



GUSTAVO GONZÁLEZ ACOSTA

NUEVO RÉGIMEN JURÍDICO DE ALQUILERES

TEORÍA Y PRÁCTICA



EDICIONES JURIDICAS

Eduardo Lecca editor

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	7
-------------------	---

CAPÍTULO PRIMERO **RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO DE ALQUILERES**

§ 1. Introducción.....	19
§ 2. El contrato de locación según el Código Civil	
y Comercial.....	20
a) Definición.....	20
b) Partes intervinientes en el contrato de locación	21
1) Locador	21
2) Locatario	21
c) Forma	21
d) Transmisión por causa de muerte	21
e) Continuator de la locación	22
f) Facultades del representante.....	22
g) Intervención de uno o varios corredores.....	23
§ 3. Objeto y destino	23
a) Objeto	23
b) Contrato reglado por normas administrativas.....	24
c) Destino de la cosa locada.....	24

d) Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida	25
e) Locación habitacional	25
§ 4. Plazos. Máximo y mínimo	26
§ 5. Efectos de la locación	27
a) Obligaciones del locador	27
b) Obligaciones del locatario	30
c) Régimen de mejoras.....	31
§ 6. Extinción del contrato	32
a) Cumplimiento del plazo convenido	32
b) Resolución imputable al locatario	33
c) Resolución imputable al locador.....	33
d) Resolución anticipada del contrato de locación	33
e) Cesión y sublocación	34
§ 7. Efectos de la extinción.....	34
§ 8. Renovación del contrato	36
• MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN COMENTADO	37

CAPÍTULO II

REGULACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS ALQUILERES

§ 1. Regulación complementaria de las locaciones.....	53
a) Garantías	53
b) Ajustes	54
• MODELOS	
a) Contrato de locación habitacional.....	55
b) Contrato de locación de vivienda pactado en dólares.....	59
c) Modelo de contrato de alquiler de departamento	67
d) Convenio de prórroga de contrato de alquiler.....	73
e) Contrato de locación de vivienda por temporada	74
f) Inventario de los bienes que forman parte del inmueble	77
g) Convenio de modificación del alquiler residencial ...	79

§ 2. Consideraciones en el contrato de locación	
para comercio	81
a) Inmueble	81
b) Mejoras. Obras de reparación y reformas.....	82
c) Refacciones.....	83
d) Destino amplio	83
e) Cargas y contribuciones del inmueble.....	84
f) Aumentos de impuestos	84
g) Reajuste del alquiler	85
h) Cesión y sublocación	85
i) Constitución de sociedad.....	86
• MODELOS	
a) Contrato de locación para uso comercial	86
b) Modelo de contrato de locación para comercio	89
c) Convenio de prórroga de contrato de locación comercial.....	94
d) Renovación de contrato de alquiler de local comercial.....	96
• OTROS MODELOS	
a) MODELOS DE USO CORRIENTE.....	97
1) Autorización para locar inmuebles	97
2) Recibo de reserva.....	99
3) Recibo en concepto de seña	100
4) Depósito en garantía (recibo)	101
5) Fianza	102
b) MODELOS DE NOTIFICACIONES ENTRE LAS PARTES	103
1) Notificación del locador por roturas y desperfectos	103
2) Informe sobre cesión de contrato	103
3) Intimación al fiador de la locación	104
4) Intimación por falta de pago de alquileres.....	105
5) Restitución del inmueble por vencimiento del plazo contractual	106
6) Intimación por abandono de la locación	107

- 7) Intimación por sublocación o cesión
del contrato no prevista 107
- 8) Notificación de rechazo de intimaciones..... 108

CAPÍTULO III **EJECUCIÓN DE ALQUILERES**

- § 1. Introducción..... 109
- § 2. Aplicación práctica. Modelos del proceso
de ejecución 110
 - a) Contrato de locación..... 110
 - b) Escrito de demanda ejecutiva por cobro
de alquileres..... 118
 - c) Resolución o providencia judicial 124
 - d) Cédula de citación al demandado 125
 - e) Cédula de citación a la fiadora..... 128
 - f) Escrito acompañando cédulas de notificación
(ley 22.172) 130
 - g) Escrito del inquilino negando autenticidad
de firma..... 131
 - h) Resolución o providencia judicial..... 132
 - i) Escrito presentado por el inquilino apelando
la resolución judicial..... 133
 - j) Resolución o providencia judicial..... 134
 - k) Escrito presentado por el ejecutante 134
 - l) Resolución o providencia judicial..... 135
 - m) Mandamientos de intimación de pago y citación
de remate 136
 - n) Diligencia del mandamiento de intimación
de pago y citación de remate..... 138
 - o) Escrito acompañando mandamiento ley 22.172 139
 - p) Escrito de oposición de excepciones..... 140
 - q) Resolución o providencia judicial..... 143
- § 3. Otros modelos 144
 - a) Demanda de cobro ejecutivo de alquileres 144

b) Demanda sumaria por cobro de alquileres	147
c) Contestación de demanda. locación compleja.....	151
d) Mandamiento de ejecución	158
e) Nulidad de locación abusiva	160
f) Restitución del inmueble	167
g) Inventario de instalaciones y accesorios (anexo al contrato de locación)	167
§ 4. Casos jurisprudenciales	169
a) Juicio ejecutivo. Cobro de alquileres. Excepción de inhabilidad de título. Locación de centro comercial. Deuda líquida y exigible.....	169
• CASO. CNCom. “INC S.A. c/ Novais, Luciana y otro s/ejecutivo”	169
1) Síntesis del fallo.....	169
2) Texto del caso	169
b) Casos jurisprudenciales en la provincia de Buenos Aires	171
1) Juicio ejecutivo. Cobro de alquileres	171
2) Ámbito procesal	172
3) Competencia	173
4) Costas	173
5) Intervención del fiador	174
6) Intimación previa al deudor	174
7) Notificación	175
8) Medidas Cautelares	175
9) Objeto	176
10) Plazo	176
11) Procedencia	177
12) Reconvención	178
13) Prueba	178
14) Reintegro del inmueble	179
15) Tasa de justicia	180
16) Sentencia	180
17) Menores	181
18) Usurpación de propiedad	181

CAPÍTULO IV DESALOJO

§ 1. Nociones generales en el CPCCN	183
a) Introducción.....	183
b) Medidas cautelares.....	185
c) Desocupación inmediata del inmueble	186
§ 2. El desalojo en el Código Civil y Comercial	186
§ 3. Modelos de demanda de desalojo	188
a) Modelo tipo de demanda de desalojo	188
b) Demanda por vencimiento de contrato	192
c) Demanda de desalojo por condena de futuro	197
§ 4. Casos jurisprudenciales	201
a) Desalojo por vencimiento de contrato de locación sin prórroga escrita. La importancia de dejar todo por escrito.....	201
b) Los menores no frenan un desalojo.....	202
c) Otros casos jurisprudenciales	203
d) Criterios jurisprudenciales aplicados en la provincia de Buenos Aires	206

CAPÍTULO V PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

§ 1. Introducción.....	219
§ 2. Protección de la vivienda.....	221
§ 3. Afectación: Condiciones	222
§ 4. Legitimación	224
a) Afectación por actos de última voluntad	225
b) Afectación por disposición judicial.....	225
§ 5. Beneficiarios	226
§ 6. Habitación efectiva del beneficiario.....	226
§ 7. Subrogación real: su incorporación al régimen protectorio.....	227

§ 8. Efectos de la protección.....	228
a) Introducción.....	228
b) Excepciones a la protección.....	229
1) Inoponibilidad ante expensas comunes y ciertos tributos	230
2) Inoponibilidad ante garantías reales	231
3) Inoponibilidad ante créditos por construcciones o mejoras.....	231
4) Inoponibilidad ante obligaciones alimentarias...	232
c) Subasta del bien. Imposibilidad de cobro	232
d) Ejecución en el proceso concursal	233
§ 9. Enajenación, gravámenes y mejoras testamentarias.	233
§ 10. Frutos	234
a) Ejecución de los frutos	234
b) Excepción.....	234
§ 11. Créditos fiscales	235
§ 12. Deberes de la autoridad de aplicación	235
§ 13. Honorarios profesionales	236
§ 14. Desafectación	236
a) Desafectación y cancelación de la inscripción.....	236
b) Enumeración legal.....	237
1) A solicitud del Constituyente.....	237
2) A solicitud de la mayoría de los herederos.....	237
3) A requerimiento de la mayoría de los condóminos	238
4) A instancia de cualquier interesado o de oficio..	238
5) Por expropiación, reivindicación o ejecución forzada	239
§ 15. Inmuebles rurales	239
§ 16. Casos jurisprudenciales	240
a) Inconstitucionalidad de la ley n° 14.432. Inem- bargabilidad e inejecutabilidad de un inmueble no inscripto como bien de familia, que fue embargado en el marco de una acción por daños y perjuicios.....	240

• CASO: CApel.Civ.Com., Azul, “Rodríguez, Jorge A. c/ Paleo, Elda y/u otro s/ Daños y perjuicios”	240
1) Introducción	240
2) Análisis del fallo	241
3) Texto del caso	244
b) Derecho a la vivienda: Se dejó sin efecto un embargo en base al nuevo Código Civil y Comercial. La causa del embargo se inició por la ejecución de honorarios en forma posterior a la fecha de inscripción como bien de familia del inmueble.....	266
• CASO: CApel.Civ.Com., Salta, “P.,R.R. vs. A.,G.D.; A., M. A. s/ Piezas Pertenecientes”	266
1) Introducción	266
2) Análisis del fallo	266
3) Texto del caso	269

APÉNDICE LEGISLATIVO

– CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN –Parte pertinente–	275
– CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN – Desalojo –Parte pertinente–	285
– CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES –Parte pertinente– ...	288
– LEY 14.432. Ley de Protección de Vivienda Única, y de Ocupación Permanente. (Inembargable e Inejecutable) ...	288
– REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL. LEY DE ALQUILERES (2019)	290
 BIBLIOGRAFÍA.....	 299