

ÍNDICE GENERAL

Introducción.....	5
-------------------	---

Capítulo I - 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 modificaciones	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
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.....	59
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.....	65
9. Administradores	68

Capítulo IV - Obligaciones de las partes

1. Derecho aplicable	71
2. Obligaciones del arrendador.	71
2.1. Entregar la cosa arrendada (Art. 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 (Art. 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 (Art. 1796 numeral 3º)	74
2.5. Vicios de la cosa (art. 1804 del Código Civil)	74
2.6. Obligaciones cuando la cosa no puede usarse por caso fortuito (art. 1806 del Código Civil)	74
2.7. Obligación del arrendador del reembolso de reparaciones indispensables (art. 1807 del Código Civil)	75
2.8. Obligación del pago de determinadas cargas (art. 1810 del Código Civil)	75
3. Obligaciones del arrendatario	75

3.1. Usar la cosa según los términos del contrato (art. 1811 numeral 1° 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

1. Juzgado competente.....	89
2. Legitimación activa y pasiva	90
2.1. Legitimación activa.....	90
2.2. Legitimación pasiva	92
3. Requisitos de la demanda.....	92
4. Notificaciones.....	95
5. Inspección ocular.....	96
6. Entrega anticipada.....	98
7. Oblación y Consignación.	101

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	107
1.1. Formas de hacer caer en mora al arrendatario.	107
1.2 Gastos que pueden comprender la intimación de pago.	108
1.3. Tópico aún vigente: ¿es suficiente una única intimación o es necesario por cada incumplimiento del arrendatario?	111
2. Plazo y procedimiento del desalojo.	112

3. Lanzamiento	115
4. La purga de la mora con la clausura del proceso.....	116
5. Régimen recursivo.	117

Capítulo IX - Otros procesos

1. Proceso ejecutivo y acumulación de pretensiones.....	123
2. Proceso ordinario.	123
3. Acciones especiales de desalojo.....	125

Capítulo X - Simulación en los contratos de arriendo

1. Introducción.....	127
2. La reciente ley aprobada.....	127
3. Consecuencias	129

Anexo I - Exposición de motivos..... 131

Anexo II - Normativa sobre la emergencia en vivienda.....135

Anexo III - Régimen de arrendamiento sin garantía 139

Anexo IV - Ampliación del ámbito de actuación de MEVIR..... 148

Anexo V - Modificaciones al Código Civil 151

Anexo VI - Modelos de contrato de acuerdo a normativa Ley 19.889..... 155

Índice de obras y autores/as citados/das 161