

ÍNDICE GENERAL

Prefacio a la octava edición	7
------------------------------------	---

CONCEPTOS BÁSICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS EN GENERAL

1. Crisis de la definición unitaria del contrato de arrendamiento	11
2. Origen del contrato	13
3. Terminología empleada por nuestro Código Civil	13
4. Concepto y definición legal	13
5. Ámbito de aplicación y posibles objetos del contrato de arrendamiento ...	14
6. Características del contrato de arrendamiento	16
7. Capacidad y legitimación	18
8. Obligaciones de las partes	20
8.1. <i>Obligaciones del arrendador</i>	20
8.1.1. <i>Entregar la cosa arrendada (numeral 1º)</i>	20
8.1.2. <i>Obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido destinada (num. 2º)</i>	20
8.1.3. <i>Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada (num. 3º)</i>	22
8.1.4. <i>Vicios de la cosa (art. 1804 C.C.)</i>	23
8.1.5. <i>Obligaciones cuando la cosa no puede usarse por caso fortuito</i>	24
8.1.6. <i>Obligación del arrendador del reembolso de reparaciones indispensables (art. 1807 C.C.)</i>	24
8.1.7. <i>Obligación del pago de determinadas cargas (art. 1810 C.C.)</i>	24
8.2. <i>Obligaciones del arrendatario</i>	25

8.2.1. Usar la cosa según los términos del contrato (art. 1811 num. 1º)	25
8.2.2. Emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia	26
8.2.3. Pago del precio o renta	28
9. Extinción del contrato	29

CAPÍTULO II

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. Concepto de bien urbano y el criterio para definir su destino	31
2. Proceso legislativo en nuestro país	32
3. Características especiales del presente derecho	36
4. Breve introducción al régimen vigente	37

CAPÍTULO III

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS A LA MATERIA ARRENDATICA POR DIVERSAS LEYES RECIENTEMENTE APROBADAS

A. Incidencia de la Ley N° 18.246 de Unión Concubinaria sobre la materia de arrendamientos y desalojos	40
1. Introducción	40
2. Normas en materia de arrendamientos que otorgan beneficios a favor del cónyuge	41
2.1. La cesión legal del arriendo prevista en el art. 20 del Decreto-Ley N° 14.219	42
2.2. El subarrendamiento previsto en el art. 23 del Decreto-Ley N° 14.219	44
2.3. La sustitución de la garantía para no ser desalojado por la Contaduría General de la Nación	45
3. Desalojo como ocupante precario de los ex concubinos	46
3.1. Estado de la situación anterior a la sanción de la ley en análisis ...	46
3.2. Situación actual	48
3.3. Procedimiento aplicable y juzgado competente	48
4. Suspensión del lanzamiento en casos de hijos menores de 18 años	49
B. Registro y funcionamiento de pensiones dispuesto por la Ley N° 18.283	51
1. Introducción	51

2. Plazo y requisitos	51
3. Extinción del contrato y desocupación de la finca	53
4. La conversión en arrendamiento	54
C. Efectos de la declaración de concurso frente a los contratos de arrendamientos	55
1. Introducción	55
2. Efectos sobre los contratos	56
D. Procedimiento para la restitución de la finca respecto de fincas reguladas por el sistema de cooperativas de vivienda	59
E. Nueva excepción al plazo máximo de contratación establecido por el art. 1782 del Código Civil	61

CAPÍTULO IV

SIMULACIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRIENDO.
PROBLEMAS PUNTUALES

1. Introducción	63
2. Formas de simulación: absoluta y relativa	64
3. La simulación absoluta de contratos de arrendamiento	64
3.1. <i>El deudor que simula un contrato de arrendamiento de su propiedad objeto de remate</i>	<i>65</i>
3.2. <i>La realización de un arriendo rural para desestimular al Instituto Nacional de Colonización</i>	<i>67</i>
4. Generalidades de la simulación relativa	68
5. Diversos tópicos de simulación relativa en contratos de arrendamiento ..	69
5.1. <i>Simulación en la naturaleza del contrato</i>	<i>69</i>
5.1.1. <i>Contratos de comodato que encubren un contrato de arriendo urbano</i>	<i>69</i>
5.1.2. <i>Contratos de arriendo que encubren otros contratos: comodato, depósito, etc.</i>	<i>69</i>
5.1.3. <i>Contratos de pastoreo que encubren un contrato de arriendo rural</i>	<i>70</i>
5.2. <i>Simulación en el contenido u elementos del contrato</i>	<i>71</i>
5.3. <i>La simulación relativa subjetiva</i>	<i>72</i>
5.3.1. <i>Diferentes clases de interposición</i>	<i>73</i>
5.3.2. <i>La interposición ficta</i>	<i>73</i>
6. La simulación como excepción y la posibilidad que la misma sea declarada " <i>inciderter tantum</i> "	76

CAPÍTULO V
MODIFICACIONES DEL PAGO DEL PRECIO
EN ARRENDAMIENTOS INTRODUCIDAS
POR LA LEY DE INCLUSIÓN FINANCIERA N° 19.210
Y SU DECRETO REGLAMENTARIO N° 345/015

1. Introducción	77
2. Las normas que refieren al pago del precio en materia de arrendamientos urbanos y rurales	78
3. Características del precio en el contrato de arrendamiento	79
4. Modificaciones introducidas por el art. 39 de la Ley N° 19.210	80
4.1. <i>Fecha de vigencia</i>	80
4.2. <i>Forma de pago</i>	81
4.3. <i>Empresas que brinden servicios de garantía y deducciones</i> <i>impositivas</i>	83
4.4. <i>Aspectos de procedimiento</i>	84
4.5. <i>La prueba del pago</i>	86
4.6. <i>Contemplación de la figura del administrador</i>	89
4.7. <i>¿Qué sucede si el precio del arriendo se pacta en frutos naturales</i> <i>de la cosa?</i>	89
5. Incumplimientos: sanciones y consecuencias	90
6. Notificaciones	91
7. Alquileres turísticos	91
8. Conclusiones	91

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Comentario analítico del Decreto-ley N° 14.219,
de la Ley N° 15.799 y sus modificativas

DECRETO-LEY N° 14.219 (DE 4 DE JULIO DE 1974)

CAPÍTULO I. DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CUALQUIERA FUERE SU DESTINO	95
Sección 1: Contratos que se celebran con posterioridad a la vigencia de la presente ley	95
- <i>Régimen legal de los contratos de arrendamientos de bienes</i> <i>inmuebles</i>	95
- <i>Garantía del Estado para nuevas construcciones</i>	96
- <i>Precio y plazo</i>	99

- Año de prórroga	101
- Desalojo una vez vencido el plazo de prórroga	102
Sección 2: Contratos con plazo contractual pendiente	104
- Contratos con plazos contractual pendiente celebrados antes de la vigencia del D.L.	104
- Contratos con plazo contractual pendiente celebrados antes del D.L. con más de dos años de duración	105
- Actualización automática del precio del alquiler	105
Sección 3: Contratos con plazo contractual vencido	105
- Caducidad de los plazos legales de la Ley N° 13.659	105
- Prórroga de contratos celebrados antes de la vigencia del D.L. con plazo contractual vencido	106
- Actualización de precios de contratos con plazo contractual vencido antes de la vigencia del D.L.	106
- Pago de retroactividades por diferencias de alquiler	106
- Convenios con plazo pendiente	106
CAPÍTULO II. DE LA APLICACIÓN DE LA UNIDAD REAJUSTABLE ...	106
- Procedimiento para la determinación del reajuste	107
CAPÍTULO III. CASA-HABITACIÓN	108
- Normas generales	108
- Acción de rebaja de alquiler	108
- Concepto de ingresos mensuales líquidos	110
- Cesión legal del arriendo	111
CAPÍTULO IV. LOCALES CON DESTINO A INDUSTRIA Y COMERCIO .	114
- Normas generales para los contratos anteriores a la presente ley ...	114
- Reajuste de precio de fincas destinadas a industria y comercio	114
- Plazo legal de prórroga para fincas destinadas a industria y comercio	115
CAPÍTULO V. EL SUBARRENDAMIENTO	115
- Subarrendamiento	115
CAPÍTULO VI. DE LAS EXCEPCIONES	117
- Desalojos con plazo contractual pendiente	119
- Deberes y excepciones respecto al caso previsto en el numeral 4° del artículo 24	121
- Desalojos por causal	123

- Situaciones excluidas del D.L. 14.219	128
- Sanción en caso de traslación de dominio	135
- Requisitos especiales para la Causal Reconstrucción	136
- Prohibición de iniciar nueva acción hasta después de transcurrido un año	137
- Plazo en los desalojos por causal	137
- Desalojo al inquilino escandaloso	137
- Deducción de acción de desalojo por parte de funcionarios del Estado	138
- Desalojo de porteros, cuidadores, limpiadores, etc.	139
- Desalojo del comodatario	140
- Desalojo de los ex concubinos	144
- Obligación de abonar el precio de acuerdo al régimen del Decreto-Ley	145
CAPÍTULO VII. DE LAS GARANTÍAS	145
- Constitución de garantía	149
- Ratificación de la fianza o complementación de la misma en caso de aumento de precio del alquiler	150
- Sustitución de la fianza personal	151
- Desalojo por falta de sustitución de la garantía de la Contaduría General de la Nación	153
CAPÍTULO VIII. DE LA COMPETENCIA, LA PERSONERÍA Y EL PROCEDIMIENTO	155
Sección I: Procedimientos generales	155
- Competencia en materia de arrendamientos, desalojos y lanzamientos	155
- Acreditación del derecho de propiedad	155
- Legitimación activa y pasiva en el juicio de desalojo	157
- Trámite escrito	159
- Intimación de desalojo	160
- Desalojo al moroso pagador	161
- Desalojo y acción ejecutiva	163
- Acreedor anticrético	164
- Clausura del desalojo	165
- Reforma del plazo	166
- Inspección judicial e inventario del bien	168
- Tenencia provisional y entrega definitiva	169
- Caída en mora	170

- Tributos y costos de la intimación de pago	171
- Oblación y consignación	173
- Procedimientos especiales	179
- Rescisión del contrato de arrendamiento	180
- Administrador del inmueble	182
- Titulares de promesa de compraventa inscripta (Ley N° 8.733)	184
- Prórroga del lanzamiento	185
Sección II: Procedimientos especiales	188
- Acción de rebaja de alquiler	189
- Acreditación de la desvinculación del titular del arriendo	189
- Cesión de arrendamiento destinado a industria y comercio	191
- Oposición a la cesión del arrendamiento	193
- Inspección ocular para justificar el subarrendamiento	194
- Cesión legarl del arriendo en favor del subarrendatario	194
- Inspección ocular del inmueble y rebaja del alquiler	195
- Procedimiento especial en caso de contienda no prevista	195
CAPÍTULO IX. DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES	196
- Infracciones y penalidades	196
- Delitos previstos	198
- Cobro indebido de gastos judiciales	199
- Simulación de diversos negocios jurídicos	200
- Cláusulas nulas	201
- Cobro de consumos generales	204
- Servicios accesorios a la locación	206
- Infracciones que no tengan sanción	207
- Cobro indebido de impuestos, agua, energía eléctrica, etc.	208
- Delito de usurpación	209
CAPÍTULO X. DE LOS LANZAMIENTOS	211
Sección 1.	211
- Régimen especial de suspensión de lanzamientos	211
- Normas no amparadas en el presente capítulo	212
Sección 2.	213
- Imposibilidad de hacer efectivo el lanzamiento contra determinados arrendatarios	214
Sección 3.	216
- Inscripción en el R.A.V.E.	218

Sección 4.	223
Sección 5.	224
- <i>Fincas ruinosas</i>	224
CAPÍTULO XI. DISPOSICIONES GENERALES	224
- <i>Cobro de gastos comunes al arrendatario</i>	225
- <i>Instalación de antenas</i>	227
- <i>Plazos legales de arrendamiento</i>	227
- <i>Aplicación espacial del Decreto-Ley</i>	228
- <i>Indivisibilidad de la deuda del alquiler con los tributos y demás</i>	229
- <i>Doble destino</i>	230
- <i>Obligaciones del arrendador, subarrendador o administrador</i>	231
- <i>Consensualidad del contrato de arrendamiento urbano</i>	232
- <i>Hospedaje en hoteles, pensiones y moteles</i>	234
- <i>Inmuebles excluidos del Decreto-Ley en función de su destino</i>	239
- <i>Ajuste de precio en determinadas situaciones de exclusión</i>	239
- <i>Derogaciones</i>	240
- <i>Ley de orden público</i>	240
- <i>Vigencia del D.L. 14.219</i>	242
CAPÍTULO XII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS	242

Ley N° 15.799

LEY DE EMERGENCIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

CAPÍTULO I. DE LOS ARRENDATARIOS BUENOS PAGADORES	245
- <i>Suspensión de lanzamientos</i>	245
- <i>Arrendatarios que se hubieran acogido a la reforma del plazo</i>	246
- <i>Desistimiento unilateral del contrato</i>	247
CAPÍTULO II. DEL REAJUSTE DE LOS PRECIOS	247
- <i>Reajuste de precios</i>	248
CAPÍTULO III. DEL PROCEDIMIENTO DE REBAJA DE ALQUILER	248
- <i>Procedimiento de rebaja de alquiler</i>	249
- <i>Acción de rebaja de alquiler</i>	250
CAPÍTULO IV. ARRENDATARIOS DEUDORES	251
- <i>Arrendatarios deudores</i>	252

CAPÍTULO V. DE LAS CASAS DE INQUILINATO, HOTELES, PENSIONES, MOTELES Y AFINES	252
- Casas de inquilinato, hoteles, pensiones, moteles y afines	253
CAPÍTULO VI. DE LOS ASENTAMIENTOS MARGINALES	253
- Suspensión de lanzamientos de asentamientos marginales	253
CAPÍTULO VII. DISPOSICIONES GENERALES	253
- Reajuste escalonado del precio	254
- Sustitución del art. 51 del D.L. 14.219	254
- Sustitución del inciso 3 del art. 52 del D.L. 14.219	254
- Lanzamiento de arrendatarios inscriptos en el R.A.V.E.	255
- Notificación al fiador del incumplimiento del arrendatario	255
- Modificación del art. 40 del D.L. 14.219	257
- Excepciones a la aplicación de la Ley N°15.799	257
- Limitaciones probatorias	258
- Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y Suburbana	259
- Disposiciones de orden público	260

CONTRATO DE COMODATO Y SU DESALOJO

Introducción	263
--------------------	-----

CAPÍTULO I

CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL COMODATO

1. Definición	265
2. <i>Nomen juris</i>	265
3. Origen histórico y su evolución en el derecho romano	266
4. Caracteres del comodato	267
4.1. Contrato real	267
4.2. Contrato unilateral	268
4.3. Contrato gratuito	269
4.4. Capacidad	272
4.5. Legitimación	273
4.5.1. Comodato celebrado sobre cosa ajena	273
4.5.2. Comodato celebrado por el arrendatario	275
5. Obligaciones de las partes	278

5.1. Obligaciones, derechos y responsabilidad del comodatario	278
5.2. Obligaciones, derechos y responsabilidad del comodante	279

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN DE COMODATOS EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL

1. Comodato contractual y comodato legal	281
1.1. <i>Especies de comodatos en nuestro Código Civil</i>	281
2. Diferencias históricas entre comodato y precario	282
3. Concepto actual	284
4. Clasificación de comodatos	285
4.1. <i>comodato contractual</i>	285
4.1.1. <i>Comodato estable</i>	285
4.1.2. <i>Comodato precario contractual</i>	287
4.2. <i>Comodato precario legal</i>	289
5. Situación de los ocupantes de bienes ajenos ("intrusos")	290

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO PARA LA RESTITUCIÓN DEL BIEN DADO EN COMODATO

1. Procedimiento para la restitución de bienes inmuebles	293
1.1. <i>Posición de la doctrina y la jurisprudencia anterior a la vigencia del Código General del Proceso</i>	293
1.2. <i>El artículo 546 del Código General del Proceso</i>	296
1.3. <i>Juicio de desalojo</i>	297
1.4. <i>Legitimación</i>	297
1.5. <i>Procedimiento</i>	299
1.5.1. <i>Oposición de excepciones y medios de prueba admisibles</i>	300
1.5.2. <i>Apelación de la sentencia de primera instancia que hace lugar al desalojo</i>	302
1.5.3. <i>Ejecución de la sentencia</i>	304
2. Procedimiento para la restitución de bienes muebles	304
2.1. <i>Proceso de entrega de la cosa</i>	304
2.2. <i>Vigencia de la Ley N° 8.153 de 16 de diciembre de 1927</i>	305
2.3. <i>Particularidades del artículo 31 de la ley N° 8.153</i>	306
2.4. <i>El artículo 364 del Código General del Proceso</i>	308
2.5. <i>Procedimiento</i>	308

CAPÍTULO IV

OCUPACIÓN PRECARIA Y DERECHO DE FAMILIA

1. Planteo del problema	311
2. Orientación de la doctrina y la jurisprudencia	312
2.1. Doctrina sobre el tema	312
2.2. Jurisprudencia de nuestros tribunales	314
2.2.1. Desalojo como ocupante precario de la ex-concubina	314
2.2.2. Desalojo como ocupantes precarios de descendientes legítimos o naturales	317
2.2.3. Desalojo como ocupantes precarios de padres legítimos	318
2.2.4. Desalojo como ocupante precario del ex cónyuge	318
3. Nuestra posición	320
3.1. Consideraciones generales	320

APÉNDICE

APÉNDICE I. NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

URBANOS	327
Código Civil	329
Código General del Proceso. Ley N° 15.982	339
Ley N° 8.153 de 16/12/1927	340
Ley N° 15.818 de 30/06/1986	345
Ley N° 16.002 de 13/12/1988	345
Ley N° 16.226 de 29/10/1991	346
Ley N° 16.320 de 1°/11/1992	350
Ley N° 17.292 de 25/01/2001	350
Ley N° 17.495 de 24/05/2002	351
Ley N° 17.555 de 18/09/2002	352
Ley N° 18.246 de 27/12/2007	352
Ley N° 18.283 de 16/05/2008	353
Ley N° 18.387 de 23/10/2008	356
Ley N° 18.407 de 24/10/2008	357
Ley N° 18.666 de 14/07/2010	359
Ley N° 18.795 de 18/08/2011	360
Ley N° 19.210 de 29/04/2014	360
Decreto N° 345/015 de 28/09/2015	361

APÉNDICE II. MODELO DE ESCRITOS JUDICIALES	367
BIBLIOGRAFÍA	375
ÍNDICE TEMÁTICO DEL D.L. 14.219	381
ÍNDICE GENERAL	387