

INDICE GENERAL

Nota para la tercera edición	9
Nota para la segunda edición	11
Nota preliminar	13
Abreviaturas	15

PRIMERA PARTE

Capítulo I

Ocupaciones vulnerables a la acción de desalojo

1. Consideraciones previas	21
2. La posesión	22
3. La tenencia	24
4. Otras ocupaciones inciertas. El remedio petitorio	26
5. La situación de los poseedores que no son titulares del dominio en el Código de Vélez	27
6. La defensa posesoria en el Código Civil y Comercial de 2015	28
7. Antecedentes históricos de la excesiva sanción	29
8. Solución prevista en el Código Civil y Comercial	30
9. La intención de poseer	30
10. El objeto del juicio de desalojo predicado en las distintas normativas procesales	32
11. El “despojaante” en Código Civil y Comercial sancionado en 2015	33
12. El intruso	34
13. El usurpador	36
14. El usurpador en el Código Civil y Comercial	37
15. Hospedaje y servidores	38
16. Ocupación como cláusula accesoria de contrato de trabajo	41
17. Posesión y tenencia. Presunción y carga de la prueba	42

a. La cuestión	42
b. Código Civil y Comercial de 2015	45
c. Improcedencia del desalojo intentado por el usucapiente despojado. Alternativas	46
d. Inmutabilidad de la causa originaria de la ocupación	48
18. Contratos y relaciones jurídicas que otorgan la tenencia	49

Capítulo II

El contrato de locación

1. Concepto	53
2. Vicisitudes de la locación	54
3. Locación, condominio y comunidad hereditaria	57
4. Caracteres del contrato de locación	58
5. Transmisión, cesión, subarriendo	59
6. Objeto. Cosas ajenas, gravadas o adquiridas en forma simulada	60
7. Remate de propiedad ocupada por supuestos locatarios. Derechos del comprador	63
8. Alquileres anticipados en el Código Civil y Comercial	65
9. Precio	65
10. Indivisibilidad de la prestación	67
11. Precios escalonados durante los plazos mínimos de la locación	68
12. Actualización monetaria del precio de los alquileres	69
13. Moneda de pago	72
14. Tiempo	73
15. Resolución anticipada	74
16. Forma y prueba	75
17. Presunción de locación	75
18. Obligaciones del locador	76
a. Entrega de la cosa	76
b. Mantener la cosa en buen estado de conservación	78
19. Obligaciones del locatario	80
a. Pago del precio	80
b. Tiempo del pago	81
c. Lugar de pago	82
20. Forma y prueba del pago	82
21. Requisitos para la eficacia de los recibos	84
22. Presunción derivada del pago del último período	84
23. La falta de pago como causal de desalojo	85

24. Legitimación para promover el desalojo del adjudicatario de inmueble del Fondo Nacional la de la Vivienda	86
25. Falta de pago y resolución del contrato	86
26. Cobro de alquileres pendiente el juicio	88
27. Acción ejecutiva	89
28. Limitaciones al uso de la cosa locada	90
a. Uso deshonesto y contrario a las buenas costumbres	90
b. Goce abusivo	91
29. Cambio de destino	92
30. Consecuencias del uso abusivo o cambio de destino	93
31. Conservación de la cosa	94
32. Consecuencias de la omisión del deber de conservación	95
33. Incumplimiento del deber de realizar mejoras	95
34. Restitución	97
35. Derecho de retención. Mejoras. Cargas del locador	102
a. Derecho de retención	102
b. Mejoras en la cosa locada	103
c. Mejoras autorizadas sin determinar a quién corresponde su pago	104
d. El riesgo de dar en locación terrenos urbanos	104
e. Prioridad de la voluntad de las partes	105
f. Aplicación del Código Civil, en ausencia de previsión contractual	106
g. Trámite procesal	106
36. Consecuencias de la omisión de restituir. El vencimiento del término como causal de desalojo	106
37. Extinción de la locación	108
38. El juicio de desalojo y el cobro de alquileres. Los daños por el incumplimiento en la restitución	110
39. Continuación de la locación concluida	111
40. Aumento del precio del alquiler	113
41. Estado locatario	114
42. Fianza	115

Capítulo III

Arrendamientos y aparcerías rurales

1. Nociones generales	119
2. Arrendamiento rural	120

3. Aplicación del Código Civil y Comercial	121
4. Orden público	122
5. Cláusulas Nulas	122
6. Aparcería. Mediería	123
7. Resolución y desalojo	124
Disposiciones comunes a los contratos de arrendamiento rural, aparcería y mediería	125
8. Plazo	125
9. Causales de desalojo	125
a. Cesión o subarriendo. Fallecimiento del arrendatario	126
b. Uso abusivo, explotación irracional y deber de conservación ...	126
c. Abandono	128
d. Falta de pago	128
e. Vencimiento de término	129
f. Cambio de destino	129
10. Vía procesal	130

Capítulo IV

Contrato de leasing

1. Noción	133
2. Denominación	134
3. Orígenes	134
4. Antecedentes en el derecho argentino	137
5. Definición legal	137
6. Caracteres del contrato de leasing	138
7. Objeto	139
8. Partes en el contrato	140
9. Capacidad	140
10. El canon y el precio	140
11. Modalidades elección del bien	141
12. Forma e inscripción	141
13. Obligaciones del dador	142
14. Oponibilidad a terceros	142
15. Facultades del tomador	143
16. La opción de compra	143
17. Transmisión del dominio	143
18. Régimen jurídico aplicable	144
19. Responsabilidad por riesgo o vicio de la cosa	145

20. Incumplimiento del pago del canon en el leasing inmobiliario	145
--	-----

Capítulo V

Contrato de comodato

1. Nociones generales	149
2. Carácter gratuito de comodato	150
3. Forma y prueba	152
4. Deber de conservación	152
5. Restitución	153
6. Locación y comodato	154

Capítulo VI

Otros ocupantes

1. Enumeración no limitativa	159
2. El depositario, el mandatario o cualquier representante	160
3. El que transmitió la propiedad de la cosa y se constituyó poseedor a nombre del adquirente	161
4. El que continuó en poseer la cosa después de haber cesado el derecho de poseerla	162
5. El que continúa en poseer la cosa después de la sentencia que anulase su título, o que le negase el derecho de poseerla	163
6. El que continuase en poseer la cosa después de reconocer en otro la posesión o el derecho de poseer	163

SEGUNDA PARTE

Capítulo VII

El procedimiento judicial

1. Objeto de acción de desalojo. Las cuestiones posesorias	169
2. Competencia	171

Capítulo VIII
Diligencias previas a la demanda

1. Medidas preparatorias y prueba anticipada 179

2. El emplazamiento previo 180

3. Intimación por carta documento no recibida 184

4. Constitución en mora en la causal de vencimiento del término 186

5. Costo del juicio 187

 a. Cumplimiento de la ley de sellos en el instrumento
 donde se formaliza el contrato 188

 b. Impuesto de justicia 193

 c. Aportes colegiales 194

 d. Aportes a la Caja de Abogados 195

 e. Abogados 195

Capítulo IX
El juicio

1. Naturaleza sumaria 201

2. Legitimación activa 203

3. Herederos del locador
 Algunos casos particulares de legitimación activa 205

4. Locatario principal 206

5. Condóminos, colocatarios, litisconsortes 207

6. Concubino 209

7. Adquirente 214

8. Fiador 216

9. Otros casos de legitimación activa 217

10. Legitimación pasiva 218

11. La recusación sin causa en el juicio de desalojo 221

12. Trámite del juicio 223

13. La demanda 224

14. Citación a juicio del fiador 228

15. Demanda anticipada 231

16. Costas y honorarios en la demanda anticipada 233

17. Acumulación de acciones 235

18. Acumulación y congruencia. Casos “Oliva” y “Bosch” 239

19. Notificación. Citación a juicio 242

20. Incomparecencia del demandado 248

21. Participación del demandado. Contestación de la demanda	250
22. La llamada sentencia anticipada o tutela anticipada	251
23. Prueba	254
24. Carga de la prueba	256
25. Locación y comodato. Carga de la prueba	257
26. Locación y comodato. Presunciones	259
27. Acumulación de autos	260
28. La sentencia y su ejecución	261
29. Costas. Responsabilidad del fiador	263
30. El art. 1582 bis C.C.	265
31. Extensión subjetiva de la sentencia	269
32. Recursos	272
33. Lanzamiento. El plazo para desalojar	275
34. Embargo y privilegio	277
35. Inmueble abandonado	278
36. Homologación de acuerdos	279
37. Honorarios en el juicio de desalojo	283
38. Ejecución de sentencia	284
39. Costas	285

Capítulo X

Honorarios en el juicio de desalojo

1. El Tema	289
2. La base deba actualizarse al momento de la regulación	289
3. Criterio que sostiene la no actualización	291
4. Toda base debe ser actualizada	291
5. Finalidad del juicio de desalojo y justicia en la regulación	292
6. Violación al derecho de propiedad del abogado por no ajustar la base regulatoria	293

Bibliografía general	295
----------------------------	-----