

# ÍNDICE

Prólogo .....	17
---------------	----

## CAPÍTULO I

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

§ 1.1 Introducción .....	19
§ 1.2 Teoría General de los Contratos .....	20
§ 1.3 Unificación de los contratos civiles y comerciales ..	23
§ 1.4 Sistematización de las normas en el Código Civil y Comercial .....	28

## CAPÍTULO II

### LA LEY 27.551 COMENTADA

Modificación al Código Civil y Comercial. Modificación  
a la ley 26.589. Regulación complementaria de las lo-  
caciones. Programa Nacional de alquiler social .....

§ 2.1 Introducción .....	103
§ 2.2 Análisis .....	104

## CAPÍTULO III

### CUADRO COMPARATIVO DE LAS MODIFICACIONES AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

§ 3.1 Introducción .....	127
--------------------------	-----

## CAPÍTULO IV

### MODELOS DE CONTRATO DE LOCACIÓN COMERCIAL Y LOCACIÓN DE VIVIENDA

§ 4.1 Contrato de locación .....	145
----------------------------------	-----

§ 4.1.1 Modelo de contrato de locación de vivienda ..	147
§ 4.2 Contrato de locación comercial .....	157
§ 4.2.1 Modelo de contrato de alquiler comercial .....	158
§ 4.3 Cláusulas de garantía .....	170
§ 4.3.1 Modelo de cláusula garante fiador .....	170
§ 4.3.1.2 Modelo de cláusula fiador con recibo de sueldo .....	171
§ 4.3.2 Cláusula garante fiador para Provincia de Buenos Aires .....	172
§ 4.3.2.1 Modelo de cláusula garante fiador para Provincia de Buenos Aires .....	175
§ 4.4 Inventario .....	176
§ 4.5 Empresas que ofrecen seguros de garantía .....	177

## CAPÍTULO V

### ACTAS Y CONVENIOS DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

§ 5.1 Autorización de locación .....	183
§ 5.1.1 Modelo de autorización de locación de vivienda .....	184
§ 5.1.2 Modelo de autorización de alquiler comercial ..	186
§ 5.2 Autorización de publicidad .....	188
§ 5.3 Reserva de alquiler ad referéndum .....	189
§ 5.3.1 Reserva de alquiler vivienda .....	189
§ 5.3.2 Reserva de alquiler comercial .....	192
§ 5.3.3 Conformidad de la reserva .....	194
§ 5.3.3.1 Modelo de conformidad de reserva .....	194
§ 5.3.4 Efectos .....	195
§ 5.3.4.1 Señal .....	195
§ 5.3.5 Devolución de reserva .....	196
§ 5.3.5.1 Modelo .....	196
§ 5.4 Autorización de administración .....	196

§ 5.4.1 Modelo de autorización de administración .....	197
§ 5.4.2 Recisión de administración .....	198
§ 5.4.2.1 Modelo de rescisión de administración .....	198
§ 5.5 Prórroga contractual .....	199
§ 5.5.1 Modelo de prórroga .....	199
§ 5.6 Entrega de llaves .....	201
§ 5.7 Rescisión de contrato .....	202
§ 5.7.1 Modelo de Rescisión de contrato .....	202
§ 5.8 Comodato .....	204
§ 5.8.1 Modelo de contrato de comodato .....	204
§ 5.9 Contrato temporario de alquiler .....	207
§ 5.10 Modelo de contrato de locación por temporada .....	208

## CAPÍTULO VI

### MODELOS DE CARTAS DOCUMENTO Y OTRAS NOTIFICACIONES

§ 6.1 Locador intima a locatario vivienda a pagar alquileres adeudados .....	213
§ 6.2 Locador intima a locatario comercial a pagar alquileres adeudados .....	214
§ 6.3 Locador notifica al fiador .....	214
§ 6.4 Locador reclama restitución del inmueble locado por vencimiento de plazo .....	215
§ 6.5 Locatario notifica al locador y solicita rendición de cuentas .....	215
§ 6.6 Locatario reclama a locador .....	216
§ 6.7 Locador intima al locatario el cese de actividades que perjudican otras unidades funcionales .....	216
§ 6.8 Locador intima al locatario pago de alquileres adeudados y desalojo por finalización de contrato ...	217

§ 6.9 Locatario comercial notifica cese de pago de alquileres por cuarentena obligatoria .....	218
§ 6.10 Locatario comercial notifica reducción de alquileres por cuarentena obligatoria .....	218
§ 6.11 Locatario comercial notifica rescisión del contrato de alquiler por cuarentena obligatoria .....	218
§ 6.12 Locatario reclama a locador reintegro de gastos a su cargo .....	219
§ 6.13 Locatario comunica resolución anticipada del contrato de alquiler con indemnización y preaviso de un mes .....	219
§ 6.14 Locatario intima al locador aceptar el pago del alquiler bajo apercibimiento de realizar la consignación del mismo .....	220
§ 6.15 Locatario de vivienda intima al locador por expensas extraordinarias .....	220

## CAPÍTULO VII

### MODELOS DE ESCRITOS JUDICIALES

#### **Rescisión de contrato**

Promueve rescisión de contrato de locación .....	221
--	-----

#### **Consignaciones**

Promueve consignación de expensas .....	224
Promueve consignación de llaves .....	227
Promueve juicio ordinario por consignación de alquileres .....	229
Promueve juicio sumarísimo de desalojo por vencimiento de contrato .....	231
Promueve juicio sumarísimo de desalojo por cambio de destino .....	234

Promueve juicio sumarísimo de desalojo por falta de pago .....	236
Promueve juicio de desalojo. Uso abusivo .....	238
Promueve juicio de desalojo .....	242
Promueve juicio de desalojo. Sublocación prohibida ..	244
Promueve juicio sumarísimo por desalojo anticipado ..	247
Promueve juicio ejecutivo. Cobro de alquileres (art. 523, Inc. 6, Cpcn) .....	249
Promueve juicio ejecutivo por cobro de alquileres sin contrato escrito (art. 523, Inc. 6, Cpcn) .....	252
Promueve juicio ejecutivo por cobro de expensas comunes (art. 524 Cpcn) .....	254
Promueve trámite por recuperación de inmueble abandonado .....	256
Promueve juicio de desalojo. Intrusión .....	259
Promueve demanda de desalojo. Condena de futuro ..	263
Mandamiento de lanzamiento .....	265
Solicita se tengan por confesados los hechos (art. 526, Ap. 2, Cpcn). Se libre mandamiento .....	266
Opone excepción de transacción. Obligaciones dudosas (art. 544, Inc. 8, Cpcn) .....	267
Opone excepción de transacción. Obligaciones litigiosas (art. 544, Inc. 8, Cpcn) .....	268
Opone excepción de pago (art. 544, Inc. 6, Cpcn) ....	270
Opone excepción de litispendencia (art. 544, Inc. 3, Cpcn) .....	272
Opone excepción de incompetencia (art. 544, Inc. 1, Cpcn). Pacto de competencia en convenio ampliatorio ...	275
Opone excepción de falta de personería (art. 544, Inc. 1, Cpcn) .....	277
Opone excepción de cosa juzgada (art. 544, Inc. 9, Cpcn) .....	279

Mandamiento de intimación de pago y embargo (ley 22.172) .....	281
Mandamiento de intimación de pago y embargo .....	283
Mandamiento de intimación de pago (sin embargo) ..	285
Mandamiento de intimación de pago (ley 22.172) ....	286
Interpone recurso de reposición contra la denegación de la vía ejecutiva. Apela en subsidio .....	288
Apela .....	289

## **CAPÍTULO VIII**

### **GLOSARIO INMOBILIARIO**

§ a. Glosario .....	291
---------------------	-----