

CAPITULO XXX: OTROS PROCESOS CIVILES.

SECCIÓN 1: DOCTRINA

- ALSINA, Hugo *Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial*, Bs. As., Ediar, 1965, TºVI.
- ARAZI, Roland *Derecho Procesal Civil y Comercial*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, Tomo II, 2004.
- ARAZI, Roland-ROJAS, Jorge A. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe 2003.
- AREÁN, Beatriz A. *Juicio de desalojo*, Bs. As., Hammurabi, 2004.
- BORDA, Guillermo A. *Tratado de Derecho Civil. Contratos*, Bs. As., Abeledo Perrot, T.I.
- COLOMBO Carlos J. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y Comentado*, Bs. As., Abeledo Perrot. TºIV.
- CÓRDOBA, Lucila I. *Análisis de Fallos Plenarios de Derecho Civil*, (Director: Omar L. DÍAZ SOLIMINE), Bs. As., La Ley, 2005.
- COUTURE, Eduardo J, *Fundamentos de Derecho Procesal Civil*, Buenos Aires, Depalma, 1978.
- DÍAZ SOLIMINE, Omar L. - DÍAZ, Silvia A. en *Análisis de Fallos Plenarios de Derecho Civil*, (Director: Omar L. DÍAZ SOLIMINE), Bs. As., La Ley, 2005.
- DÍAZ SOLIMINE, Omar L. *Juicio de Amparo*, Bs. As., Hammurabi, 2003.
- DÍAZ SOLIMINE, Omar L. *Beneficio de litigar sin gastos*; Bs. As., Astrea, 2003.
- FALCÓN, Enrique M. *Código Procesal Civil y Comercial anotado*, Bs. As., Abeledo Perrot, 1991, TºIV.
- FALCÓN, Enrique M. *Manual de Derecho Procesal Civil*, Bs. As., Astrea, 2005.
- FASSI, Santiago-MAURINO, Alberto L. *Código Procesal Civil y Comercial, comentado, anotado y concordado*, Bs. As., Astrea, Tomo 4, 2005.
- FENOCHIETTO-ARAZI, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado*, Bs. As., Astrea, 1993, Tº3.
- FENOCHIETTO, Carlos E. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado*, Bs. As., Astrea, 2000.
- GOZAÍNI, Osvaldo A. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, Bs. As., La Ley, 2002, t.III.
- KENNY, Héctor E. *El proceso de desalojo*, Bs. As., Astrea, 2001.
- KIELMANOVICH, Jorge L *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado*, Bs. As., Abeledo Perrot, T II.
- MARIANI DE VIDAL, Marina *Cursos de derechos reales*, Bs. As., Zavalía, 1997, T 2.
- MOLINA QUIROGA, Eduardo - VIGGIOLA, Lidia E. *Locación de cosas*, Bs. As., La Ley, 1999.
- NOVELLINO, Norberto J. (Director) *Digesto Práctico La Ley – Desalojo*, Bs. As., La Ley, 2002.
- PALACIO, Lino E. *Derecho Procesal Civil*, Bs. As., Abeledo Perrot, TºIV.
- PALACIO, Lino E. *Manual de Derecho Procesal Civil*, Bs. As., Lexis Nexis Abeledo Perrot, decimoctava edición, 2004.
- TAMBORENEA, Gabriel *Perspectiva del proceso de desalojo en la actualidad*, Doctrina Judicial, La Ley, año XVIII n° 41, pág. 362.

SECCIÓN 2: FALLOS PLENARIOS

JUICIO EJECUTIVO. EJECUCIÓN DE ALQUILERES. SUBSISTENCIA DE LA LOCACIÓN.

LA ACCIÓN EJECUTIVA POR COBRO DE ALQUILERES PROCEDE SOLO EN RAZÓN DE LA NATURALEZA DEL CRÉDITO Y, POR CONSIGUIENTE, ELLA NO DEPENDE DE LA PERMANENCIA DEL DEUDOR (LOCATARIO) EN EL LOCAL ARRENDADO, O SEA, DE LA SUBSISTENCIA DE LA LOCACIÓN.

Cámaras Civiles, en pleno, 6/11/1913, *in re*, "Estrada de García, María L. c/Szernin, Egon" (J.A., 5-19).

Ver arts. 1578 del Código Civil y 525, inc. 2º del Código Procesal

LOCACIÓN DE COSAS. COBRO DE ALQUILERES. MEDIDAS CAUTELARES. EMBARGO

PESE A LO DISPUESTO POR EL ART. 480 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS, POR APLICACIÓN DEL ART. 3985 DEL CÓDIGO CIVIL, EL LOCADOR PUEDE EJERCER SU PRIVILEGIO POR LOS ALQUILERES QUE SE LE ADEUDAN EMBARGANDO TODOS LOS MUEBLES QUE ADORNAN EL DEPARTAMENTO ALQUILADO POR EL LOCATARIO, AÚN LOS INDISPENSABLES PARA SU USO PERSONAL.-

C.N.Civ., en pleno, 4/5/1936, *in re*, "Quadri, Martín Enrique c/Carrasco, Enrique y otros" (L.L., 2-347).

Ver art. 219 del Código Procesal

LOCACIÓN DE COSAS. CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES. AMPLIACIÓN DE LA DEMANDA. OPORTUNIDAD

QUE EN EL JUICIO POR CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES, CON POSTERIORIDAD A LA TRABA DE LA LITIS Y ANTES DE DICTARSE SENTENCIA, ES PROCEDENTE LA AMPLIACIÓN DE LA DEMANDA POR EL IMPORTE DE LAS NUEVAS MENSUALIDADES QUE VAYAN VENCIENDO CUANDO LAS DIVERGENCIAS ENTRE LAS PARTES SUBSISTEN EN IGUALES TÉRMINOS CON RELACIÓN A LOS PERÍODOS SUCESIVOS.-

Cámara de Paz, en pleno, 24/2/1958, *in re*, "Lorenzo, Armando Doroteo c/Safibar S.A. Inmob. Financ. Com. e Ind." (L.L., 90-519; J.A., 1960-II-309).

VER ART. 331 DEL CÓDIGO PROCESAL

LOCACIÓN DE COSAS. DESALOJO - POSESIÓN

NO ES SUFICIENTE QUE EL DEMANDADO INVOQUE LA CALIDAD DE POSEEDOR, PARA QUE SE DECLARE IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE DESALOJO.-

Cámara de Paz, en pleno, 15/9/1960, *in re*, "Monti, Atilio c/ Palacios de Buzzoni, Danila" (L.L., 101-932; J.A., 1964-I-231).

LOCACIÓN DE COSAS. CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES

LA CIRCUNSTANCIA DE HABER SIDO A DESTIEMPO EL OFRECIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE PAGO HECHO POR EL DEUDOR, ES OBSTÁCULO ABSOLUTO PARA LA VALIDEZ DE LA CONSIGNACIÓN, SI CON ELLO SE PRETENDE EXTINGUIR LA OBLIGACIÓN SEGÚN EMERGE DEL CONTRATO HALLÁNDOSE EL DEUDOR EN MORA; NO ASÍ -AÚN MEDIANDO MORA- SI LO PRETENDIDO ES

EXTINGUIR LA OBLIGACIÓN SEGÚN SE CONFIGURA EN RAZÓN DEL CONTRATO Y, A MÁS, CON LOS EFECTOS ESPECÍFICOS QUE LA LEY SEÑALA PARA EL SUPUESTO DE MOROSIDAD.-
C.N. de Paz, en pleno, 14/6/1961, *in re*, "Balzerek, Henry c/ Macchi, Daniel s/Consignación de Alquileres" (L.L., 102-390; E.D., I-105: J.A., 1961-III-648).

LOCACIÓN DE COSAS. DESALOJO. INTIMACIÓN DE PAGO. TELEGRAMA

ANTE LO ALEGADO POR EL ACTOR, QUE DICE HABER INTIMADO DE PAGO AL INQUILINO MEDIANTE TELEGRAMA COLACIONADO, Y NEGANDO ÉSTE SU RECIBO Y AUTENTICIDAD, NO ES EL ACCIONANTE A QUIEN INCUMBE PROBAR QUE EL TELEGRAMA QUE AGREGA A AUTOS ES AUTÉNTICO.-

C.de Paz, en pleno, 25/10/1962, *in re*, "López, Atilio c/Carrera, José s/Desalojo" (L.L., 108-809; E.D., 3-822; J.A., 1962-VI-442).

VER LEY 23091, ART. 5°

LOCACIÓN DE COSAS. DESALOJO. RECUPERACIÓN DE LA VIVIENDA. FALLECIMIENTO DE LOCADOR

EN EL JUICIO DE DESALOJO PROMOVIDO POR EL LOCADOR PARA RECUPERAR SU VIVIENDA Y HABITARLA CON SU FAMILIA, PUEDEN SUS HEREDEROS QUE CON ÉL VIVÍAN REQUERIR EL LANZAMIENTO CUANDO EL DECESO DEL CAUSANTE SE PRODUCE DESPUÉS DE QUEDAR FIRME LA SENTENCIA QUE ORDENA EL DESAHUCIO.-

C. de Paz, en pleno, 19/2/1963, *in re* "Grillo, Antonio c/Ali Ibrahim Smaia s/desalojo" (J.A., 1963-II-347; E.D., 4-655).

LOCACIÓN DE COSAS. CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES. MORA DEL LOCADOR

A LOS EFECTOS DE LA CONSIGNACIÓN DE LOS ALQUILERES, EL DEUDOR MOROSO PUEDE A SU VEZ CONSTITUIR EN MORA A SU ACREEDOR.-

C. N. de Paz, en pleno, 10/6/1963, *in re* "Azize, Abdul Carim c/ Piris Tuculet de Hayes, Martha" (L.L., 112-552; E.D., 5-697; J.A., 1963-IV-517).

LOCACIÓN DE COSAS. CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES. CARÁCTER FACULTATIVO. NEGATIVA INJUSTIFICADA DEL LOCADOR

MEDIANDO OFRECIMIENTO DE PAGO HECHO POR EL LOCATARIO AL ACREEDOR Y LA NEGATIVA INJUSTIFICADA DE ÉSTE A PERCIBIRLO, NO PRECISA EL DEUDOR ACUDIR AL PAGO POR CONSIGNACIÓN, A LOS EFECTOS DE NO CAER, POR EL SIMPLE TRANSCURSO DEL TIEMPO, EN SITUACIÓN DE DEUDOR MOROSO DE LA OBLIGACIÓN QUE PROCURÓ CANCELAR.

C.N. de Paz, en pleno, 18/9/1963, *in re* "Richmond Hotel S.R.L. c/Argentina Nueva Cía. Gral. de Navegación" (L.L., 112-175; J.A., 1963-VI-101; E.D., 5-776).

LOCACIÓN DE COSAS. VENCIMIENTO DE CONTRATO. SUBSISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO

QUE VENCIDO EL CONTRATO EXCLUIDO DEL RÉGIMEN DE PRÓRROGA EN ORDEN AL ART. 3º, INC. I) DE LA LEY 15.775 Y RECLAMADA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE POR EL LOCADOR, NO CESA LA LOCACIÓN Y CON ELLO LA OBLIGACIÓN DE PAGAR EL ALQUILER.

C. de Paz, en pleno, 9/4/1964, *in re* "Iraola, Héctor c/ Añaños, Armando" (L.L. 144-442; J.A., 1964-III-72; E.D. 7-898).

VER ARTS. 1609 Y 1622 DEL CÓDIGO CIVIL

LOCACIÓN DE COSAS. TRANSFERENCIA INDEBIDA. DAÑOS Y PERJUICIOS

TRATÁNDOSE DE UNIDADES COMPRENDIDAS EN LA PRÓRROGA LOCATIVA Y EN CASO DE TRANSFERENCIA ILEGAL DE LA COSA ARRENDADA, LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS AL LOCADOR A RAÍZ DE AQUÉLLA, DEBE ABONARSE A PARTIR DE LA INTERPELACIÓN (JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL), FUNDADA EN DICHA TRANSGRESIÓN, QUE HIZO EXIGIBLE LA OBLIGACIÓN DE RESTITUIR.

C. de Paz, en pleno, 5/10/1966, *in re* "Ades Isaac c/Balbi Adolfo" (L.L.124/315. J.A. 1966-VI-41. E.D. 16-278. t. p.)

VER LEY 23.091

LOCACIÓN DE COSAS. TRANSFERENCIA INDEBIDA. DAÑOS Y PERJUICIOS. PRESCRIPCIÓN

EL PLAZO DE LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS PRODUCIDOS A RAÍZ DE UNA TRANSFERENCIA INDEBIDA DE LA LOCACIÓN, COMIENZA SU CURSO A PARTIR DE LA FECHA EN QUE TUVO LUGAR O DESDE QUE EL LOCADOR PUDO TENER OPORTUNIDAD DE TOMAR CONOCIMIENTO DE ELLA.-

C. de Paz, en pleno, 5/10/1966, *in re* "Casella, Alfredo c/López, Juan y otros" (L.L., 124-324; J.A., 1966-VI-69; E.D.,16 -272).

VER LEY 23.091

LOCACIÓN DE COSAS. CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES. CARÁCTER FACULTATIVO. NEGATIVA INJUSTIFICADA DEL LOCADOR

SI MEDIA OFRECIMIENTO DE PAGO AL ACREEDOR, POR PARTE DEL LOCATARIO, Y EL PRIMERO SE NIEGA INJUSTIFICADAMENTE A RECIBIRLO, NO TIENE OBLIGACIÓN EL DEUDOR DE ACUDIR AL PAGO POR CONSIGNACIÓN A LOS EFECTOS DE NO CAER, POR EL MERO TRANSCURSO DEL TIEMPO, EN SITUACIÓN DE DEUDOR MOROSO DE LA OBLIGACIÓN QUE INTENTÓ CANCELAR.

C. de Paz, en pleno, 26/10/1966, *in re* "Teleson, Motel c/Gancio, Jorge José" (L.L. 112-175; J.A. 196-101; E.D., 5-776).

LOCACIÓN DE COSAS. DESALOJO. VENCIMIENTO DEL PLAZO. LEGITIMACIÓN ACTIVA

EN LOS SUPUESTOS EN QUE EL PLAZO CONVENIDO DEL CONTRATO DE LOCACIÓN HUBIERE TRANSCURRIDO, CUALQUIERA DE LOS CONDÓMINOS LOCADORES -SIN EL CONSENTIMIENTO DE LOS DEMÁS-, PUEDE RECLAMAR EN JUICIO LA RESTITUCIÓN DE LA COSA LOCADA (ART. 3, INC.I) DE LA LEY 15.775, ACTUAL ART. 3, INC.J) DE LA LEY 16.739).

C. de Paz, en pleno, 20/10/1967, *in re* "Moretti, Victoria c/Adam, José y otros" (L.L., 130-183; J.A., 1968-II-299; E.D., 21-784).

VER LEY 23.091 Y ARTS- 1613, 2682, 2683 Y 2700 DEL CÓDIGO CIVIL

LOCACIÓN DE COSAS. CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES. DEMANDA NO CONTESTADA (LEY 15.775, ART. 12)

NO IMPUGNADA LA CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES AL NO CONTESTARSE LA DEMANDA, NO PROCEDE CONSIDERAR SI ES INSUFICIENTE EL DEPÓSITO REALIZADO POR NO HABER SIDO INCREMENTADO CON EL AUMENTO QUE PRESCRIBÍA EL ART. 12 DE LA LEY 15.775 CUANDO LA CUESTIÓN SE PLANTEA EN LA ALZADA.

C. de Paz, en pleno, 27/12/1967, *in re* "González, José c/Vázquez, Héctor" (L.L., 129-805; E.D., 21-774).

VER LEY 23.091

LOCACIÓN DE COSAS. PRECIO. REAJUSTE POR MAYORES GASTOS. LEY 15.775, ART. 14

EL LOCADOR CONSERVA EL DERECHO DE RECLAMAR DIFERENCIAS PROVENIENTES DEL REAJUSTE POR MAYORES GASTOS AUTORIZADO POR EL ART. 14 DE LA LEY 15.775 -ART.14 DE LA LEY 16.739-, CUANDO NO HA FORMULADO RESERVA DE COBRARLAS AL PERCIBIR LOS ALQUILERES DE LOS PERÍODOS A QUE CORRESPONDEN ESAS DIFERENCIAS.

C.N.Especial en lo Civil y Comercial, en pleno, 25/2/1969, *in re* "José Strajman S.A.C.F.I. c/Quintela, Francisco s/ordinario" (L.L., 135-717; J.A. 4-1969-80. t. p.)

VER LEY 23.091

LOCACIÓN DE COSAS. PRÓRROGA. EXTENSIÓN DE LA FIANZA. RESPONSABILIDAD DEL FIADOR

QUE LA RESPONSABILIDAD DEL FIADOR SOLIDARIO Y PRINCIPAL PAGADOR QUE SE COMPROMETIÓ HASTA LA RESTITUCIÓN DE LA COSA EN UN CONTRATO DE LOCACIÓN LEGALMENTE PRORROGADO, NO SE EXTINGUE AL CUMPLIRSE EL PLAZO ESTABLECIDO POR EL ART. 1505 DEL CÓDIGO CIVIL.

C.de Paz, en pleno, 17/12/1969, *in re* "Suárez, Elías, G. c/ Rap, Renato y otro" (L.L..138-367; E.D., 36-468).

PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA. DAÑOS Y PERJUICIOS. LOCACIÓN DE COSAS. TRANSFERENCIA ILÍCITA. ACCIÓN CONTRA EL CESIONARIO

EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS PRODUCIDOS A RAÍZ DE UNA TRANSFERENCIA ILÍCITA DE LA LOCACIÓN, APLICABLE CON RESPECTO DEL RESPONSABILIZADO COMO CESIONARIO DE LA MISMA, ES EL DEL ARTÍCULO 4.037 DEL CÓDIGO CIVIL, AHORA MODIFICADO POR LA LEY 17.711 PARA LA DE LAS ACCIONES POR RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL.

C.N. de Paz, en pleno, 7/7/1970, *in re* "Instituto Científico Paul c/Castagna, Francisco y otros s/ordinario" (L.L., 139-296; E.D., 33-139).

LOCACIÓN DE COSAS. LEY 16.739. PRÓRROGA DE LA LOCACIÓN. FALLECIMIENTO O ABANDONO DEL INQUILINO

EL ABANDONO DEL LOCATARIO DE LA UNIDAD ALQUILADA, POR HABER CONTRAÍDO MATRIMONIO, AUTORIZA A LOS FAMILIARES MENCIONADOS EN EL ART. 6, INC. A) DE LA LEY 16.739 (15, INC. A) DE LA 18.800) A CONTINUAR EN LA LOCACIÓN PRORROGADA POR ESAS LEYES, POR ESE SOLO HECHO.

C. de Paz, en pleno, 31/7/1972, *in re* "Bruzzone de Repetto, Elena y otra c/Ojea de Blanco Villalta, Magdalena" (E.D., 44-182; L.L., 147-570).

VER LEY 23.091

LOCACIÓN DE COSAS. RETENCIÓN INDEBIDA. DAÑOS Y PERJUICIOS. FALTA DE RESERVA AL PERCIBIR LOS ARRIENDOS

EL LOCADOR TIENE DERECHO DE RECLAMAR DAÑOS E INTERESES AL LOCATARIO POR EL USO Y GOCE DE LA COSA LOCADA POSTERIOR AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO Y AL PEDIDO DE RESTITUCIÓN, AÚN CUANDO NO SE HA FORMULADO RESERVAS DE COBRARLOS AL PERCIBIR LOS ALQUILERES DE LOS PERÍODOS A QUE CORRESPONDEN ESOS DAÑOS E INTERESES.

C.N. de Paz, en pleno, 29/8/1972, *in re* "Ruiz Moreno, Héctor y otro c/Escalante, Héctor sub y/u ocup. s/desalojo" (E.D., 44-514; L.L., 148-4).

VER ART. 1609 DEL CÓDIGO CIVIL

LOCACIÓN DE COSAS. FIANZA. EXTINCIÓN

LO DISPUESTO POR EL ART. 2043 DEL CÓD. CIV. NO ES APLICABLE AL FIADOR SOLIDARIO PRINCIPAL PAGADOR QUE SE OBLIGÓ POR LOS ALQUILERES POSTERIORES AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO HASTA LA DEVOLUCIÓN DE LA COSA, PARA QUE SE EXTINGA O LIMITE SU RESPONSABILIDAD POR LA SOLA NEGLIGENCIA DEL ACREEDOR, EN LAS MISMAS CONDICIONES QUE LOS FIADORES QUE NO SE HAN OBLIGADO COMO PRINCIPALES PAGADORES.

C.N.Especial Civil y Comercial, en pleno, 28/6/973, *in re* "Vinograd S.en Com.por Acc. c/Levin, Ernesto" (E.D., 50-435).

LOCACIÓN DE COSAS. RÉGIMEN DE LOCACIONES URBANAS. LEY 21.342. ALQUILERES - DETERMINACIÓN DEL MONTO

EL ALQUILER QUE CORRESPONDE COMPUTAR PARA LA APLICACIÓN DEL FALLO PLENARIO "MONTOFARNO JUAN BAUTISTA C/SUÁREZ JOSÉ S/DESALOJO", ES EL VIGENTE AL MOMENTO DE INICIARSE LA DEMANDA.

C.N.Especial Civil y Comercial, en pleno, 29/4/1977, *in re* "Probst, Bernardo c/Gasibe, Eduardo" (E.D., 73-284).

RECURSO DE APELACIÓN. INAPELABILIDAD POR EL MONTO. LOCACIÓN DE COSAS

DECLARAR QUE EL RÉGIMEN DE APELABILIDAD DE LA SENTENCIA Y LAS RESOLUCIONES RECAÍDAS EN JUICIOS DE DESALOJO NO ESTÁ SUJETO A LIMITACIONES DERIVADAS DEL IMPORTE DEL ALQUILER MENSUAL, Y QUE RESULTA INAPLICABLE, POR LO TANTO, LA DOCTRINA PLENARIA

SENTADA EN AUTOS "MONTORFANO, JUAN BAUTISTA c/ SUÁREZ, JOSÉ S/ DESALOJO", A CUYA REVISIÓN FUERA CONVOCADO.

C.N.Especial Civil Y Comercial, en pleno, 27/2/1978, *in re* "Odessky, Julio c/ Guido, Ablerto" (E.D., 77-242)-

VER ART. 242 DEL CÓDIGO PROCESAL

LOCACIÓN DE COSAS. DESALOJO ANTICIPADO. COSTAS

EN EL CASO DE UN DESALOJO POR VENCIMIENTO DE PLAZO CONTRACTUAL, EFECTUADO POR DEMANDA ANTICIPADA, Y EN EL CUAL NO HA EXISTIDO ALLANAMIENTO DEL DEMANDADO, NO CORRESPONDE EN TODOS LOS CASOS LA APLICACIÓN DE LAS COSTAS EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.-

C.N.Especial Civil y Comercial, en pleno, 20/2/1979, *in re* "Delgado de Thomas, Josefina c/Russo, Julio y subinqs./ ocups. s/desalojo" (E.D., 82-146; L.L., 1979-B-19).

VER ART. 688 DEL CÓDIGO PROCESAL

LOCACIÓN DE COSAS. CLAUSULA PENAL

LA CLÁUSULA PENAL PACTADA EN EL CONTRATO DE LOCACIÓN PARA EL CASO DE RETARDO O INEJECUCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DEL INQUILINO DE RESTITUIR LA COSA LOCADA AL CONCLUIR EL PLAZO CONVENIDO, NO ES APLICABLE CUANDO DICHA PRESTACIÓN NO HA SIDO SATISFECHA AL VENCIMIENTO DEL TÉRMINO DE LA PRÓRROGA ESTABLECIDA POR LAS NORMAS DE ORDEN PÚBLICO.-

C.N.Especial Civil y Comercial, en pleno, 23/12/1980, *in re* "Arandia, Jorge c/Mingorance, Abdón y otro" (Sin publicar).

VER LEY 23.091

DESALOJO. DOMICILIO CONSTITUIDO EN INSTRUMENTO PRIVADO

"EL DOMICILIO CONSTITUIDO EN INSTRUMENTO PRIVADO, MIENTRAS NO HAYA SIDO RECONOCIDA LA FIRMA ASENTADA POR LA PERSONA A LA CUAL SE OPONE, O DADO JUDICIALMENTE POR RECONOCIDA LA MISMA, ES INEFICAZ PARA NOTIFICAR EL TRASLADO DE LA DEMANDA; EN CONSECUENCIA, A TAL EFECTO, DEBE SER DENUNCIADO EL DOMICILIO REAL DEL DEMANDADO.

C.N.Civil, en pleno, 10/6/1954, *in re* "Cano de Piazzini c/Mc Govern de Ventureyra"; en LA LEY 75-606; JA 1954-III-273.

SECCIÓN 3: CASOS

CASOS PRÁCTICOS SOBRE DESALOJO.

CASO Nº 1:

a.- Ana María (locadora) celebró con Juan Pedro (locatario) contrato de locación de un inmueble. Se acordó que el inmueble se destinaría únicamente a vivienda familiar.- A su vez, Juan Pedro, celebra contrato de sublocación de dicho inmueble con Diego.- Entre los mismos no se especificó el destino para el que debería utilizarse el inmueble.-

A tal fin, líbrese el correspondiente mandamiento, haciéndose constar los autorizados a su diligenciamiento y que el Sr. Oficial de Justicia podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, la colaboración de cerrajero para forzar cerraduras y allanar domicilio.

De resultar necesario en el acto de la diligencia, deberá concurrir un facultativo a designar por el Cuerpo Médico Forense, el que procederá a constatar si en el lugar existe alguna persona enferma, dictaminar sobre su estado y proceder a su traslado –siempre que no corriere peligro su vida- a un establecimiento asistencial (adecuado al cuadro clínico que presente el paciente) de esta ciudad, encontrándose el médico interviniente, facultado para requerir los servicios de ambulancia que resulten necesarios para proceder al traslado. A tal efecto, ofíciase al Cuerpo Médico Forense.

Para el supuesto de existir bienes en el inmueble a desalojar que no fueren retirados por los interesados o de no existir en el lugar persona alguna, el Oficial de Justicia deberá designar depositarios para su guarda a los autorizados a diligenciar el mandamiento ordenado, debiendo éstos conservarlos en el domicilio a los fines de su posterior disposición, habida cuenta que está prohibida su permanencia en la vía pública (conf. Ordenanza nº 12.116, art. 31 inc. a).-

La medida se otorgará previa caución real que prudencialmente se fija en la suma de pesos DIEZ MIL (\$ 10.000.-) o bien acreditado que sea el embargo sobre la propiedad que se denunciará en autos, a cuyo fin líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, en el que se harán constar las personas autorizadas a correr con el diligenciamiento.

Previo al libramiento del oficio deberá adjuntarse en autos el informe de dominio correspondiente que acredite la respectiva titularidad y que el bien se halla libre de gravámenes y restricciones a efectos de garantizar la efectividad de la contracautela que impone la norma. Firmado: Juez.
