

ÍNDICE GENERAL

El autor	7
----------------	---

Introducción

.....	9
-------	---

Capítulo I

Nociones generales

1. Definición	11
2. El proceso de desalojo como juicio declarativo especial	13
3. Objeto acotado del proceso.....	14
3.1. Causa de la pretensión	15
3.2. Imposibilidad de discutir cuestiones atinentes al derecho de posesión sobre la cosa	16
3.2.1. Vías específicas para la protección del derecho real y las relaciones de poder	17
3.3. Imposibilidad de acumular pretensiones	19
3.4. ¿Es procedente la reconvención?	20

4. Ejercicio del derecho de retención	23
---	----

Capítulo II

Aspectos relevantes del proceso de desalojo en el Código Procesal Civil y Comercial

1. Trámite: juicio sumario y sumarísimo.....	25
2. Notificación.....	26
2.1. Primera notificación.....	26
2.2. Domicilio	26
2.2.1. Conceptos generales. Remisión.....	26
2.2.2. Domicilio especial	28
2.2.2.1. Domicilio constituido en instrumento privado.	30
2.2.2.2. ¿Hasta cuándo subsiste el domicilio contractual?	32
2.2.3. Domicilio denunciado por el actor	34
2.2.4. Domicilio en la finca.....	35
3. Efectos de la sentencia respecto a terceros ocupantes o subinquilinos. Notificación.....	36
4. Inscripción de litigioso	40
5. No procede el arraigo, la representación del rebelde ni el recurso de rescisión ...	41
6. ¿Es posible plantear excepciones de previo y especial pronunciamiento?.....	41
7. Efectos de la falta de contestación de la demanda	42
8. Limitación probatoria en desalojo por falta de pago y por vencimiento del contrato.....	44
9. Sentencia.....	47
9.1. Alcance de la sentencia: subinquilinos y terceros ocupantes	48
9.2. No hace cosa juzgada acerca del derecho de dominio o posesión sobre la cosa.....	49
9.3. Restitución de la cosa durante el proceso.....	50
9.4. Efectos del recurso de apelación	51

Capítulo III

Condena de futuro y despacho interino anticipatorio

1. Condena de futuro: desalojo iniciado antes de vencido el término de la ocupación.....	55
1.1. Allanamiento oportuno.....	56
1.2. Oposición del demandado.....	58
1.3. Falta de contestación de la demanda	58
2. Restitución anticipada en caso de intrusión.....	60
2.1. Noción.....	60
2.2. Requisitos de procedencia	62
2.2.1. Demanda contra intrusos	62
2.2.2. Oportunidad de su pedido.....	63
2.2.3. Grado de certeza requerido: más que una mera verosimilitud del derecho	64
2.2.4. Contracautela	65
2.2.5. Efectos fácilmente reversibles y prueba del riesgo asumido por el actor	66
2.3. Resolución fundada	67
2.4. Apelación. Efecto.....	67

Capítulo IV

Legitimación activa del titular de un derecho real

1. Nociones preliminares.....	69
1.1. <i>Legitimatío ad causam</i>	69
1.2. Aspectos generales de la legitimación activa.....	71
2. Titular de un derecho real sobre la cosa.....	72
2.1. Adquisición del derecho real	73
2.1.1. Adquisición originaria	73
2.1.2. Adquisición derivada <i>mortis causa</i>	74
2.1.3. Adquisición derivada por actos entre vivos: título y modo.....	74
2.1.3.1. Título suficiente.....	74
2.1.3.2. Modo suficiente.....	75

2.1.3.3. Inscripción registral constitutiva	79
2.1.3.4. El primer uso en las servidumbres positivas	79
3. Legitimación del propietario	80
3.1. Prueba del título	82
3.1.1. Adquirente por boleto sin escritura	83
3.2. Prueba de la tradición	84
3.2.1. Invocación de escritura sin tradición posesoria	86
3.2.1.1. Transmisión de la acción real al adquirente por escritura pública	87
3.2.1.2. Transmisión de la acción de desalojo al adquirente por escritura pública	89
3.2.1.3. La cuestión en la Provincia de Santa Fe	92
3.3. ¿Puede el comprador demandar el desalojo del vendedor que continúa ocupando el inmueble?	95
3.3.1. Vendedor que ocupa como mero tenedor	95
3.3.2. Vendedor que no se desprende de la posesión	97
3.4. ¿Procede el desalojo del comprador por boleto cuando opera la resolución del contrato?	98
4. Legitimación del condómino	98
4.1. Condómino contra un intruso o tenedor precario	99
4.2. Condómino contra locatario	100
4.2.1. Contrato celebrado conforme al art. 1994 del CCyC	100
4.2.2. Contrato celebrado en violación al régimen de mayorías	102
4.3. ¿Es procedente el desalojo contra otro condómino que utiliza la cosa de manera exclusiva?	102
4.3.1. Compensación por el uso exclusivo del inmueble del condómino	103
4.3.2. Reglas aplicables entre coherederos	106
5. Legitimación vinculada con el ejercicio de otros derechos reales	108
5.1. Usufructo	109
5.1.1. Usufructuario	109
5.1.2. Nudo propietario	110
5.2. Uso y habitación	111
5.3. Desalojo de una unidad en propiedad horizontal: legitimación de los propietarios y del consorcio	112
6. ¿Puede demandar por desalojo el simple poseedor que no es titular de un derecho real?	113

7. Herederos	116
7.1. Administrador de la herencia.....	119

Capítulo V

Legitimación derivada de una relación contractual

1. Introducción.....	123
2. Locación.....	125
2.1. Legitimación activa del locador	127
2.1.1. Herederos	129
2.1.2. Adquirente del inmueble locado: transmisión de la posición contractual	129
2.1.3. Coherederos o condóminos de la cosa que ha sido arrendada sin su consentimiento	130
2.1.4. Sublocador.....	130
2.1.5. ¿Cuál es la situación del propietario de la cosa que no es locador?	131
2.2. Legitimación pasiva del locatario	131
2.2.1. Transmisión del contrato y sublocación.....	131
2.2.1.1. Transmisión por causa de muerte	132
2.2.1.2. Cesión de la posición contractual y sublocación.....	132
2.2.2. Continuadores de la locación.....	134
2.3. Causales de desalojo	135
2.3.1. Vencimiento del plazo resolutorio	136
2.3.1.1. Plazo máximo	137
2.3.1.2. Plazo mínimo.....	137
2.3.1.3. Continuación de la locación luego del vencimiento de plazo contractual	138
2.3.1.4. Vencimiento del plazo durante el juicio	140
2.3.2. Resolución imputable al locatario	
2.3.2.1. Falta de pago	140
2.3.2.2. Cambio de destino o uso irregular de la cosa.....	148
2.3.2.3. Falta de conservación o abandono	148
2.3.3. Extinción del contrato por voluntad del locatario.....	149
2.3.3.1. Rescisión anticipada incausada	149
2.3.3.2. Resolución por causas imputables al locador.....	149
2.4. Consignación de alquileres y de llaves	151
2.4.1. Introducción	151

2.4.2. Nociones generales sobre el pago por consignación.....	152
2.4.2.1. Requisitos de procedencia	153
2.4.2.2. Consignación judicial	154
2.4.2.3. Consignación extrajudicial.....	155
2.4.3. Consignación judicial de llaves	156
2.4.4. Entrega de llaves dentro del proceso de desalojo	159
2.5. Situación del fiador en el proceso de desalojo	161
2.5.1. Legitimación activa	161
2.5.2. Legitimación pasiva	163
3. Comodato	164
3.1. Nociones generales	164
3.2. Obligaciones de las partes	165
3.2.1. Obligaciones del comodatario	165
3.2.2. Obligaciones del comodante.....	167
3.3. Extinción del comodato.....	167
4. Leasing.....	168

Capítulo VI

Desalojo contra intruso y tenedor precario

1. Introducción.....	171
2. Legitimación pasiva del intruso.....	172
3. Legitimación pasiva del tenedor precario	174
4. Corresponde al juez la calificación jurídica (intruso o tenedor precario)	175
5. ¿Cuál es la trascendencia de la distinción entre intruso y tenedor precario? ..	178

Capítulo VII

Falta de legitimación pasiva del poseedor

1. Principio general	181
2. ¿Quién debe probar la calidad de poseedor?	183
2.1. Primera posición: el ocupante debe acreditar <i>prima facie</i> su calidad de poseedor	183

2.1.1. Pérdida de la posesión.....	185
2.1.2. ¿Cómo se prueba la posesión?	185
2.2. Segunda posición: ¿Se presume que el ocupante es poseedor?	187
3. Inmutabilidad de la causa e interversión de título	188
3.1. ¿Puede repeler el desalojo el contratante que demuestra la interversión del título?	191
4. Desalojo contra vendedor que se queda ocupando como mero tenedor.....	194
5. Desalojo contra el comprador por boleto cuando deviene la resolución del contrato	194
5.1. Posición negativa	194
5.2. Posición afirmativa	196

Bibliografía

.....	199
-------	-----