

Locaciones inmobiliarias en el nuevo Código Civil y Comercial y proceso de desalojo

Autora: María Cecilia Amiel

Editorial B de f /2020

www.librotecnia.cl

ÍNDICE

PRÓLOGO	XV
---------------	----

INTRODUCCIÓN

El nuevo régimen de las locaciones inmobiliarias: las reformas introducidas por la ley 27.551

1. El dictado de la ley: desde su media sanción hasta su publicación definitiva	1
2. Esquema normativo	4
2.1. Artículo 1 de la ley 27.551. La cuestión del domicilio en el contrato de locación	4
2.2. La creación del “Programa Nacional de Alquiler Social”	6
2.3. Métodos alternativos de resolución de conflictos	7
3. El dictado de normas protectorias frente a la pandemia	7
3.1. El decreto 320/2020	8

PRIMERA PARTE
EL RÉGIMEN DE LA LOCACIÓN
EN EL CÓDIGO CIVIL

Capítulo I
LOCACIONES SOBRE INMUEBLES.
EVOLUCIÓN HISTÓRICA

1. Introducción	11
1.1. Principales leyes en materia locativa.....	12
1.2. Ámbito de aplicación. Una cuestión más que terminológica.....	18
1.3. El orden público en materia de locaciones inmobiliarias	22

Capítulo II
EL CONTRATO DE LOCACIÓN
EN EL NUEVO CÓDIGO

1. Introducción	27
2. El concepto de locación en el nuevo Código	28
3. El carácter “formal” del contrato de locación	31
4. Diferencias con otros contratos afines.....	34
4.1. Con la compraventa	34
4.2. Con la locación de servicios	35
4.3. Con la locación de obra.....	36
4.4. Con el depósito	36
4.5. Con el contrato servicio de caja de seguridad	37
4.6. Con el garaje	37
4.7. Con el comodato	38
4.8. Con el leasing.....	38
4.9. Con el hospedaje.....	39
4.10. Con el usufructo	39
5. Objeto de la locación	40
5.1. Cosas presentes o futuras.....	41
5.2. Cosas cuya tenencia esté dentro del comercio.....	42

5.3. Cosas determinadas o determinables, aunque sea en su especie	43
5.4. Contrato reglado por normas administrativas	44
5.5. La locación de cosas ajenas	46
6. El precio en la locación	46
7. El destino de la cosa locada	48

Capítulo III

LA PROTECCIÓN AL LOCATARIO EN EL NUEVO CÓDIGO

1. Introducción	51
1.1. Subsistencia de la locación	52
1.2. Protección del continuador de la locación ..	55
1.3. Facultades del representante	57
1.4. Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida	59
1.5. Protección de la locación con destino habitacional	61

Capítulo IV

EL PLAZO EN EL CONTRATO DE LOCACIÓN

1. El plazo en las locaciones	71
1.1. El plazo máximo	71
1.2. Plazo mínimo	75

Capítulo V

EL PRECIO EN LAS LOCACIONES INMOBILIARIAS

1. Introducción	85
2. El precio en las locaciones inmobiliarias. Reseña histórica.....	86
2.1. El precio en las locaciones urbanas. Ley 23.091.....	87

2.2. La ley 23.928 de Convertibilidad del austral.....	89
2.3. Las cláusulas de ajuste.....	95
2.4. Los alquileres escalonados	96
2.5. La declaración de la Emergencia: ley 25.561	100
2.6. El precio en la locación inmobiliaria. Panorama actual.....	102

Capítulo VI

EFFECTOS DE LA LOCACIÓN.

OBLIGACIONES A CARGO DE LAS PARTES

1. Introducción	119
2. Obligaciones a cargo del locador.....	120
2.1. Entregar la cosa.....	120
2.2. Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido.....	124
2.3. Pago de mejoras.....	133
2.4. Aceptar el pago del canon	133
2.5. Declarar el contrato ante la AFIP.....	135
3. Obligaciones a cargo del locatario	136
3.1 Prohibición de variar el destino.....	136
3.2. Obligación de conservar la cosa en buen estado.....	140
3.3. Obligación de pagar el canon convenido...	148
3.4. Obligación de pagar cargas y contribuciones por la actividad.....	153
3.5. Obligación de restituir la cosa	155

Capítulo VII

EL REGIMEN DE MEJORAS EN LA LOCACIÓN DE COSAS

1. Introducción	161
2. La regulación en el nuevo Código	162
2.1. Concepto y tipo de mejoras	164
2.2. Mejoras que el locatario puede realizar	165
2.3. Régimen de pago de las mejoras realizadas	168
2.4. Sanciones en caso de incumplimiento.....	171

Capítulo VIII
CESIÓN Y SUBLOCACIÓN DEL
CONTRATO DE LOCACIÓN DE COSAS

1. Introducción	173
2. La cesión del contrato	173
2.1. La cesión en el Código de Vélez	173
2.2. La regulación de la cesión en el nuevo Código	175
2.3. Cesión y sublocación	176

Capítulo IX
EXTINCIÓN DE LA LOCACIÓN DE COSAS:
MODOS Y EFECTOS

1. Extinción de las obligaciones	185
1.1. Los modos de extinción específicos en el CCCN	186
1.2. Frustración del uso o goce de la cosa	202
1.3. Efectos de la extinción	203

SEGUNDA PARTE
EL PROCESO DE DESALOJO
EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL
Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

Capítulo I
GENERALIDADES SOBRE
EL PROCESO DE DESALOJO

1. El desalojo. Concepto, alcances y objetivo	217
2. Orígenes del proceso de desalojo. Carácter de la acción	219
3. Evolución histórica	220
3.1. La cuestión en el derecho nacional	220

3.2. El panorama actual.....	222
4. Naturaleza del proceso de desalojo	223
4.1. El carácter “sumario” del proceso	223
5. Competencia	226
5.1. Competencia territorial	226
5.2. Competencia material.....	227
6. Legitimación	228
6.1. Legitimación activa	228
6.2. Legitimación pasiva	232

Capítulo II

EL INICIO DEL PROCESO Y EL RÉGIMEN PROBATORIO

1. Intimación previa a la demanda por desalojo.....	239
2. Denuncia de la existencia de sublocatarios u ocupantes	243
3. Incorporaciones de la ley 25.488	244
3.1. Reconocimiento judicial	245
3.2. Desocupación inmediata	246
4. Prueba.....	247
4.1. Medios probatorios admitidos	247
4.2. Cuestión de puro derecho	249

Capítulo III

EL TRASLADO DE LA DEMANDA. LA SENTENCIA DE DESALOJO

1. Notificación de la demanda	251
1.1. El domicilio de notificación	251
1.2. Localización del inmueble.....	253
1.3. Deberes y facultades del notificador.....	254
2. La sentencia de desalojo.....	258
2.1. Alcances de la sentencia	258
2.2. Recursos contra la sentencia de desalojo .	260

Capítulo IV
NORMAS DE FONDO SOBRE DESALOJO.
CUESTIONES CONTROVERTIDAS

1. Normas de fondo atinentes al proceso de desalojo. Las reformas introducidas por el Código Civil y Comercial de la Nación.....	261
1.1. La no aplicación del pacto comisorio implicito	262
1.2. La fijación de un plazo mínimo para el lanzamiento.....	262
2. Cuestiones controvertidas en materia de desalojo	264
2.1. Condena de futuro.....	264

TERCERA PARTE
LOCACIONES INMOBILIARIAS CON
DESTINO HABITACIONAL

Capítulo I
LAS LOCACIONES INMOBILIARIAS CON
DESTINO HABITACIONAL EN LA
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

1. La ley 5859/17. Aplicación y contenido	276
1.1. Ámbito de aplicación.....	276
1.2. La ley y la intervención del Estado en los contratos de locación entre particulares ...	277
1.3. Principales disposiciones.....	279
2. Problemáticas suscitadas a partir del dictado de la ley.....	286
2.1. La constitucionalidad de la norma	286
2.2. El impacto en la actividad inmobiliaria....	288
3. Lo sucedido luego del dictado de la norma.....	289
3.1. Acciones judiciales planteadas.....	289
3.2. Las consecuencias en el mercado inmobiliario.....	289

4. El Proyecto de Ley Nacional de Locaciones	290
5. Conclusiones	291
MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE.....	295
BIBLIOGRAFÍA.....	307

www.librotecnia.cl

www.librotecnia.cl