



ÍNDICE

Prólogo	19
---------	----

CAPÍTULO I MARCO LEGAL NECESARIO PARA CONFECCIONAR UN CONTRATO DE LOCACIÓN Y QUE REGULA LAS RELACIONES LOCATIVAS

§ 1.1 Introducción	23
§ 1.2 Teoría General de los Contratos	24
§ 1.3 Unificación de los contratos civiles y comerciales	26
§ 1.4 Sistematización de las normas en el Código Civil y Comercial	30

CAPÍTULO II LA LEY 27.551 COMENTADA Modificación al Código Civil y Comercial. Modificación a la ley 26.589. Regulación complementaria de las locaciones. Programa Nacional de alquiler social

§ 2.1 Introducción	93
§ 2.2 Análisis	93

CAPÍTULO III CUADRO COMPARATIVO DE LAS MODIFICACIONES AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

§ 3.1 Introducción	113
§ 3.2 Comparativo	113

CAPÍTULO IV MODELOS DE CONTRATO DE LOCACIÓN COMERCIAL Y LOCACIÓN DE VIVIENDA

§ 4.1 Contrato de locación	131
§ 4.1.1 Modelo de contrato de locación de vivienda	132
§ 4.2 Contrato de locación comercial	140
§ 4.2.1 Modelo de contrato de alquiler comercial	141
§ 4.3 Cláusulas de garantía	150
§ 4.3.1 Modelo de cláusula garante fiador	150
§ 4.3.1.2 Modelo de cláusula fiador con recibo de sueldo	151
§ 4.3.2 Cláusula garante fiador para Provincia de Buenos Aires	152
§ 4.3.2.1 Modelo de cláusula garante fiador para Provincia de Buenos Aires	153
§ 4.4 Inventario	155
§ 4.5 Empresas que ofrecen seguros de garantía	155

CAPÍTULO V ACTAS Y CONVENIOS DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

§ 5.1 Autorización de locación	161
§ 5.1.1 Modelo de autorización de locación de vivienda	161
§ 5.1.2 Modelo de autorización de alquiler comercial	163
§ 5.2 Autorización de publicidad	165
§ 5.3 Reserva de alquiler ad referendum	166
§ 5.3.1 Reserva de alquiler vivienda	166
§ 5.3.2 Reserva de alquiler comercial	168

§ 5.3.3 Conformidad de la reserva	169
§ 5.3.3.1 Modelo de conformidad de reserva	170
§ 5.3.4 Efectos	170
§ 5.3.4.1 Señal	170
§ 5.3.5 Devolución de reserva	171
§ 5.3.5.1 Modelo	171
§ 5.4 Autorización de administración	171
§ 5.4.1 Modelo de autorización de administración	172
§ 5.4.2 Rescisión de administración	173
§ 5.4.2.1 Modelo de rescisión de administración	173
§ 5.5 Prórroga contractual	174
§ 5.5.1 Modelo de prórroga	174
§ 5.6 Entrega de llaves	175
§ 5.7 Rescisión de contrato	176
§ 5.7.1 Modelo de Rescisión de contrato	176
§ 5.8 Comodato	177
§ 5.8.1 Modelo de contrato de comodato	177
§ 5.9 Contrato temporario de alquiler	180
§ 5.10 Modelo de contrato de locación por temporada	180

CAPÍTULO VI

MODELOS DE CARTAS DOCUMENTO Y OTRAS NOTIFICACIONES

§ 6.1 Locador intima a locatario vivienda a pagar alquileres adeudados	185
§ 6.2 Locador intima a locatario comercial a pagar alquileres adeudados	185
§ 6.3 Locador notifica al fiador	186
§ 6.4 Locador reclama restitución del inmueble locado por vencimiento de plazo	186
§ 6.5 Locatario notifica al locador y solicita rendición de cuentas	187
§ 6.6 Locatario reclama a locador	187
§ 6.7 Locador intima al locatario el cese de actividades que perjudican otras unidades funcionales	188
§ 6.8 Locador intima al locatario pago de alquileres adeudados y desalojo por finalización de contrato	188
§ 6.9 Locatario comercial notifica cese de pago de alquileres por cuarentena obligatoria	189
§ 6.10 Locatario comercial notifica reducción de alquileres por cuarentena obligatoria	189
§ 6.11 Locatario comercial notifica rescisión del contrato de alquiler por cuarentena obligatoria	189
§ 6.12 Locatario reclama a locador reintegro de gastos a su cargo	190
§ 6.13 Locatario comunica resolución anticipada del contrato de alquiler con indemnización y preaviso de un mes	190
§ 6.14 Locatario intima al locador aceptar el pago del alquiler bajo apercibimiento de realizar la consignación del mismo	190
§ 6.15 Locatario de vivienda intima al locador por expensas extraordinarias	191

CAPÍTULO VII

MODELOS DE ESCRITOS JUDICIALES

§ Rescisión de contrato	
Promueve rescisión de contrato de locación	193
§ Consignaciones	
Promueve consignación de expensas	195
Promueve consignación de llaves	198
Promueve juicio ordinario por consignación de alquileres	200
Promueve juicio sumarísimo de desalojo por vencimiento de contrato	202
Promueve juicio sumarísimo de desalojo por cambio de destino	203
Promueve juicio sumarísimo de desalojo por falta de pago	205

Promueve juicio de desalojo. Uso abusivo	207
Promueve juicio de desalojo	210
Promueve juicio de desalojo. Sublocación prohibida	212
Promueve juicio sumarísimo por desalojo anticipado	215
Promueve juicio ejecutivo. Cobro de alquileres (art. 523, Inc. 6, Cpcn)	216
Promueve juicio ejecutivo por cobro de alquileres sin contrato escrito (art. 523, Inc. 6, Cpcn)	218
Promueve juicio ejecutivo por cobro de expensas comunes (art. 524 Cpcn)	220
Promueve trámite por recuperación de inmueble abandonado)	222
Promueve juicio de desalojo. Intrusión	224
Promueve demanda de desalojo. Condena de futuro	227
Mandamiento de lanzamiento	229
Solicita se tengan por confesados los hechos (art. 526, Ap. 2, Cpcn). Se libre mandamiento	229
Opone excepción de transacción. Obligaciones dudosas (art. 544, Inc. 8, Cpcn)	230
Opone excepción de transacción. Obligaciones litigiosas (art. 544, Inc. 8, Cpcn)	232
Opone excepción de pago (art. 544, Inc. 6, Cpcn)	233
Opone excepción de litispendencia (art. 544, Inc. 3, Cpcn)	235
Opone excepción de incompetencia (art. 544, Inc. 1, Cpcn). Pacto de competencia en convenio ampliatorio	237
Opone excepción de falta de personería (art. 544, Inc. 1, Cpcn)	239
Opone excepción de cosa juzgada (art. 544, Inc. 9, Cpcn)	240
Mandamiento de intimación de pago y embargo (ley 22.172)	242
Mandamiento de intimación de pago y embargo	243
Mandamiento de intimación de pago (sin embargo)	245
Mandamiento de intimación de pago (ley 22.172)	246
Interpone recurso de reposición contra la denegación de la vía ejecutiva. Apela en subsidio	247
Apela	248

CAPÍTULO VIII GLOSARIO INMOBILIARIO

§ 8.1 Glosario	249
----------------	-----