

/ PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL

CD-ROM DESCARGABLE



# Juicio de desalojo

Doctrina. Jurisprudencia.  
Práctica. Modelos.

Enrique L. **Abatti**  
Ival **Rocca (h)**

G/A

GARCÍA ALONSO  
contenidos jurídicos

## ÍNDICE

<b>Capítulo 1: Generalidades del proceso de desalojo</b> .....	25
1. Aclaración previa.....	25
2. Mediación previa obligatoria en los procesos de desalojo introducida por el art. 22 de la ley 27.551 .....	26
3. Introducción .....	27
4. Precisión terminológica.....	28
5. ¿Pretensa real o personal? .....	28
6. Ventajas de la acción de desalojo de intrusos basada en el art. 680 bis y ss. CPCCN. ....	29
7. Jurisdicción y competencia.....	31
a) Noción previa.....	31
b) Competencia en razón de la materia.....	31
c) Competencia federal.....	32
d) Competencia en relación al territorio.....	35
e) Fuero de atracción.....	35
1. Proceso sucesorio .....	35
2. Proceso concursal y de quiebra.....	36
3. Interpretaciones jurisprudenciales contradictorias.....	38
4. Justicia nacional en lo civil .....	38
5. Justicia nacional en lo comercial .....	39
f) Prórroga de la competencia territorial .....	42
g) Tipo de proceso en las causales por falta de pago y venci- miento de contrato en el CPCCN: ¿ordinario o sumarísi- mo? .....	43
1. Doctrina que se inclina por el procedimiento ordinario.....	43
2. Facultad del actor en la elección del tipo de proceso en el CPCC de Corrientes .....	44

3. El espíritu de la reforma lleva al proceso sumarísimo de desalojo para las causales de falta de pago y vencimiento del contrato.....	44
h) Posibilidad de pactar respecto al tipo de proceso .....	48
8. Recusación.....	48
9. Objeto .....	49
10. Sujetos .....	49
a) Legitimación activa.....	51
b) Legitimación pasiva.....	58
11. Demanda .....	61
a) Requisitos formales.....	61
b) Requisitos sustanciales conforme art. 330 CPCCN.....	63
c) Modificación de la demanda .....	67
d) Rechazo de oficio (“ <i>in limine litis</i> ”) de la demanda .....	68
e) Causales de desalojo .....	68
1. Causales resultantes de las normas generales de los contratos.....	68
2. Causales resultantes de normas especiales sobre mandato..	69
3. Causales legales específicas.....	69
4. Causales derivadas de relaciones de familia.....	71
5. Causales emergentes del art. 680 ter del CPCCN.....	71
f) Traslado de la demanda .....	73
g) Contestación de la demanda.....	80
12. Reconvencción.....	82
13. Prueba.....	82
14. Declaración “de puro derecho” .....	83
15. Apertura a prueba.....	85
16. Consultor técnico.....	87
17. Sentencia .....	89
a) Llamamiento de autos para sentencia .....	89
b) Alcance.....	90
c) Costas.....	90
d) Fiador.....	91
e) Plazos para el lanzamiento .....	91

18. Recursos .....	92
a) Aclaratoria ( <i>o de aclaración</i> ).....	92
b) Apelación.....	93
19. Plazo para el lanzamiento .....	95
a) Regla general.....	95
b) Regla especial para la entrega anticipada ( <i>art. 684 bis CPCCN</i> ).....	96
20. Lanzamiento.....	96
a) Mandamientos según el destino y circunstancias del caso .....	97
b) Oficios .....	99

**Capítulo 2: Procedimiento especial de desalojo abreviado para falta de pago y vencimiento de contrato (arts. 680 ter y 684 bis CPCCN)**

1. Antecedentes .....	105
2. Tipo de proceso. ¿Sumarísimo u ordinario?.....	106
3. Naturaleza jurídica.....	106
4. Agota el proceso sólo la sentencia definitiva. Riesgo de caducidad.....	108
5. Requisitos .....	108
a) Traba de la litis .....	108
b) Verosimilitud del derecho invocado.....	114
c) Caucción real .....	121
6. Tramitación.....	122
7. Reconocimiento de la finca .....	123
a) Art. 680 ter, reconocimiento judicial imperativo, innecesario en algunas causales de desalojo. Alcances .....	124
b) Inidoneidad del “reconocimiento” previo ante “falta de pago” o “vencimiento del plazo” .....	125
c) Improcedencia del “reconocimiento” de oficio ( <i>falta de pago</i> ) .....	126
d) Defensas de demandados ante la falta del “reconocimiento” previo .....	126
e) Diferencias entre medidas cautelares y el proceso especial de desalojo .....	127

f) Requisitos del reconocimiento judicial previo.....	128
g) Desocupación inmediata de la finca ( <i>art. 684 bis CPCCN</i> )...	129
h) Multa .....	129
i) Podrá el juez fijar el procedimiento por propio imperio o a petición del actor .....	130
8. Desalojo inmediato como medida cautelar .....	130
a) Inexistencia de norma específica pre reforma del CPCCN ...	130
b) Analogía y diferencias entre los arts. 680 bis del CPCCN y 676 bis del CPCCBA.....	131
c) Ingeniosa solución jurisdiccional.....	132
d) Caución juratoria o real.....	133
e) Naturaleza cautelar .....	133
f) Recursos contra la aplicación del art. 684 bis CPCCN.....	134
9. Planteos de inconstitucionalidad .....	135
10. Aplicación en el proceso de quiebra.....	136
11. Comodato. Aplicación de la entrega anticipada del inmueble ( <i>art. 684 bis CPCCN</i> ).....	137
a) Sujetos del proceso.....	137
b) Carga de la prueba .....	137
12. Constitucionalidad del art. 684 bis CPCCN .....	138
13. Reflexión final sobre el proceso de desalojo abreviado. Pers- pectivas. ....	139
<b>Capítulo 3: Proceso de desalojo en Prov. de Buenos Aires</b> ....	141
Advertencia previa .....	141
Guía para sorteos de demandas en Provincia de Buenos Aires....	142
I. El desalojo en la Provincia de Buenos Aires .....	142
1. Desalojo y proceso sumario.....	142
2. Legitimación .....	142
a) Sujetos.....	143
b) Partes .....	143
b.1) Legitimación activa .....	143
b.2) Legitimación pasiva.....	149
3. Recusación incausada .....	152
4. Sobre la competencia .....	152

5. Términos de comparencia y contestación.....	152
6. Contestación.....	152
7. Reconvención .....	153
8. Excepciones previas.....	153
9. Declaración “de puro derecho”.....	154
10. Prueba.....	154
11. Condena de futuro.....	155
12. Caducidad de instancia .....	156
II. Desalojo inmediato de locatarios por plazo vencido o impago de alquileres y de comodatarios con plazo vencido o cumpli- miento del fin ( <i>art. 676 ter CPCCBA</i> ) .....	157
1. Entrega anticipada del inmueble ( <i>art. 676 ter CPCCBA</i> ).....	157
2. Legitimación .....	158
3. Traba de la litis .....	159
4. Verosimilitud del derecho invocado .....	159
5. Peligro en la demora y medida cautelar .....	159
6. Caución real .....	161
7. Multa.....	162
8. Ejecución de la multa y caución.....	162
9. Tramitación.....	163
10. Recursos.....	163
<b>Capítulo 4: Desalojo en el comodato</b> .....	165
1. Sujetos del proceso .....	165
2. Carga de la prueba .....	165
3. Normas aplicables. Extensión del “desalojo abreviado” al co- modato ( <i>art. 684 bis CPCCN</i> ).....	167
4. Defensas más comunes invocadas por comodatarios ante desalojos.....	168
a) Comodatario que invoca calidad de inquilino .....	168
b) Comodatario que invoca relación laboral.....	169
c) Comodatario que alega ser propietario.....	169
d) Concubinato ( <i>convivencia</i> ).....	171
5. Plazos para materializar el lanzamiento del comodatario. Plazo de diez días.....	171

a) Jurisprudencia .....	171
b) Doctrina.....	172
<b>Capítulo 5: Desalojo en la intrusión .....</b>	<b>173</b>
1. Medida preliminar de identificación de ocupantes.....	173
2. Desalojo inmediato de intrusos en jurisdicción nacional ( <i>art. 680 bis CPCCN</i> ).....	173
3. Desalojo inmediato de intrusos y tenedores precarios en la Prov. de Buenos Aires .....	175
4. Analogía y diferencias entre arts. 680 bis CPCCN y 676 bis CPCCBA.....	176
a) Desalojo inmediato de intrusos y tenedores precarios en Prov. de Bs. As. ....	176
b) Desalojo de intrusos en el CPCCN.....	176
<b>Capítulo 6: Desalojo en la usurpación .....</b>	<b>177</b>
1. El delito de usurpación ( <i>ley 24.454</i> ).....	177
a) Concepto de usurpación .....	177
b) Desalojo de usurpadores ( <i>art. 238 bis Cód. Procesal Penal de la Nación</i> ).....	177
2. Procedimiento especial de desalojo ante el fuero penal, Contravencional y de Faltas.....	179
a) Requisitos .....	179
b) Caución.....	179
c) Operatividad.....	180
d) Trámite judicial.....	180
e) Alerta .....	181
f) Diferencias entre intrusión y usurpación .....	182
<b>Capítulo 7: Demanda anticipada de desalojo (condena de futuro) .....</b>	<b>183</b>
1. Concepto y terminología.....	183
2. Modificación sustantiva .....	183
3. Privación ilegal de defensas.....	183
4. Restricción al derecho de retención.....	184
5. Deber de cumplir ante el derecho de exigir .....	184

6. Exigibilidad de las obligaciones a plazo: Momento.....	185
7. Garantías de juez natural y ley anterior .....	185
8. Condiciones de admisibilidad.....	185
9. Trascendencia y objetivos.....	186
10. El accionar anticipado en las pruebas y cautelas.....	186
11. La demanda anticipada y condena de futuro para el comodato y el leasing.....	187
<b>Capítulo 8: Convenio de desocupación y renuncia al plazo mínimo legal .....</b>	<b>189</b>
1. introducción.....	189
2. Renuncia al plazo mínimo legal ( <i>art. 1198 in fine CCyC</i> ).....	190
3. La renuncia al plazo mínimo y método expeditivo de desalojo en el nuevo término acordado.....	191
4. Renuncia por carta documento.....	191
5. Acuerdo bilateral con renuncia .....	192
6. Acuerdo transaccional .....	192
7. Algunas sugerencias procesales .....	193
8. Otra solución.....	194
<b>PARTE PRÁCTICA.....</b>	<b>195</b>
ADVERTENCIA PREVIA RESPECTO A TODOS LOS PROCESOS INCLUIDOS EN ESTA PARTE PRÁCTICA.....	195
Obligación del juez de informar a la AFIP sobre la existencia de contrato alcanzado por la ley 27.551 previo a correr traslado de la demanda.....	195
A) CONDENA DE FUTURO ( <i>DEMANDA ANTICIPADA</i> ) DE DESALOJO.....	196
1. Demanda por condena de futuro a desalojar ( <i>demanda anticipada, art. 688 CPCCN</i> ) .....	196
2. Contesta ( <i>locatario</i> ) demanda por condena de futuro a desalojar ( <i>art. 688 CPCCN</i> ) .....	197
3. Demanda por condena de futuro a desalojar ( <i>art. 688 CPCCN</i> ), locador contesta allanamiento y pide constatar inmueble.....	197
B) DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.....	197

4. Demandan desalojo por vencimiento contractual ( <i>pers. juríd., dest. com.</i> ), prorrogación ( <i>Cap. Fed.</i> ), pide sumarísimo y eximir del reconocimiento judicial .....	197
5. Demanda desalojo por vencimiento contractual, pide sumarísimo y eximir del reconocimiento judicial .....	197
6. Contesta demanda por vencimiento contractual ( <i>desalojo</i> ) planteando prórroga, pagos y mejoras .....	197
7. Pide entrega anticipada del inmueble y ofrece caución ( <i>desal. venc. contrato art. 684 bis CPCCN</i> ) .....	198
C) DESALOJO POR FALTA DE PAGO.....	198
8. Demanda desalojo por falta de pago, pide sumarísimo y eximir del reconocimiento judicial .....	198
9. Contestan demanda en desalojo por falta de pago y oponen excepciones .....	198
10. Pide entrega anticipada del inmueble ( <i>art. 684 bis CPCCN</i> ) .....	198
11. Plantean deslealtad procesal por actor, faltar verosimilitud para peticionar el art. 684 bis CPCCN e inexistir "peligro" mas imputan abuso del derecho, formulan reservas, piden audiencia ( <i>art. 360 CPCCN</i> ) y acumular procesos .....	198
12. Desalojo ( <i>falta de pago; vencimiento contractual</i> ), pide entrega anticipada del inmueble, ofrece caución ( <i>art. 684 bis CPCCN</i> ) y se opone a que depositen alquileres .....	199
D) DESALOJO POR OTRAS CAUSALES .....	199
13. Demanda desalojo por cesión prohibida de locación .....	199
14. Demanda desalojo por sublocación prohibida .....	199
15. Demandan desalojo por uso abusivo ( <i>locación</i> ) .....	199
16. Demanda pro recuperación de finca abandonada por locatario .....	199
17. Contestan demanda pro recuperación de finca abandonada por locatario .....	200
E) DESALOJO EN PROVINCIA DE BUENOS AIRES.....	200
18. Demanda locador desalojo por vencimiento de contrato y eximir del reconocimiento judicial ( <i>Provincia de Buenos Aires</i> ).....	200

19. Demanda desalojo por falta de pago, pide eximir del reconocimiento judicial ( <i>Provincia de Buenos Aires</i> ).....	200
20. Desalojo ( <i>falta de pago; venc. contrato</i> ), pide entrega anticipada del inmueble, ofrece caución y opónese a que depositen alquileres ( <i>art. 676 ter CPCCBA</i> ) .....	200
21. Desalojo ( <i>falta de pago; venc. contrato</i> ), actor ofrece caución más pide entrega anticipada del inmueble ( <i>art. 676 ter CPCCBA</i> ) ante incontestación y presentarse ocupante ( <i>supuesto sublocatario</i> ).....	201
22. Desalojo ( <i>falta de pago; venc. contrato</i> ), pide entrega anticipada del inmueble y ofrece caución ( <i>art. 676 ter CPCCBA</i> ).....	201
23. Desalojo ( <i>falta de pago; venc. contrato</i> ), impugna actor documentos en traslado, da a embargo ( <i>caución</i> ) inmueble que desaloja y pide su entrega ( <i>art. 676 ter CPCCBA</i> ).....	201
24. Presentación ante juez provincial del oficio de lanzamiento ( <i>ley 22.172</i> ) librado por juzgado nacional .....	201
F) DESALOJO EN EL COMODATO.....	202
25. Demanda por desalojo de comodato con plazo vencido .....	202
26. Demanda desalojo por cesación de comodato precario .....	202
27. Pide entrega anticipada del inmueble comodatado ( <i>art. 684 bis CPCCN por analogía</i> ).....	202
G) DESALOJO POR INTRUSIÓN ( <i>NACIONAL Y PROVINCIA DE BUENOS AIRES</i> ) .....	202
28. Medida previa de identificación de ocupantes en inmueble intrusado .....	202
29. Demanda desalojo por intrusión .....	202
30. Contesta traslado, pide entrega del inmueble intrusado y que se forme incidente de temeridad procesal.....	203
31. Acredita haber cumplido caución y pide lanzamiento de intrusos .....	203
32. Demanda desalojo por intrusión en Provincia Buenos Aires .....	203
H) OFICIOS JUDICIALES.....	203
33. Oficio al R.P.I. para levantar embargo ( <i>desal. falta pago</i> ) ....	203

34. Oficio al R.P.I. para trabar embargo sin monto sobre inmueble dado en caución ( <i>desalojo venc. contrato</i> ) .....	203
35. Oficio a subsecretaría de gestión de acción social (GCBA) por intrusión .....	204
36. Oficio de embargo -ley 22.172- al R.P.I. por caución del art. 684 bis CPCCN ( <i>desal. venc. contrato</i> ) .....	204
37. Oficio al Cons. Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes del GCBA ( <i>desal. falta pago</i> ) .....	204
38. Oficio a Asesoría Tutelar de 1ra. Inst. Contenc. Adm. y Tributario CABA ( <i>desal. falta pago</i> ) .....	204
39. Oficio al jefe de gobierno (CABA) por eventuales animales abandonados ( <i>desal. venc. contrato</i> ) .....	204
40. Oficio de lanzamiento ( <i>ley 22.172</i> ) de Juzgado Nacional a Provincial (PBA) .....	204
41. Oficio a comisaría zonal para que envíen policías al lanzamiento (PBA) .....	204
42. Oficio a intendente municipal para encargarse de animales en finca a desalojar (PBA) .....	205
43. Oficio al hospital zonal para destacar médico en el lanzamiento por posibles enfermos o discapacitados (PBA) .....	205