aplicable y juzgado competente</i>	56
4. <i>Suspensión del lanzamiento en casos de hijos menores de 18 años</i>	57
B. Registro y funcionamiento de pensiones dispuesto por la ley N° 18.283	59
1. <i>Introducción</i>	59
2. <i>Plazo y requisitos</i>	59
3. <i>Extinción del contrato y desocupación de la finca</i>	61
4. <i>La conversión en arrendamiento</i>	62
C. Efectos de la declaración de concurso frente a los contratos de arrendamientos	63
1. <i>Introducción</i>	63
2. <i>Efectos sobre los contratos</i>	64
D. Procedimiento para la restitución de la finca respecto de fincas reguladas por el sistema de cooperativas de vivienda	67
E. Nueva excepción al plazo máximo de contratación establecido por el art. 1782 del código civil	69

CAPÍTULO IV

SIMULACIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRIENDO.

PROBLEMAS PUNTUALES	71
1. <i>Introducción</i>	71
2. <i>Formas de simulación: absoluta y relativa</i>	72
3. <i>La simulación absoluta de contratos de arrendamiento</i>	72

3.1	<i>El deudor que simula un contrato de arrendamiento de su propiedad objeto de remate</i>	73
3.2	<i>La realización de un arriendo rural para desestimular al Instituto Nacional de Colonización</i>	75
4.	<i>Generalidades de la simulación relativa</i>	76
5.	<i>Diversos tópicos de simulación relativa en contratos de arrendamiento</i>	77
5.1	<i>Simulación en la naturaleza del contrato</i>	77
5.1.1	<i>Contratos de comodato que encubren un contrato de arriendo urbano</i>	77
5.1.2	<i>Contratos de arriendo que encubren otros contratos: comodato, depósito, etc.</i>	77
5.1.3	<i>Contratos de pastoreo que encubren un contrato de arriendo rural</i>	78
5.2	<i>Simulación en el contenido u elementos del contrato</i>	79
5.3	<i>La simulación relativa subjetiva</i>	80
5.3.1	<i>Diferentes clases de interposición</i>	81
5.3.2	<i>La interposición ficta</i>	81
6.	<i>La simulación como excepción y la posibilidad que la misma sea declarada "inciderter tantum"</i>	84

ARRENDAMIENTOS URBANOS DECRETO-LEY N° 14.219

(DE 4 DE JULIO DE 1974)

CAPÍTULO I

DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CUALQUIERA FUERE SU DESTINO

87

Sección 1: Contratos que se celebran con posterioridad a la vigencia de la presente ley

87

Régimen legal de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles

87

Garantía del Estado para nuevas construcciones

88

Precio y plazo

91

<i>Año de prórroga</i>	91
<i>Desalojo una vez vencido el plazo de prórroga</i>	94
Sección 2: Contratos con plazo contractual pendiente	96
<i>Contratos con plazos contractual pendiente celebrados antes de la vigencia del D.L.</i>	97
<i>Contratos con plazo contractual pendiente celebrados antes de la vigencia del D.L. con más de dos años de duración</i>	97
<i>Actualización automática del precio del alquiler</i>	97
Sección 3: Contratos con plazo contractual vencido	97
<i>Caducidad de los plazos legales de la Ley 13.659</i>	98
<i>Prórroga de contratos celebrados antes de la vigencia del D.L. con plazo contractual vencido</i>	98
<i>Actualización de precios de contratos con plazo contractual vencido antes de la vigencia del D.L.</i>	98
<i>Pago de retroactividades por diferencias de alquiler</i>	98
<i>Convenios con plazo pendiente</i>	99
 CAPÍTULO II	
DE LA APLICACIÓN DE LA UNIDAD REAJUSTABLE	99
<i>Procedimiento para la determinación del reajuste</i>	100
 CAPÍTULO III	
CASA-HABITACIÓN	100
<i>Normas generales</i>	100
<i>Acción de rebaja de alquiler</i>	100
<i>Concepto de ingresos mensuales líquidos</i>	102
<i>Cesión legal del arriendo</i>	103
 CAPÍTULO IV	
LOCALES CON DESTINO A INDUSTRIA Y COMERCIO	104
<i>Normas generales para los contratos anteriores a la presente ley</i> ..	104
<i>Reajuste de precio de fincas destinadas a industria y comercio</i>	107
<i>Plazo legal de prórroga para fincas destinadas a industria y comercio</i>	107

CAPÍTULO V

EL SUBARRENDAMIENTO	107
<i>Subarrendamiento</i>	107

CAPÍTULO VI

DE LAS EXCEPCIONES	109
<i>Desalojos con plazo contractual pendiente</i>	111
<i>Deberes y excepciones respecto al caso previsto en el numeral 4° del artículo 24</i>	114
<i>Desalojos por el causal</i>	116
<i>Situaciones excluidas del D.L. 14.219</i>	120
<i>Sanción en caso de traslación de dominio</i>	128
<i>Requisitos especiales para la Causal Reconstrucción</i>	129
<i>Prohibición de iniciar nueva acción hasta después de transcurrido un año</i>	129
<i>Plazo en los desalojos por causal</i>	130
<i>Desalojo del inquilino escandaloso</i>	130
<i>Deducción de acción de desalojo por parte de funcionarios del Estado</i>	131
<i>Desalojo de porteros, cuidadores, limpiadores, etc.</i>	132
<i>Desalojo al comodatario</i>	133
<i>Desalojo de los ex concubinos</i>	137
<i>Obligación de abonar el precio de acuerdo al régimen del decreto-ley</i>	138

CAPÍTULO VII

DE LAS GARANTÍAS	138
<i>Constitución de garantía</i>	142
<i>Ratificación de la fianza o complementación de la misma en caso de aumento de precio del alquiler</i>	143
<i>Sustitución de la fianza personal para la garantía de alquiler en O.H.R.</i>	143
<i>Desalojo por falta de sustitución de la garantía de la Contaduría General de la Nación</i>	145

CAPÍTULO VIII

DE LA COMPETENCIA, LA PERSONERÍA Y EL PROCEDIMIENTO

Sección I: Procedimientos generales	147
<i>Competencia en materia de arrendamientos, desalojos y lanzamientos</i>	147
<i>Acreditación del derecho de propiedad</i>	148
<i>Legitimación activa y pasiva en el juicio de desalojo</i>	149
<i>Trámite escrito</i>	152
<i>Intimación de desalojo</i>	152
<i>Desalojo al moroso pagador</i>	153
<i>Desalojo y acción ejecutiva</i>	156
<i>Acreeador anticrético</i>	157
<i>Cláusura del desalojo</i>	157
<i>Reforma del plazo</i>	159
<i>Inspección judicial e inventario del bien</i>	161
<i>Tenencia provisional y entrega definitiva</i>	161
<i>Caída en mora</i>	163
<i>Tributos y costos de la intimación de pago</i>	164
<i>Oblación y consignación</i>	165
<i>Procedimientos especiales</i>	172
<i>Rescisión del contrato de arrendamiento</i>	173
<i>Administrador del inmueble</i>	175
<i>Titulares de promesa de compraventa inscripta (Ley 8.733)</i>	177
<i>Prórroga del lanzamiento</i>	178
Sección II: Procedimientos especiales	181
<i>Acción de rebaja de alquiler</i>	182
<i>Acreditación de la desvinculación del titular del arriendo</i>	183
<i>Cesión de arrendamiento destinado a industria y comercio</i>	184
<i>Oposición a la cesión del arrendamiento</i>	187
<i>Inspección ocular para justificar el subarrendamiento</i>	187
<i>Cesión legal del arriendo en favor del subarrendatario</i>	187

<i>Inspección ocular del inmueble y rebaja del alquiler</i>	188
<i>Procedimiento especial en caso de contienda no prevista</i>	189

CAPÍTULO IX

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES	189
<i>Infracciones y penalidades</i>	190
<i>Delitos previstos</i>	192
<i>Cobro indebido de gastos judiciales</i>	192
<i>Simulación de diversos negocios jurídicos</i>	193
<i>Cláusulas nulas</i>	195
<i>Cobro de consumos generales</i>	198
<i>Servicios accesorios a la locación</i>	200
<i>Infracciones que no tengan sanción</i>	200
<i>Cobro indebido de impuestos, agua, energía eléctrica, etc.</i>	202
<i>Delito de usurpación</i>	202

CAPÍTULO X

DE LOS LANZAMIENTOS	205
Sección 1.	205
<i>Régimen especial de suspensión de lanzamientos</i>	205
<i>Normas no amparadas en el presente capítulo</i>	206
Sección 2.	207
<i>Imposibilidad de hacer efectivo el lanzamiento contra determinados arrendatarios</i>	208
Sección 3.	210
<i>Inscripción en el R.A.V.E.</i>	212
Sección 4.	217
Sección 5.	218
<i>Fincas ruinosas</i>	218

CAPÍTULO XI

DISPOSICIONES GENERALES	219
<i>Cobro de gastos comunes al arrendatario</i>	219
<i>Instalación de antenas</i>	221
<i>Plazos legales de arrendamiento</i>	222
<i>Aplicación espacial del decreto-ley</i>	223
<i>Indivisibilidad de la deuda del alquiler con los tributos y demás</i> ..	223
<i>Doble destino</i>	224
<i>Obligaciones del arrendador, subarrendador o administrador</i>	225
<i>Consensualidad del contrato de arrendamiento urbano</i>	227
<i>Hospedaje en hoteles, pensiones y moteles</i>	229
<i>Inmuebles excluidos del decreto-ley en función de su destino</i>	233
<i>Ajuste de precio en determinadas situaciones de exclusión</i>	234
<i>Derogaciones</i>	234
<i>Ley de orden público</i>	221
<i>Vigencia del D.L. 14.219</i>	237

CAPÍTULO XII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS	237
---	-----

LEY N° 15.799

LEY DE EMERGENCIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

CAPÍTULO I

De los arrendatarios buenos pagadores	239
<i>Suspensión de lanzamientos</i>	239
<i>Arrendatarios que se hubieran acogido a la reforma del plazo</i>	240
<i>Desistimiento unilateral del contrato</i>	241

CAPÍTULO II

Del reajuste de los precios	241
<i>Reajuste de precios</i>	242

CAPÍTULO III

Del procedimiento de rebaja de alquiler	242
<i>Procedimiento de rebaja de alquiler</i>	243
<i>Acción de rebaja de alquiler</i>	244

CAPÍTULO IV

Arrendatarios deudores	245
<i>Arrendatarios deudores</i>	246

CAPÍTULO V

De las casas de inquilinato, hoteles, pensiones, moteles y afines	246
<i>Casas de inquilinato, hoteles, pensiones, moteles y afines</i>	247

CAPÍTULO VI

De los asentamientos marginales	247
<i>Suspensión de lanzamientos de asentamientos marginales</i>	247

CAPÍTULO VII

Disposiciones generales	247
<i>Reajuste escalonado del precio</i>	248
<i>Sustitución del art. 51 del D.L. 14.219</i>	248
<i>Sustitución del inciso 3 del art. 52 del D.L. 14.219</i>	248
<i>Lanzamiento de arrendatarios inscriptos en el R.A.V.E.</i>	249
<i>Notificación al fiador del incumplimiento del arrendatario</i>	250
<i>Modificación del art. 40 del D.L. 14.219</i>	251
<i>Excepciones a la aplicación de la Ley 15.799</i>	251
<i>Limitaciones probatorias</i>	252
<i>Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y Suburbana</i>	253
<i>Disposiciones de orden público</i>	254

ÍNDICE CONTRATO DE COMODATO Y SU DESALOJO

<i>Introducción</i>	257
---------------------------	-----

CAPÍTULO I

CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL COMODATO

1. <i>Definición</i>	259
2. <i>Nomen juris</i>	259
3. <i>Origen histórico y su evolución en el Derecho Romano</i>	260
4. <i>Caracteres del comodato</i>	261
4.1 <i>Contrato real</i>	261
4.2 <i>Contrato unilateral</i>	262
4.3 <i>Contrato gratuito</i>	263
4.4 <i>Capacidad</i>	266
4.5 <i>Legitimación</i>	267
4.5.1 <i>Comodato celebrado sobre cosa ajena</i>	267
4.5.2 <i>Comodato celebrado por el arrendatario</i>	269
5. <i>Obligaciones de las partes</i>	272
5.1 <i>Obligaciones, derechos y responsabilidad del comodatario</i> ..	272
5.2 <i>Obligaciones, derechos y responsabilidad del comodante</i> ..	273

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN DE COMODATOS EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL

1. <i>Comodato contractual y comodato legal</i>	275
1.1 <i>Especies de comodatos en nuestro Código civil</i>	275
2. <i>Diferencias históricas entre comodato y precario</i>	276
3. <i>Concepto actual</i>	278
4. <i>Clasificación de comodatos</i>	279
4.1 <i>comodato contractual</i>	279
4.1.1 <i>Comodato estable</i>	279
4.1.2 <i>Comodato precario contractual</i>	281
4.2 <i>Comodato precario legal</i>	283
5. <i>Situación de los ocupantes de bienes ajenos ("intrusos")</i>	284

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO PARA LA RESTITUCIÓN DEL BIEN
DADO EN COMODATO

1. Procedimiento para la restitución de bienes inmuebles	287
1.1 Posición de la doctrina y la jurisprudencia anterior a la vigencia del Código General del Proceso	287
1.2 El artículo 546 del Código General del Proceso	290
1.3 Juicio de desalojo	291
1.4 Legitimación	291
1.5 Procedimiento	294
1.5.1 Oposición de excepciones y medios de prueba admisibles	294
1.5.2 Apelación de la sentencia de primera instancia que hace lugar al desalojo	292
1.5.3 Ejecución de la sentencia	298
2. Procedimiento para la restitución de bienes muebles	299
2.1 Proceso de entrega de la cosa	299
2.2 Vigencia de la ley 8.153 de 16 de diciembre de 1927	299
2.3 Particularidades del artículo 31 de la ley 8.153	300
2.4 El artículo 364 del Código General del Proceso	302
2.5 Procedimiento	303

CAPÍTULO IV

OCUPACIÓN PRECARIA Y DERECHO DE FAMILIA

1. Planteo del problema	305
2. Orientación de la doctrina y la jurisprudencia	306
2.1 Doctrina sobre el tema	306
2.2 Jurisprudencia de nuestros tribunales	308
3. Nuestra posición	314
3.1 Consideraciones generales	314

APÉNDICE I

NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Código Civil	321
Código General del Proceso	335
Ley N° 8.153 de 16/12/1927	337
Ley N° 15.818 de 30/06/1986	344
Ley N° 16.002 de 13/12/1988	344
Ley N° 16.226 de 29/10/1991	345
Ley N° 16.320 de 1/11/1992	350
Ley N° 17.292 de 25/1/2001	350
Ley N° 17.495 de 24/5/2002	352
Ley N° 17.555 de 18/9/2002	352
Ley N° 18.246 de 27/12/2007	353
Ley N° 18.283 de 16/5/2008	354
Ley N° 18.387 de 23/10/2008	358
Ley N° 18.407 de 24/10/2008	359
Ley N° 18.666 de 14/7/2010	362

APÉNDICE II

ÍNDICES DE ACTUALIZACIÓN Y REAJUSTE

<i>Índices de actualización de alquileres, de precios al consumidor, unidad reajutable de alquileres</i>	365
--	-----

APÉNDICE III

MODELO DE ESCRITOS JUDICIALES	375
--	-----

BIBLIOGRAFÍA	383
---------------------------	-----

ÍNDICE TEMÁTICO DEL D.L. 14.219	391
--	-----

ÍNDICE GENERAL DE LA OBRA	397
--	-----