

CONTENIDO

PREFACIO A LA DÉCIMA EDICIÓN (2023).....	21
PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN (1994).....	23

Primera parte

Capítulo I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS EN GENERAL.....

27	
1. Crisis de la definición unitaria del contrato de arrendamiento.....	27
2. Origen del contrato	28
3. Terminología empleada por nuestro Código Civil	29
4. Concepto y definición legal	29
5. Ámbito de aplicación y posibles objetos del contrato de arrendamiento	30
6. Características del contrato de arrendamiento	32
7. Capacidad y legitimación.....	35
8. Obligaciones de las partes	37
8.1. Obligaciones del arrendador	37
8.1.1. Entregar la cosa arrendada (numeral 1º).....	37
8.1.2. Obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido destinada (num. 2º).....	37
8.1.3. Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada (num. 3º)	39
8.1.4. Vicios de la cosa (art. 1804 CC).....	41
8.1.5. Obligaciones cuando la cosa no puede usarse por caso fortuito.....	42
8.1.6. Obligación del arrendador del reembolso de reparaciones indispensables (art. 1807 CC).....	42

8.1.7. Obligación del pago de determinadas cargas (art. 1810 CC).....	43
8.2. Obligaciones del arrendatario.....	43
8.2.1. Usar la cosa según los términos del contrato (art. 1811 num. 1º)	43
8.2.2. Emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia	45
8.2.3. Pago del precio o renta	48
 <i>Capítulo II</i>	
GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.....	
1. Concepto de bien urbano y el criterio para definir su destino	49
2. Proceso legislativo en nuestro país	50
3. Características especiales del presente derecho.....	54
4. Breve introducción al régimen vigente	56
 <i>Capítulo III</i>	
NUEVO RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTOS SIN GARANTÍAS PREVISTO POR LA LEY 19.889	
1. Conceptualización previa.....	59
2. Normativa aplicable.....	60
3. Ubicación del Bien.....	62
4. Destino	63
4.1. Casa Habitación y destino secundario	63
4.2. Definición de pequeña industria doméstica o artesanal.....	65
5. Solemnidad y constancias especiales	69
6. Inscripción Registral del contrato	71
7. Plazo.....	72
8. Precio, reajuste y forma de pago	74
8.1. Precio.....	74
8.2. Reajuste	75
8.3. Forma de pago	76
9. Ausencia de garantías.....	78
10. Subarrendamiento y cesión del arriendo	78

10.1. Subarriendo	78
10.2. Cesión de arriendo contractual y legal.....	79
11. Administradores.....	80
12. Obligaciones de las partes	81
13. Cláusulas nulas.....	83
14. Normas Generales de Procedimiento.....	86
14.1. Juzgado competente	86
14.2. Legitimación activa	87
14.3. Legitimación pasiva	88
14.4. Requisitos de la demanda	88
15. Notificaciones	91
16. Inspección ocular	92
17. Entrega anticipada.....	94
18. Oblación y Consignación.....	94
19. Desalojo por vencimiento de plazo	95
19.1. Procedimiento	95
19.2. Excepciones.....	96
19.3. Lanzamiento	98
20. Desalojo por mal pagador	99
20.1. Formas de hacer caer en mora al arrendatario	99
20.2. Gastos que pueden comprender la intimación de pago	100
20.3. Tópico aún vigente: ¿es suficiente una única intimación o es necesario por cada incumplimiento del arrendatario?.....	101
20.4. Plazo y procedimiento del desalojo	101
20.5. Lanzamiento	103
20.6. La purga de la mora con la clausura del proceso.....	104
20.7. Proceso ejecutivo y acumulación de pretensiones.....	104
21. Otras consideraciones de la Ley n.º 19.889	105
21.1. Régimen recursivo.....	105
21.2. Proceso ordinario	108
21.3. Acciones especiales de desalojo.....	109
21.4. Simulación en los contratos de arriendo	110

Capítulo IV

DESALOJOS COLECTIVOS (LEY N.º 19.661)	113
1. Desalojos colectivos y prescripción quinquenal (Ley n.º 19.661)	113
2. Marco temporal de ocupación y vigencia de la ley	114
3. Procedimiento judicial	114

Capítulo V

ARBITRAJE Y PRÓRROGA DE COMPETENCIA EN ARRENDAMIENTOS URBANOS	117
1. La cuestión en análisis	117
2. Vigencia de la Ley n.º 8.153 y su interacción con la Sección I del Capítulo VIII del DL 14.219	117
3. Las partes no pueden pactar una prórroga de competencia a la jurisdicción arbitral	119
4. No es aplicable el principio Kompetenz-Kompetenz, el cual no puede excluir el control judicial	120

Capítulo VI

PLATAFORMAS <i>ONLINE</i> DE INTERMEDIACIÓN DE ALQUILERES Y EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA ARRENDATICIA	123
1. Introducción	123
2. Regulación del arriendo por temporada en nuestro derecho	123
3. Recomposición del planteo	125

Capítulo VII

INCIDENCIA DE LA LEY 18.246 DE UNIÓN CONCUBINARIA SOBRE LA MATERIA DE ARRENDAMIENTOS Y DESALOJOS	127
1. Introducción	127
2. Normas en materia de arrendamientos que otorgan beneficios a favor del cónyuge	128
2.1. La cesión legal del arriendo prevista en el art. 20 del Decreto-Ley n.º 14.219	129

2.2. El subarrendamiento previsto en el art. 23 del Decreto-Ley n.º 14.219	131
2.3. La sustitución de la garantía para no ser desalojado por la Contaduría General de la Nación	132
3. Desalojo como ocupante precario de los ex concubinos	133
4. Procedimiento aplicable y juzgado competente	134
5. Suspensión del lanzamiento en casos de hijos menores de 18 años	135

Capítulo VIII

DEROGACIÓN DEL ART. 39 DE LA LIF POR PARTE DEL ART. 224 DE LA LEY 19.889	139
1. Introducción	139
2. Características del precio en el contrato de arrendamiento	139
3. Derogación del art. 39 de la LIF por parte del art. 224 de la Ley n.º 19.889)	140
3.1. Conceptos generales	140
3.2. La Ley de Inclusión Financiera y su decreto reglamentario	140
3.3. Derogación del art. 39 de la LIF por la Ley n.º 19.889	141

Segunda parte**ARRENDAMIENTOS URBANOS**

Comentario analítico del Decreto-ley n.º 14.219,
de la Ley n.º 15.799 y sus modificativas

Decreto-Ley n.º 14.219	145
Capítulo I. De los contratos de arrendamiento cualquiera fuere su destino	145
Sección 1. Contratos que se celebran con posterioridad a la vigencia de la presente ley	145
1.1. Precio	155
1.2. Las normas que refieren al pago del precio en materia de arrendamientos urbanos	157
1.3. Nuevo acuerdo de precio no implica celebración de un nuevo contrato	158

1.4. Régimen de la mora.....	158
Año de prórroga legal.....	159
Desalojo una vez vencido el plazo de prórroga.....	160
Sección 2. Contratos con plazo contractual pendiente.....	163
Contratos con plazo contractual pendiente celebrados antes de la vigencia del DL.....	163
Contratos con plazo contractual pendiente celebrados antes del DL con más de dos años de duración.....	164
Sección 3. Contratos con plazo contractual vencido.....	164
Capítulo II. De la aplicación de la unidad reajutable.....	165
Procedimiento para la determinación del reajuste.....	166
Capítulo III. Casa-habitación.....	166
Normas Generales.....	166
Acción de rebaja de alquiler.....	167
Concepto de ingresos mensuales líquidos.....	168
Cesión legal del arriendo.....	169
Capítulo IV. Locales con destino a industria y comercio.....	174
Normas generales para los contratos anteriores a la presente ley.....	174
Capítulo V. El subarrendamiento.....	174
Capítulo VI. De las excepciones.....	177
Desalojos con plazo contractual pendiente.....	179
Deberes y excepciones respecto al caso previsto en el numeral 4° del artículo 24.....	181
Desalojos por causal.....	183
Requisitos especiales para la Causal Reconstrucción.....	198
Prohibición de iniciar nueva acción hasta después de transcurrido un año.....	198
Plazo en los desalojos por causal.....	198
Desalojo al inquilino escandaloso.....	199
Deducción de acción de desalojo por parte de funcionarios del Estado.....	201
Desalojo de porteros, cuidadores, limpiadores, etc.....	201
Desalojo del comodatario.....	202
Desalojo de los ex concubinos.....	208
Capítulo VII. De las garantías.....	209

Constitución de garantía.....	214
Ratificación de la fianza o complementación de la misma en caso de aumento de precio del alquiler.....	215
Sustitución de la fianza personal por el depósito en Unidades Indexadas.....	216
Desalojo por falta de sustitución de la garantía de la Contaduría General de la Nación.....	218
Admisibilidad de otros tipos de garantía: El seguro como garantía.....	220
Capítulo VIII. De la competencia, la personería y el procedimiento.....	221
Sección I Procedimientos generales.....	221
Competencia en materia de arrendamientos, desalojos y lanzamientos.....	221
Acreditación del derecho de propiedad.....	222
Legitimación activa y pasiva en el juicio de desalojo.....	223
Trámite escrito.....	227
Desalojo al moroso pagador.....	229
Acreedor anticrético.....	237
Clausura del desalojo.....	238
Reforma del plazo.....	240
Inspección judicial e inventario del bien.....	242
Tenencia provisional y entrega definitiva.....	243
Tributos y costos de la intimación de pago.....	248
Oblación y consignación.....	250
Procedimientos especiales.....	255
Rescisión del contrato de arrendamiento.....	256
Administrador del inmueble.....	259
Titulares de promesa de compraventa inscrita (Ley n.º 8.733).....	261
Prórroga del lanzamiento.....	262
Sección II Procedimientos especiales.....	265
Acción de rebaja de alquiler.....	266
Acreditación de la desvinculación del titular del arriendo.....	267
Inspección ocular para justificar el subarrendamiento.....	271
Cesión legal del arriendo en favor del subarrendatario.....	271
Inspección ocular del inmueble y rebaja del alquiler.....	272

Procedimiento especial en caso de contienda no prevista	273
Capítulo IX. De las infracciones y penalidades	273
Infracciones y penalidades	274
Delitos previstos	275
Cobro indebido de gastos judiciales	276
Simulación de diversos negocios jurídicos.....	277
Cobro de consumos generales	282
Servicios accesorios a la locación	284
Infracciones que no tengan sanción.....	285
Cobro indebido de impuestos, agua, energía eléctrica, etc.....	286
Delito de usurpación.....	287
Capítulo X. De los lanzamientos	290
Sección 1. Régimen especial de suspensión de lanzamientos ..	290
Normas no amparadas en el presente capítulo.....	291
Sección 2. Imposibilidad de hacer efectivo el lanzamiento contra determinados arrendatarios.....	293
Sección 3.	295
Inscripción en el RAVE	297
Sección 4.....	302
Sección 5.....	302
Fincas ruinosas.....	303
Capítulo XI. Disposiciones generales	303
Cobro de gastos comunes al arrendatario	304
Instalación de antenas	305
Plazos legales de arrendamiento	306
Aplicación espacial del Decreto-Ley	307
Indivisibilidad de la deuda del alquiler con los tributos y demás	307
Doble destino	308
Obligaciones del arrendador, subarrendador o adminis- trador	310
Consensualidad del contrato de arrendamiento urbano	311
Hospedaje en hoteles, pensiones y moteles.....	313
Ajuste de precio en determinadas situaciones de exclusión.....	318
Derogaciones.....	319

Ley de orden público. ¿Todo el Decreto Ley o solo alguna de sus disposiciones?	319
Vigencia del D.L. 14.219	322
Capítulo XII. Disposiciones transitorias.....	322
Ley n.º 15.799 Ley de emergencia de arrendamientos urbanos.....	325
Capítulo I. De los arrendatarios buenos pagadores	325
Suspensión de lanzamientos.....	325
Arrendatarios que se hubieran acogido a la reforma del plazo	326
Desistimiento unilateral del contrato	327
Capítulo II. Del reajuste de los precios	327
Reajuste de precios.....	328
Capítulo III. Del procedimiento de rebaja de alquiler	328
Procedimiento de rebaja de alquiler.....	329
Acción de rebaja de alquiler.....	331
Capítulo IV. Arrendatarios deudores.....	331
Arrendatarios deudores.....	333
Capítulo V. De las casas de inquilinato, hoteles, pensiones, mo- teles y afines	333
Casas de inquilinato, hoteles, pensiones, moteles y afines	334
Capítulo VI. De los asentamientos marginales	334
Suspensión de lanzamientos de asentamientos marginales	334
Capítulo VII. Disposiciones generales	334
Reajuste escalonado del precio	334
Sustitución del art. 51 del D.L. 14.219.....	335
Sustitución del inciso 3 del art. 52 del D.L. 14.219	336
Lanzamiento de arrendatarios inscritos en el RAVE.....	336
Notificación al fiador del incumplimiento del arrendatario	337
Modificación del art. 40 del D.L. 14.219.....	339
Excepciones a la aplicación de la Ley n.º 15.799	339
Limitaciones probatorias	340
Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y Suburbana	341
Disposiciones de orden público	341

Tercera parte

CONTRATO DE COMODATO Y SU DESALOJO	343
--	-----

Capítulo I

CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL COMODATO	345
--	-----

1. Definición	345
2. <i>Nomen juris</i>	345
3. Origen histórico y su evolución en el derecho romano	346
4. Caracteres del comodato	347
4.1. Contrato real	347
4.2. Contrato unilateral	348
4.3. Contrato gratuito	349
4.4. Capacidad	352
4.5. Legitimación	353
4.5.1. Comodato celebrado sobre cosa ajena	353
4.5.2. Comodato celebrado por el arrendatario	355
5. Obligaciones de las partes	358
5.1. Obligaciones, derechos y responsabilidad del comodatario	358
5.2. Obligaciones, derechos y responsabilidad del comodante	359

Capítulo II

CLASIFICACIÓN DE COMODATOS EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL	361
--	-----

1. Comodato contractual y comodato legal	361
1.1. Especies de comodatos en nuestro Código Civil	361
2. Diferencias históricas entre comodato y precario	362
3. Concepto actual	364
4. Clasificación de comodatos	365
4.1. Comodato contractual	365
4.1.1. Comodato estable	365
4.1.2. Comodato precario contractual	367
4.2. Comodato precario legal	369
5. Situación de los ocupantes de bienes ajenos ("intrusos")	370

Capítulo III

PROCEDIMIENTO PARA LA RESTITUCIÓN DEL BIEN DADO EN COMODATO	373
---	-----

1. Procedimiento para la restitución de bienes inmuebles	373
1.1. Posición de la doctrina y la jurisprudencia anterior a la vigencia del Código General del Proceso	373
1.2. El artículo 546 del Código General del Proceso	376
1.3. Juicio de desalojo	377
1.4. Legitimación	377
1.5. Procedimiento	380
1.5.1. Oposición de excepciones y medios de prueba admisibles	380
1.5.2. Apelación de la sentencia de primera instancia que hace lugar al desalojo	383
1.5.3. Ejecución de la sentencia	384

Apéndice

NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	387
CÓDIGO CIVIL	389
Título IV. Del arrendamiento	389
Capítulo I. Del arrendamiento de cosas	389
Sección 1. Disposiciones generales	389
Sección 2. De las obligaciones del arrendador	392
Sección 3. De las obligaciones del arrendatario	395
Del comodato o préstamo de uso	399
Sección 1. De la naturaleza del comodato	399
Sección 2. De las obligaciones del comodatario	399
Sección 3. De las obligaciones del comodante	401
CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO LEY N.º 15.982	402
LEY N.º 8.153 DE 16/12/1927	403
Disposiciones transitorias	411

LEY N.º 16.002 DE 13/12/1988 ARRENDAMIENTOS (INTIMACIONES JUDICIALES)	411
LEY N.º 16.320 DE 1º/11/1992 RENDICIÓN DE CUENTAS Y BALANCE DE EJECUCIÓN PRESUPUESTAL - EJERCICIO 1991.....	411
LEY N.º 17.495 DE 24/05/2002	412
LEY N.º 18.246 DE 27/12/2007 (UNIÓN CONCUBINARIA).....	412
LEY N.º 18.283 DE 16/05/2008 (REGISTRO DE PENSIONES).....	413
LEY N.º 18.407 DE 24/10/2008 (COOPERATIVAS)	417
LEY N.º 18.795 DE 17/08/2011 DEPÓSITOS EN GARANTÍA.....	420
LEY N.º 19.604 DE 21/03/2018 INTERESES Y GASTOS COMUNES	420
LEY N.º 19.661 DESALOJOS COLECTIVOS.....	421
Capítulo I. Desalojos colectivos	421
LEY N.º 19.889 (LUC) RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTOS SIN GARANTÍAS	423
LEY N.º 20.075 - MODIFICA ART. 1782 CC	432
ÍNDICE BIBLIOGRÁFICO	433
ÍNDICE TEMÁTICO DEL D.L. 14.219	441

PREFACIO A LA DÉCIMA EDICIÓN (2023)

La primera edición de este libro surgió de una recopilación de leyes, notas propias y opiniones doctrinarias que realicé entre los 23 y los 25 años, con el fin de brindar en una sola obra el intrincado panorama legislativo que rige nuestra materia arrendaticia.

Esa pronta publicación se debió en gran parte a las generosas enseñanzas del Dr. Juan Jacobo a lo largo de innumerables charlas cuando me desempeñaba en la Defensoría de Oficio en el Civil, siendo él su director. Mi agradecimiento siempre.

Para la décima edición, se anexa los desalojos colectivos previstos por la Ley n.º 19.661, el nuevo régimen de arrendamientos sin garantías instaurado por la Ley n.º 19.889 de Urgente Consideración con las modificaciones dispuestas por la Ley n.º 19.924 y la nueva excepción al plazo máximo de arriendo del art. 1782 CC, establecido por la Ley Nro. 20.075.

Miguel Tomé Gómez
Diciembre de 2023