

## **Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos**

### **Revista de Derecho Privado y Comunitario**

*Año: 2021 / ISBN: 978-987-30-2250-0 / Artículo: 1.1.5086 / Páginas :840*

**Dirección:** *Alegria, Héctor Mosset Iturraspe, Jorge*

**Dirección ejecutiva:** *Rivera, Julio César*

**Consejo de redacción:** *Bueres, Alberto J. Highton de Nolasco, Elena Inés Kemelmajer de Carlucci, Aída Lorenzetti, Ricardo Luis Roitman, Horacio Zannoni, Eduardo A.*

**Secretario de Redacción:** *Piedecasas, Miguel A.*

### **Índice**

Índice , pág. 7

#### **DOCTRINA**

#### **LA EMERGENCIA LOCATIVA EN ARGENTINA. EVOLUCIÓN HISTÓRICA. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL DECRETO 320/2020 Y LA LEY 27.551**

1. El problema de la vivienda en Argentina, pág. 11
2. Las intervenciones del legislador, pág. 12
  - A) Del Código Civil a las primeras intervenciones, pág. 12
  - B) La primera convalidación judicial, pág. 14
  - C) Límites jurisprudenciales a la aplicación de la legislación de emergencia, pág. 15
  - D) La emergencia propiamente dicha, pág. 17
  - E) La emergencia permanente, pág. 18
  - F) De cómo el fiel de la balanza se inclinó hacia el otro lado, pág. 18
  - G) Una innovación inteligente: la Ley de Propiedad Horizontal, pág. 20
  - H) La continuidad de la emergencia, pág. 21
  - I) La jurisprudencia, pág. 21
  - J) Los efectos, pág. 22
3. La liberación del mercado, pág. 23
4. El Código Civil y Comercial, pág. 24
5. El Código Civil y Comercial frente a la pandemia, pág. 24
6. El decreto 320/2020, pág. 27
7. La reforma al Código Civil y Comercial por la ley 27.551. Algunas consideraciones introductorias, pág. 28
8. Alguna idea sobre el futuro, pág. 30
9. Juicios de la doctrina, pág. 31

#### **TEST DE CONSTITUCIONALIDAD A LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DE LOCACIONES, IMPOSIBILIDAD DE ADECUAR EL PRECIO Y DE DESALOJAR. DECRETO 320/2020**

1. Introducción, objeto y límites del trabajo, pág. 33
2. Las recomendaciones de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos [1], pág. 34
3. La vivienda familiar, pág. 36
4. Protección de la locación por el decreto 320/2020. Fundamentos, pág. 37
5. Los inmuebles objeto de limitación con relación al contrato de locación, pág. 39
6. El congelamiento de los alquileres, pág. 40
7. La protección de la vivienda y de los inquilinos motivada por la suspensión de los desalojos, pág. 41
8. Protección de la vivienda y de los locatarios por la prórroga de contratos de locación, pág. 42
9. Protección a la vivienda familiar y a los inquilinos por la suspensión de los intereses punitivos y moratorios, pág. 43
10. La continuación del contrato de fianza, pág. 44
11. La forma de pago de las actualizaciones suspendidas, pág. 44

12. Protección de la vivienda familiar en caso de herederos, pág. 45
  13. La ocupación de la vivienda en forma exclusiva por alguno de los coherederos, pág. 46
  14. La protección de la vivienda en las provincias, pág. 46
  15. Constitucionalidad de la legislación de emergencia locativa que suspende las actualizaciones, impide los desalojos y prorroga los contratos, pág. 49
  16. Conclusión, pág. 54
- LAS LOCACIONES DE INMUEBLES EN LA EMERGENCIA SANITARIA. CONTRATOS ALCANZADOS POR EL DECRETO 320/2020. PRÓRROGA LEGAL, CONGELAMIENTO DE ALQUILERES Y SUSPENSIÓN DE DESALOJOS**
- I. Locaciones de inmuebles en el contexto de emergencia sanitaria, pág. 55
  - II. El contexto normativo en el cual se inserta el DNU 320/2020 sobre "emergencia pública en alquileres", pág. 59
  - III. Las locaciones de inmuebles alcanzadas por el DNU 320/2020, pág. 64
  - IV. El plazo. La prórroga legal del contrato, pág. 70
  - V. El denominado congelamiento del precio de la locación, pág. 74
    1. La suspensión de los aumentos y el diferimiento del pago, pág. 75
    2. El incumplimiento del pago del canon locativo y el diferimiento del pago, pág. 77
  - VI. La obligación de restituir la cosa. Suspensión de los desalojos por incumplimiento del canon locativo, pág. 80
  - VII. La ponderación de la tutela de los sujetos tradicionalmente débiles vinculados al contrato de locación en la emergencia sanitaria, pág. 82
    1. El fiador y las demás garantías del contrato de locación, pág. 83
    2. La tutela del locador vulnerable, pág. 85
- EL ORDEN PÚBLICO DE PROTECCIÓN EN LAS LOCACIONES HABITACIONALES. PRINCIPALES INSTRUMENTOS DE LA LEY 27.551**
1. Introducción, pág. 91
  2. El orden público, pág. 92
  3. Imperatividad y orden público, pág. 96
    - a) Relación entre norma imperativa y norma de orden público, pág. 96
    - b) Diferentes grados de imperatividad en la norma de orden público, pág. 98
  4. Efectos de la imperatividad de la norma de orden público, pág. 99
  5. El orden público en el Código Civil y Comercial y en el contrato de locaciones urbanas, pág. 99
  6. Las reformas de la ley 27.551 y los principales instrumentos del orden público de protección, pág. 100
    - a) Normas de orden público general, pág. 101
    - b) Normas de orden público de protección, pág. 105
- EL EFECTO DE SEDIMENTACIÓN DE PROTECCIONES EN LA LOCACIÓN HABITACIONAL IMPACTO DE LA LEY 27.551 EN EL ORDEN PÚBLICO DE PROTECCIÓN DEL LOCATARIO Y LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR**
- Introducción, pág. 118
- Primera Parte - La formación del orden público de protección, pág. 119
- I. El orden público político, pág. 119
    1. Dicotomía público-privado, pág. 119
    2. El orden público de la primera modernidad: el orden público político, pág. 122
    3. La dificultad de precisar su contenido, pág. 123
    4. El orden público político como norma principal, pág. 124
    5. El orden público contractual: límite y complemento de la autonomía de la voluntad, pág. 125
    6. El orden público como opuesto complementario de la libertad en el modelo de Derecho moderno, pág. 126
    7. Noción de orden público de coordinación, pág. 127
  - II. El orden público económico, de dirección y de protección, pág. 128
    1. El proceso dogmático de especificación de los contenidos: el orden público económico, pág. 128
    2. La aparición de la idea de orden público económico como orden público diferente del orden público político, pág. 129
    3. Bifurcación de la idea de orden público económico: el orden público de dirección y de protección, pág. 132
  - III. El presente (y el futuro) de la idea de orden público, pág. 134
    1. Del orden público ambiental al orden público colectivo, pág. 134

- Segunda Parte - El orden público de protección del locatario después de la ley 27.551, pág. 135
- I. Los efectos prácticos del orden público de protección (del locatario), pág. 136
  - II. Una pregunta relevante: ¿cuál puede ser la fuente del orden público?, pág. 138
  - III. Una pregunta previa necesaria: ¿al trasvasar los contenidos de la ley 23.091 al CCC se mantuvo el carácter de orden público?, pág. 140
  - IV. El impacto de la ley 27.551 sobre el orden público locativo, pág. 141
  - V. Los ejemplos de profundización del orden público por la ley 27.551, pág. 142
    1. La reforma del artículo 1196 del CCC, pág. 142
    2. El caso del artículo 1209: las cargas, contribuciones y expensas, pág. 144
- Tercera Parte - La adición del orden público de protección del consumidor, pág. 145
- I. ¿Bajo qué condiciones un contrato de locación de inmuebles, puede ser calificado como de consumo?, pág. 145
  - II. El diálogo de las fuentes, pág. 146
  - III. El aporte del Derecho del Consumidor a la protección del locatario, pág. 147
- CUESTIONES DE DERECHO TRANSITORIO QUE PLANTEA LA LEY 27.551 EN SÍ MISMA, Y EN SU RELACIÓN CON EL DECRETO 320/2020**
1. Introducción, pág. 149
  2. El decreto 320/2020, pág. 155
  3. Contratos alcanzados, pág. 159
  4. Suspensión de desalojos, pág. 160
  5. Prórroga de los contratos, pág. 161
  6. Congelamiento de los precios de alquileres, pág. 164
  7. Deudas por diferencia de precios, pág. 164
  8. Deudas por falta de pago, pág. 165
  9. Bancarización, pág. 167
  10. Vulnerabilidad del locador, pág. 167
  11. Mediación obligatoria, pág. 168
  12. Orden público, pág. 169
  13. Nuevas prórrogas, pág. 170
  14. La ley 27.551, pág. 172
  15. Conclusiones, pág. 174
- Bibliografía, pág. 177
- PLAZO MÍNIMO, PRECIO Y CLÁUSULAS DE AJUSTE EN LA LOCACIÓN. LEY 27.551**
- I. La ley 27.551. Cuestiones generales, pág. 179
    1. La regulación del contrato de locación en la legislación civil argentina, pág. 179
    2. La ley 27.551. Fundamentos. Debate parlamentario, pág. 181
    3. El estatuto protectorio del locatario. Herramientas legales, pág. 182
    4. Carácter imperativo de las normas sobre la locación de inmuebles. Su valoración a propósito de las reformas contenidas en la ley 27.551, pág. 184
    5. El orden público locativo, pág. 187
    6. Locación con destino habitacional y con otros destinos, pág. 187
    7. La locación como contrato de consumo, pág. 188
    8. La locación como contrato celebrado por adhesión, pág. 189
    9. Derecho transitorio, pág. 190
  - II. El plazo mínimo en la locación de inmuebles, pág. 191
    1. Antecedentes, pág. 191
    2. Plazos mínimos. Orden público. Discusión, pág. 192
    3. La renuncia al plazo legal mínimo. El plazo mínimo y la renovación del contrato, pág. 194
    4. Vencimiento del plazo locativo. Continuación de la locación, pág. 196
  - III. El precio en la locación de inmuebles. Modificaciones resultantes de la ley 27.551, pág. 199
    1. El precio en la locación según el CCCN, pág. 199
    2. Criterios generales de determinación del precio de la locación según la ley 27.551, pág. 201
      - A) Locación con destino no habitacional (comercial y otros destinos no habitacionales), pág. 203
      - B) Locaciones con destino habitacional. El índice para contratos de locación (ICL), pág. 204
    3. Otras prestaciones anexas al precio: cargas, contribuciones y expensas, pág. 207

- A) Pago de las cargas y contribuciones, pág. 207
  - B) Pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, pág. 210
  - 4. El pago del canon locativo. Negativa del acreedor a recibirlo, pág. 212
- EL PRECIO EN LA LOCACIÓN DE INMUEBLES**
- I. Introducción, pág. 215
  - II. El precio. Noción, pág. 216
  - III. Composición del precio en la locación, pág. 216
    - 1. Incorporación de ítems al precio, pág. 216
    - 2. Valor llave, pág. 217
  - IV. Caracteres, pág. 218
  - V. Precio dinerario, pág. 218
    - 1. Precio en dinero, pág. 218
    - 2. Precios mixtos, pág. 219
    - 3. Pago mediante títulos, pág. 220
    - 4. Precio en moneda extranjera, pág. 220
      - 4.1. Examinamos diversos problemas relacionados con las locaciones celebradas en moneda extranjera [16], pág. 220
      - 4.2. Legalidad del uso, pág. 221
      - 4.3. Régimen de las obligaciones en moneda extranjera, pág. 221
    - 5. Precio en moneda digital, pág. 222
  - VI. Precio determinado o determinable, pág. 222
    - 1. Necesidad, pág. 222
    - 2. Precio determinado, pág. 223
      - 2.1. Precio determinado en sentido estricto, pág. 223
      - 2.2. Precio unitario y por extensión, pág. 223
      - 2.3. Formas de convenir el precio de inmuebles y muebles, pág. 224
    - 3. Precio determinable, pág. 224
      - 3.1. Precio sujeto a fijación por un tercero, pág. 224
      - 3.2. Fijación referencial del precio, pág. 226
    - 4. Precios determinables, pág. 228
      - 4.1. Carácter residual, pág. 228
      - 4.2. El canon cuotativo, pág. 228
    - 5. Inexistencia de precio determinado o determinable, pág. 229
  - VII. Precio serio, pág. 230
    - 1. Caracterización, pág. 230
    - 2. Precios que no son serios, pág. 230
      - 2.1. Precios insinceros, pág. 230
      - 2.2. Precios manifiestamente desproporcionados, pág. 231
  - VIII. Precio justo o equilibrado, pág. 232
  - IX. Invariabilidad del precio, pág. 233
    - 1. Regla general, pág. 233
    - 2. Excepciones, pág. 233
    - 3. Cláusulas de revisión del precio, pág. 233
      - 3.1. Cláusulas de indexación, pág. 233
      - 3.2. Cláusulas de renegociación, pág. 233
    - 4. Unidad o fraccionamiento del precio, pág. 234
    - 5. Cláusulas tendientes a mantener incólume el valor relativo del precio, pág. 235
      - 5.1. El tema, pág. 235
      - 5.2. Cláusulas indexatorias, pág. 236
      - 5.3. Los mecanismos indexatorios en la locación, pág. 237
    - 6. Cláusulas de determinación, pág. 242
    - 7. Precios escalonados, pág. 242
    - 8. Cláusulas de renegociación del precio, pág. 245
      - 8.1. Noción y utilidad, pág. 245
      - 8.2. Modalidades. Discusiones sobre la validez, pág. 246

- 9. Cláusula de redeterminación por terceros, pág. 248
  - 10. Corrección por intereses, pág. 249
  - X. Cláusulas inválidas en materia de precio, pág. 249
    - 1. Cláusulas indexatorias no admitidas en la locación habitacional, pág. 249
    - 2. Cláusulas abusivas, pág. 249
    - 3. Límites a la autonomía de la voluntad en la fijación del precio, pág. 250
- LA REGISTRACIÓN DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN ANTE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS**
- I. La determinación de la obligación tributaria en la legislación de Argentina, pág. 251
  - II. Los regímenes de información tributarios, pág. 255
  - III. Tratamiento impositivo de las locaciones, pág. 258
    - a) Monotributo, pág. 258
    - b) Régimen general, pág. 260
      - 1. Impuesto al valor agregado, pág. 260
      - 2. Impuesto a las ganancias, pág. 265
      - 3. Impuesto sobre los ingresos brutos, pág. 271
  - IV. El Registro de Operaciones Inmobiliarias a nivel nacional, pág. 272
  - V. La denuncia del contrato de locación ante la AFIP, pág. 274
- Bibliografía, pág. 281
- CONSIGNACIÓN Y ALQUILERES**
- I. Generalidades, pág. 283
  - II. La consignación en el ámbito de las locaciones inmobiliarias, pág. 289
    - 1. Generalidades, pág. 289
    - 2. Obligaciones del locatario, pág. 289
      - 2.1. Obligación de pagar el canon convenido, pág. 290
      - 2.2. Mora en el cumplimiento de la obligación, pág. 292
      - 2.3. Derecho a que el locador reciba el precio locativo. Consignación, pág. 292
      - 2.4. Obligación de restituir la cosa locada, pág. 297
        - 2.4.1. Efectos en caso de incumplimiento, pág. 298
        - 2.4.2. Negativa del locador a recibir el inmueble locado. Consignación, pág. 299
        - 2.4.3. ¿Puede el locador negarse a recibir la cosa por no encontrarse la misma en el estado en que debe ser restituida?, pág. 301
    - 3. Derecho de consignación a favor del locador, pág. 306
      - 3.1. Generalidades, pág. 306
      - 3.2. Obligación de entregar la cosa locada, pág. 306
        - 3.2.1. Consignación en caso de que el locatario se niegue a recibir la cosa, pág. 308
      - 3.3. De conservar la cosa con aptitud para el uso convenido, pág. 308
        - 3.3.1. De pagar mejoras, pág. 312
        - 3.3.2. Consignación de sumas de dinero, pág. 312
- LA EXTINCIÓN DE LA LOCACIÓN EN LA REFORMA DE LA LEY 27.551**
- I. Consideraciones generales sobre la reforma de la ley 27.551, pág. 313
  - II. La regulación de la extinción del contrato de locación en la ley 27.551, pág. 316
  - III. La extinción anticipada, pág. 317
    - 1. Evolución de la figura, pág. 317
    - 2. La norma vigente, pág. 318
      - 2.1. El plazo mínimo y la extinción ante tempus, pág. 318
      - 2.2. Naturaleza jurídica y preaviso, pág. 320
      - 2.3. Renovación del contrato y rescisión anticipada, pág. 322
  - IV. Resolución de contrato y desalojo, pág. 324
    - 1. Introducción, pág. 324
    - 2. Desalojo y emergencia, pág. 326
    - 3. Requerimiento de pago previo al desalojo, pág. 327
    - 4. La recepción y la consignación de la cosa locada, pág. 328
      - 4.1. En búsqueda de una hermenéutica razonable de la consignación de llaves, pág. 330
      - 4.2. El recurso a la interpretación sistemática y a la buena fe, pág. 331

- V. La frustración de la finalidad en la locación [39], pág. 333
  - 1. La causa en el acto jurídico y en los contratos, pág. 333
  - 2. Frustración y locación, pág. 334
    - 2.1. Antecedentes, pág. 334
    - 2.2. Las modificaciones incorporadas por la ley 27.551, pág. 337
- VI. A modo de síntesis, pág. 338
- LAS GARANTÍAS Y LAS LOCACIONES HABITACIONALES. TENSIÓN ENTRE LA TUTELA DEL DEUDOR Y LA TUTELA DEL CRÉDITO**
- I. Punto de partida, pág. 339
- II. Contorno y caracteres del contrato de locación: breves nociones, pág. 340
  - a) Concepto, pág. 340
  - b) Plazo, pág. 341
  - c) Obligaciones de las partes, pág. 342
- III. Distintas "garantías" en las locaciones habitacionales. Su funcionamiento. Tutela del inquilino y protección del locador: ¿es posible un equilibrio?, pág. 349
  - a) Garantías a favor del locador, pág. 350
  - b) Garantías a favor del locatario, pág. 362
- IV. Conclusión, pág. 370
- EL CONTRATO DE CORRETAJE INMOBILIARIO EN LA LEY 27.551**
- I. Introducción, pág. 371
- II. El contrato de locación en el Código Civil y Comercial, pág. 372
  - 1. Definición legal, pág. 372
  - 2. Técnica legislativa, pág. 372
  - 3. Análisis de sus elementos, pág. 374
  - 4. Nuestra definición, pág. 376
  - 5. Especies de locación, pág. 376
    - 5.1. Según el objeto, pág. 377
    - 5.2. Según el destino, pág. 377
- III. El corretaje inmobiliario y su función, pág. 377
  - 1. Generalidades, pág. 377
  - 2. La intermediación como relación de consumo, pág. 380
  - 3. El corredor inmobiliario en el Código Civil y Comercial, pág. 382
    - 3.1. Definición, pág. 383
    - 3.2. Análisis de la figura, pág. 383
  - 4. Actuación profesional, pág. 386
  - 5. De la comisión y gastos, pág. 387
    - 5.1. El derecho a comisión, pág. 388
      - a) Conforme el uso del lugar de celebración, pág. 389
      - b) Conforme el lugar donde ejerció su actividad, pág. 390
      - c) Fijación judicial, pág. 391
    - 5.2. De los gastos, pág. 392
  - 6. ¿El corredor inmobiliario puede ser considerado como proveedor?, pág. 393
    - 6.1. Régimen originario de la Ley de Defensa del Consumidor, pág. 393
    - 6.2. Modificación por ley 26.361, pág. 395
    - 6.3. Aplicación del Código Civil y Comercial (ley 26.994), pág. 397
      - a) Corredores como personas humanas, pág. 397
      - b) Sociedades de corredores, pág. 399
- IV. La sanción de la ley 27.551 y el cambio de paradigma, pág. 399
  - 1. Técnica legislativa, pág. 400
  - 2. El cambio de paradigma, pág. 402
- V. La intervención de corredores en el contrato de locación, pág. 404
  - 1. El texto legal, pág. 404
  - 2. Técnica legislativa, pág. 405
  - 3. Análisis de la norma, pág. 405
  - 4. De la comisión ante la pluralidad de varios corredores, pág. 406

- 4.1. Modalidades de intervención, pág. 407
  - a) Pacto en contrario, pág. 407
  - b) Protesta de una de las partes, pág. 408
- 4.2. Inexistencia de solidaridad, pág. 409
- 5. De la obligatoriedad de la matriculación del profesional, pág. 410
  - 5.1. Locación inmobiliaria, pág. 410
  - 5.2. Actuación obligatoria, pág. 411
    - a) Profesional matriculado, pág. 412
    - b) Legislación local, pág. 412
    - c) Obligtoriedad, pág. 413
  - 5.3. Una oportunidad perdida: una última restricción, pág. 414
- VI. Conclusión, pág. 414
- LOCACIONES Y MÉTODOS ALTERNATIVOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS [\*]
- 1. Introducción, pág. 417
- 2. Los conflictos derivados de las locaciones, pág. 418
- 3. La solución de los conflictos derivados de las locaciones, pág. 422
- 4. La ley 27.551 y los "métodos alternativos de resolución de conflictos", pág. 428
- 5. Palabras finales, pág. 445
- JURISPRUDENCIA
- PARTE GENERAL
- 1. Derechos personalísimos, pág. 451
  - 1.1. Derecho a la salud. Cobertura de salud. Tratamiento de fertilización en centros fuera de los contratados por la obra social demandada. Suspensión de prácticas por la emergencia sanitaria causada por el COVID-19, pág. 451
  - 1.2. Derecho a la salud. Discapacidad y tratamientos durante la pandemia causada por el COVID-19, pág. 454
  - 1.3. Derecho a la salud. Discapacidad y provisión de prótesis durante la pandemia causada por el COVID-19. Requisitos de las medidas cautelares, pág. 456
  - 1.4. Derecho a la salud. Salud reproductiva. Cobertura de obra social respecto de técnicas de reproducción asistida. Alcance de prestaciones que podrían resultar en aplicación de técnicas no permitidas en la actualidad, pág. 459
  - 1.5. Derecho a la salud. Discapacidad. Práctica de análisis de diagnóstico, pág. 463
  - 1.6. Libertad de expresión. Derecho al honor, pág. 464
- OBLIGACIONES. RELACIONES JURÍDICAS EN EL FIDEICOMISO
- I. Los fallos, pág. 469
  - 1. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pág. 470
    - 1.1. CNCom., sala D, 10-6-2004, "Muas, Alicia N. c/Cooperativa de Vivienda y Crédito Ltda.", pág. 470
    - 1.2. CNFed.CAdm., sala II, 14-6-2005, "Banco Hipotecario c/Ciudad de Buenos Aires", pág. 471
    - 1.3. JNCom. N° 17, 12-9-2011, "Fideicomiso Calle Chile 2286/94/96 s/Liquidación judicial", pág. 478
    - 1.4. CNCiv., sala H, 4-5-2016, "Cleimbosky, Marcela Silvia c/Fiduciaria Buenos Aires SA s/Daños y perjuicios", pág. 482
    - 1.5. CNCiv., sala M, 11-3-2015, "V. T. G. F. y otro c/M. B. Desarrollos Inmobiliarios SA s/Daños y perjuicios", pág. 488
    - 1.6. CCAadm. de Mar del Plata, 25-2-2016, A. R. B. A. c/Pagano, Francisco Salvador s/Apremio provincial", pág. 492
    - 1.7. CNCiv., sala A, 13-7-2016, "C., E. C. c/P., C. y otro s/Daños y perjuicios", pág. 502
    - 1.8. CNCiv., sala G, 4-9-2020, "P. P. c/F. B. 2236 SA y otros s/Daños y perjuicios", pág. 511
  - 2. Provincia de Buenos Aires, pág. 516
    - 2.1. CCCom. de Azul, sala II, 10-5-2012, "Anit, Hilda H. c/Fideicomiso Fiverac y otro", pág. 516
  - 3. Provincia del Chubut, pág. 521
    - 3.1. CApel. de Comodoro Rivadavia, sala B, 28-5-2018, "D., J. C. c/G. S. U. SA s/Embargo preventivo", pág. 521
  - 4. Provincia de Córdoba, pág. 524
    - 4.1. CCCom. de Córdoba, 7-6-2018, "Fideicomiso Inmobiliario Panorámico Liquidación Judicial (Mutuales-Cía. de seguro)", pág. 524
    - 4.2. CCCom. 8ª Nom. de Córdoba, 21-12-2015, "Castiñeira, Carlos Marcelo c/Ompré, Enrique Luis y otro

- s/Ordinario. Cumplimiento de contrato (cuerpo civil de levantamiento de embargo, expte. 2590300/36)", pág. 533
- 4.3. CCCom. de Córdoba, sala VI, 14-4-2016, "Ahumada, Mariela Florencia c/Oliver Group SA y otro s/Ordinario", pág. 539
- 4.4. CCCom. 5ª Nom. de Córdoba, 10-4-2019, "Bellido, Gladys Noemí c/Fideicomiso de administración de obra edif. Vastu I y otro s/Ordinario cumplimiento/resolución de contrato. Expte. N° 6224362", pág. 545
5. Provincia de Río Negro, pág. 549
- 5.1. JCCMin. y Suc. N° 1 de Bariloche, 17-10-2018, "Tissera, Sergio Daniel s/Concurso preventivo", pág. 549
6. Provincia de Santa Fe, pág. 552
- 6.1. CCirc. de Rosario, 3-10-2018, "D. S. J. y otros c/FH SRL y otros s/Demanda indem. Ley Def. Cons.", pág. 552
7. Provincia de Tucumán, pág. 555
- 7.1. CCiv. de San Miguel de Tucumán, sala II, 5-4-2018, "Espeche, Carolina c/De La Cruz Grandi, Miguel Adolfo y otra s/Medida cautelar (residual)", pág. 555
- II. El rodaje judicial del fideicomiso, pág. 562
- III. Otra serie de fallos que obligan a un diálogo de fuentes y a la ponderación. Conclusiones finales, pág. 565
- CONTRATOS. PRÁCTICAS ABUSIVAS QUE RESTRINGEN LAS LIBERTADES DEL CONSUMIDOR EN LA CONTRATACIÓN DE CONSUMO (SU INCIPIENTE DESARROLLO JURISPRUDENCIAL) [1]**
- I. Los fallos, pág. 569
- II. Las prácticas abusivas en el Código Civil y Comercial, pág. 580
- III. La restricción a la libertad de contratar, pág. 584
- IV. La obstaculización de las condiciones de ejercicio de los derechos del consumidor, pág. 588
1. Prácticas abusivas que restringen los derechos del consumidor, imponiendo condiciones no previstas en el texto contractual, pág. 590
2. Cláusulas abusivas y/o sorpresivas que restringen los derechos del consumidor, pág. 591
3. El ejercicio abusivo de una cláusula contractual, pág. 593
4. Los efectos jurídicos de las prácticas abusivas que restringen los derechos del consumidor, pág. 594
- DERECHOS REALES**
1. Derechos Reales, pág. 597
- 1.1. Formas de adquisición del derecho real de dominio, pág. 597
- 1.1.1. Prescripción adquisitiva, pág. 597
2. Acciones posesorias, pág. 605
- 2.1. Acción de desalojo, pág. 605
- 2.2. Interdicto de obra nueva, pág. 609
- 2.3. Interdicto de recobrar, pág. 612
- FAMILIAS**
- I. Matrimonio, pág. 617
1. Capacidad para celebrar matrimonio. Capacidad restringida. Libertad para contraer matrimonio. Autonomía personal. Afectación, pág. 617
2. Régimen patrimonial del matrimonio, pág. 618
- a) Liquidación de sociedad conyugal. Acuerdo homologado. Obligación de adquirir una vivienda digna y habitable: incumplimiento, pág. 618
- b) Compensación uso exclusivo bien ganancial, pág. 619
- c) Boleto de compraventa. Bien ganancial. Cónyuge supérstite. Nulidad de acto jurídico suscripto por la cónyuge supérstite sin el acuerdo de los otros herederos, pág. 619
3. Divorcio, pág. 620
- a) Compensación económica, pág. 620
- (i) Pautas. Escasas posibilidades de acceder a un empleo en relación de dependencia, pág. 620
- (ii) Procedencia de la compensación económica. Abandono de los estudios en pos del mantenimiento del hogar. 10% extra sobre lo que le corresponderá a la actora al concretar la liquidación de bienes de la sociedad conyugal, pág. 620
- (iii) Plazo de caducidad. Artículo 442 del CCyC. Situación de violencia psicológica vivida por la accionante. Falta de acreditación de causa adecuada de impedimento para promover la demanda en el plazo legal. Suspensión del plazo por recursos de aclaratorias y por feria judicial: improcedencia, pág. 621
- b) La vivienda familiar en la crisis matrimonial, pág. 623



- (i) Venta del inmueble por el excónyuge. Desalojo: improcedencia, pág. 623
  - (ii) Graves hechos de violencia de género. Medida para garantizar una vivienda a la víctima y a su hija. Pago canon mensual, pág. 623
  - c) Violencia. Nulidad de los acuerdos de liquidación. Reparación del daño extrapatrimonial, pág. 624
  - d) Derechos de la seguridad social. Separación de hecho sin voluntad de unirse. Cónyuge supérstite. Pensión, pág. 625
- II. Uniones convivenciales, pág. 626
- 1. Tiempos de coronavirus. Ingreso al país del conviviente uruguayo. Embarazo de riesgo. Hijo por nacer. Derecho a la salud. Reunificación familiar, pág. 626
  - 2. Compensación económica en las uniones convivenciales, pág. 626
    - a) Plazo de caducidad. Prueba del cese. Rechazo de la defensa, pág. 626
    - b) Plazo de caducidad. Inconstitucionalidad del plazo por violación del principio de igualdad ante la ley. Requisitos de la figura. Procedencia. Visión de género, pág. 627
    - c) Compensación económica pretendida por un hombre contra su exconviviente. Problemas de salud. Distinción con los alimentos. Inexistencia del requisito objetivo de la desproporción, pág. 632
    - d) Requisitos. Desequilibrio económico. Actora en mejor situación al finalizar la convivencia, pág. 634
  - 3. Legitimación activa de la conviviente para reclamar reparación de daños. Vínculo matrimonial no disuelto y vigente. Vida en familia en paralelo. Fallecimiento trágico del conviviente/cónyuge. Resarcimiento de los daños materiales derivados de la privación de ayuda económica, pág. 634
- III. Filiación, pág. 635
- 1. Filiación biológica, pág. 635
    - a) Falta de reconocimiento. Aumento de la indemnización por daño moral, pág. 635
  - 2. Filiación por reproducción humana asistida, pág. 635
    - a) Gestación por sustitución, pág. 635
  - 3. Filiación adoptiva, pág. 636
    - a) Persona en situación de adoptabilidad. Guarda preadoptiva. Familia guardadora. Cumplimiento del plazo. Interés superior del niño, pág. 636
    - b) Inicio proceso judicial de situación de adoptabilidad de una niña. Situaciones de violencia familiar en el ámbito de la familia biológica. Inexistencia de otras personas en la familia ampliada, pág. 638
    - c) Proceso de adoptabilidad de un adolescente: no prosecución. Familiares con capacidad para hacerse cargo. Artículo 607 del CCyC, pág. 639
    - d) La voluntad de la progenitora y la necesaria participación de la familia de origen. Inconstitucionalidad y convencionalidad del artículo 607 del CCyC. Interés superior del niño. Perspectiva de género, pág. 641
    - e) Persona menor de edad en situación de adoptabilidad. Respeto a su autonomía progresiva y deseo de vivir con su familia de origen (madre y hermanos). Interés superior del niño, pág. 643
- IV. Responsabilidad parental, pág. 645
- 1. Cuidado personal provisorio de la hija adolescente al progenitor por 60 días. Prohibición de acercamiento de la madre por el mismo lapso. Violencia familiar, pág. 645
  - 2. Cuidado personal de los niños al progenitor. Autonomía progresiva de los niños, niñas y adolescentes, pág. 646
  - 3. Cuidado personal. Modalidad alternada. Sentencia no firme. Ejecución provisional, pág. 647
  - 4. Solicitud de atribución del cuidado personal por su padre: rechazo. Interés superior del niño. Violencia familiar y de género, pág. 648
  - 5. Suspensión del ejercicio de la responsabilidad parental de la madre. Daño neurológico irreversible. Sentencia firme de restricción de capacidad. Ejercicio unilateral de la responsabilidad parental a cargo del progenitor. Traslado al exterior, pág. 648
  - 6. Restablecimiento de la obra social mantenida desde 2010. Niño de 10 años con síndrome de Asperger, pág. 649
- V. Alimentos, pág. 649
- 1. Incumplimiento ANSES. Retención de alimentos y asignaciones universales. Multa, pág. 649
  - 2. Intimación a la empleadora del alimentante a depositar el 20% de las indemnizaciones abonadas por su despido, pág. 651
  - 3. Entre cónyuges. Alimentos provisorios. Violencia de género. Capacidad económica del alimentante, pág. 652
  - 4. Reducción del porcentaje (de 25% al 15%) del total de los ingresos del padre. Obligación común a cargo de

ambos progenitores. Artículos 658 y 659 del CCyC, pág. 653

5. Aumento de la cuota alimentaria, pág. 654

a) Deuda de valor. Aplicación del Índice de Precios al Consumidor, pág. 654

b) Aumento del porcentaje sobre los ingresos del progenitor, pág. 655

c) Deserción recursos de apelación, pág. 656

6. Cese de cuota alimentaria. Violencia familiar, pág. 656

7. Desistimiento del pedido de cuota alimentaria contra la progenitora. Abogado del niño. Costas. Honorarios, pág. 658

8. Incumplimiento de obligación alimentaria. Medidas tendientes a dar eficacia a la decisión. Suspensión de licencia de conducir y prohibición de renovación, pág. 659

9. Competencia, pág. 659

10. Tiempos de cuarentena, pág. 660

a) Bancarización. Pago por ventanilla. En búsqueda de la eficacia, pág. 660

b) Notificación de la demanda, pág. 661

c) Ejecución de cuota alimentaria. Reducción. Cuidado personal de los hijos. Posibilidades económicas del alimentante, pág. 661

VI. Derecho de comunicación, pág. 662

1. Tiempos de cuarentena, pág. 662

a) Solicitud de comunicación telefónica en altavoz: rechazo. Proceso de revinculación. Violencia familiar, pág. 662

b) Régimen de comunicación excepcional pretendido por el padre como consecuencia de la pandemia de coronavirus: desestimación. Interés superior del niño, pág. 663

c) Amparo. Autorización para tener contacto con su hija que vive en otra provincia. Normas restrictivas de la circulación. Pandemia. Competencia, pág. 664

d) Medida autosatisfactiva. Pedido de la progenitora para ingresar a la Provincia de San Luis a ver a su hija menor de edad. Corte Suprema. Requerimiento de informes sobre límites y restricciones previo a resolver. Pandemia por COVID-19, pág. 665

2. Incumplimiento régimen comunicacional. Astreintes. Improcedencia, pág. 665

VII. Niñez, pág. 666

1. Medidas de protección. Falta de legitimación de la asociación civil incidentante. Recurso extraordinario: falta de definitividad, pág. 666

2. Inhibidores de la pubertad. Programa Médico Obligatorio. Amparo colectivo. Bioética. Ausencia de interés concreto, pág. 667

3. Vacunación obligatoria, pág. 668

4. Derecho a la salud. Bioética. Transfusión de sangre. Progenitora Testigo de Jehová. Interés superior del niño. Paciente oncológica, pág. 668

5. Restitución internacional de menores: rechazo. Traslado no ilícito. Residencia habitual. Centro de vida, pág. 669

6. Dotación de personal suficiente y adecuado para el cuidado de niños residentes en un hogar. Pandemia por COVID-19, pág. 670

VIII. Inhabilitados. Tutela y curatela, pág. 670

1. Apoyo de un adolescente. Progenitor afín. Inclusión del joven en la obra social, pág. 670

IX. Protección de la vivienda familiar, pág. 671

1. Créditos laborales diversos. Embargo sobre un inmueble afectado como bien de familia. Distinción según la fecha de nacimiento del crédito, pág. 671

X. Violencia familiar, pág. 672

1. Demanda de desalojo contra la esposa del hijo de los actores: rechazo. Perspectiva de género, pág. 672

2. Tiempos de cuarentena. Coronavirus. Violencia obstétrica hacia una joven después del nacimiento de su hija, dentro de un hospital público. Ingreso subrepticio de su expareja. Medida de protección, pág. 673

3. Abuso sexual agravado por acceso carnal y el aprovechamiento de la situación de convivencia preexistente, pág. 674

4. Daños ocasionados en el marco de un episodio de violencia familiar. Secuelas físicas y psíquicas. Perspectiva de género. Artículo 35 de la ley 26.485. Sobreseimiento en sede penal, pág. 676

5. Violencia de género. Discriminación contra la mujer. Internet. Facebook. Amenazas. Coacciones, pág. 677

6. Exclusión del hogar. Prohibición de acercamiento. Recurso de apelación. Prueba, pág. 678

XI. Normas de bioética vinculadas al Derecho de Familia, pág. 678

1. Plan de Acompañamiento a los/las pacientes en situación de final de vida durante la emergencia sanitaria declarada por la pandemia por la enfermedad COVID-19. Ley 6322. Poder Legislativo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Último adiós, pág. 678

XII. Otras cuestiones, pág. 679

1. Fertilización asistida, pág. 679

SUCESIONES

Advertencia al lector, pág. 681

I. Doctrina, pág. 681

II. Jurisprudencia, pág. 682

1. Cesión de herencia. Partición de herencia, pág. 682

2. Nulidad de testamento. Falta de razón para testar. Falsedad ideológica, pág. 684

3. Competencia. Prórroga. Último domicilio del causante, pág. 693

4. Acción reivindicatoria. Adquirente de buena fe. Filiación. Herederos forzosos, pág. 695

5. Testamento. Capacidad, pág. 699

CONCURSOS

1. Competencia. Persona humana. Quiebra propia. Denuncia de domicilio, pág. 703

2. Competencia. Juicio laboral. Fuero de atracción: improcedencia, pág. 704

3. Concurso preventivo. Ratificación. Desistimiento. Cumplimiento en la Alzada: admisión, pág. 704

4. Concurso preventivo. Intervención judicial. Remoción. Administración y representación a cargo del interventor, pág. 705

5. Verificación de créditos. Emergencia sanitaria. Protocolo de actuación específico, pág. 705

6. Verificación de créditos. Revisión. Falta de explicación adecuada. Ausencia de otros elementos probatorios. Revocación, pág. 706

7. Verificación de créditos. Multa por infracción. Determinación posterior a la declaración de quiebra: procedencia, pág. 707

8. Verificación de créditos. Digitalización de los legajos a cargo de la sindicatura. Oposición: procedencia del recurso, pág. 708

9. Verificación de crédito fiscal. Determinación de oficio. Prueba. Intereses: morigeración. Costas: imposición al acreedor tardío, pág. 708

10. Concurso preventivo. Levantamiento de embargo. Vencimiento próximo del período de exclusividad. Restitución de fondos. Improcedencia, pág. 710

11. Concurso preventivo. Cesión de créditos y subrogación. Inadmisibilidad, pág. 711

12. Concurso preventivo. Suspensión del proceso. Aplicación de la ley 27.541: rechazo. Prórroga del período de exclusividad, pág. 711

13. Concurso preventivo. Cramdown. Impugnación relacionada con la representación de un acreedor.

Homologación del acuerdo a favor de un tercero. Impugnación. Legitimación para participar en el acuerdo: "voto indispensable". Nulidad de lo actuado. Mayorías obtenidas por la concursada, pág. 712

14. Pedido de quiebra: rechazo. Certificado de deuda por expensas. Inicio de juicio en sede civil: juicios individuales por certificado. Desistimiento. Desnaturalización de la vía concursal, pág. 715

15. Honorarios del letrado que patrocinó al peticionario de la quiebra. Calificación. Recaudos, pág. 715

16. Honorarios del abogado del concursado. Quiebra indirecta. Proyecto de distribución. Gastos del artículo 240 de la LCQ, pág. 716

SEGUROS

I. Contrato de seguro. Delimitación del riesgo. Siniestro no previsto en la póliza. Declinación de cobertura. Inexistencia de abuso en la cláusula, pág. 719

II. Contrato de seguro. Automotor. Accidente de tránsito. Oponibilidad de las cláusulas del seguro al damnificado. Excepción de "no seguro". Contratos conexos. Falta de pago de la prima. Rescisión del contrato. Procedencia, pág. 721

III. Seguro de vida colectivo. Incapacidades incluidas en la póliza. Límites de la cobertura. Supuesto previsto en el contrato, pág. 727

IV. Contrato de seguro. Límite asegurado. Inoponibilidad de la franquicia a los terceros damnificados. Resolución de la Superintendencia de Seguros de la Nación. Sentencia de condena ejecutable contra la aseguradora citada en garantía, pág. 731

SOCIEDADES

- I. Renuncia de director. Inscripción, pág. 735
  - 1. Comentario, pág. 741
    - 1.1. Cesación en el cargo, pág. 741
    - 1.2. Renuncia, pág. 742
    - 1.3. Falta de inscripción, pág. 743
- II. Convocatoria judicial, pág. 743
  - 1. Comentario, pág. 745
    - 1.1. Convocatoria y el rol de la sociedad en el proceso, pág. 745
    - 1.2. Presupuestos de la intervención, pág. 746
- III. Transferencia de acciones. Precio. Reclamos posteriores, pág. 747
  - 1. Comentario, pág. 761
    - 1.1. Introducción, pág. 761
      - 1.1.1. Hechos, pág. 761
    - 1.2. La solución del fallo, pág. 762
    - 1.3. Precio y valor real de las acciones, pág. 763
      - 1.3.1. Métodos de valuación de acciones y valor real, pág. 764
      - 1.3.2. Elementos de la nulidad del artículo 13.5, pág. 765
        - 1.3.2.1. El apartamiento debe ser notable, pág. 765
        - 1.3.2.2. Debe existir un valor real, pág. 765
    - 1.4. Cierre. Artículo 13.5: ¿nulidad objetiva?, pág. 766

#### DERECHO CAMBIARIO

- I. Cheque. Documento en blanco. Transmisión posterior al rechazo, pág. 767
  - 1. Hechos y fallos, pág. 767
  - 2. Cheque y endoso en blanco, pág. 767
  - 3. ¿Puede transmitirse luego de la presentación al cobro?, pág. 768
  - 4. No califica como crédito litigioso, pág. 768
- II. Pagaré. Fecha de creación incompleta. Título inhábil, pág. 768
- III. Pagaré. Fecha de emisión posterior a la de vencimiento, pág. 769
- IV. Pagaré sin elementos esenciales. Documento quirógrafo, pág. 770
- V. Pagaré en blanco o incompleto y preparación de la vía ejecutiva, pág. 771
- VI. Pagaré. Análisis excepcional de la causa, pág. 772

#### DERECHOS HUMANOS

##### Introducción, pág. 775

- 1. Mesa Interministerial de Políticas de Cuidado. "Hablemos de cuidados. Nociones básicas hacia una política integral de cuidados con perspectiva de géneros", julio de 2020 [1], pág. 775
- 2. Ministerio de las Mujeres, Géneros y Diversidad. Administración de justicia y perspectiva de género, pág. 781
- 3. Decreto 721/2020. Cupo laboral. Personas travestis, transgéneros, transexuales. Poder Ejecutivo nacional [9], pág. 786
- 4. Ministerio de las Mujeres, Géneros y Diversidad. Decreto 734/2020. Programa "Acompañar". Programa de apoyo y acompañamiento a personas en situación de riesgo por violencia por razones de género [10] [11], pág. 789
- 5. Proyecto de ley. Expediente 0362-D-2020. Diputados. Convención Interamericana contra toda Forma de Discriminación e Intolerancia, adoptada por la OEA-A-69, el 5 de junio de 2013, pág. 792
- 6. Resolución IGJ 2020-34-APN. Inspección General de Justicia. Paridad [12], pág. 796
- 7. CEPAL y ONU MUJERES: Cuidados en América Latina y El Caribe en tiempos de COVID-19. Hacia sistemas integrales para fortalecer la respuesta y la recuperación [13], pág. 799
- 8. CEPAL y OPS: Informe COVID-19. Salud y economía: una convergencia necesaria para enfrentar el COVID-19 y retomar la senda hacia el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe, pág. 805
- 9. Corte IDH: Caso "Guzmán Albarracín y otras vs. Ecuador". Sentencia del 24 de junio de 2020 [15], pág. 807
- 10. Corte IDH: Caso "Spoltore vs. Argentina". Sentencia del 9 de junio de 2020 [17], pág. 812