

INDICE

Prólogo	13
Primera Parte. Poderes	
1. Introducción	15
2. Modelo de poder apud acta	19
3. Poder general	21
4. Poder general judicial	23
5. Poder general judicial otorgado por personas jurídica	24
6. Poder general otorgado por particular a otro	26
7. Modelo de poder general judicial, dos otorgantes, firmado a ruego	27
8. Modelo de poder general judicial otorgado por arrendador	28
9. Modelo de poder judicial especial otorgado por arrendatario	30
10. Modelo de poder general judicial y para administrar un inmueble otorgado por propietario	31
11. Modelo de revocatoria de poder	33
12. Modelo de revocatoria y otorgamiento de nuevo poder judicial general	34
Segunda Parte	
A) De los Contratos	37
13. Concepto de arrendamiento	37
14. El arrendamiento como contrato	40
15. Elementos necesarios para la formación del contrato	40
16. Analicemos las condiciones esenciales a todos los contratos	41
17. Elementos esenciales para la validez del contrato de arrendamiento	47
18. Ubicación del contrato de arrendamiento	49
18.1. Contrato bilateral	49
18.2. Contrato oneroso	51
18.3. Contrato consensual	51
18.4. Contrato que origina obligaciones principales	54
18.5. Contrato de tracto sucesivo	55
19. Diferencias del contrato de arrendamiento con otros contratos	56
19.1. Arrendamiento y enfiteusis	56
19.2. Contratos de arrendamiento y venta	57
19.3. Arrendamiento y comodato	60
B) Modelos	64
20. Modelo básico de contrato de arrendamiento	64
21. Modelo de contrato de arrendamiento con fiador principal	72
22. Modelo de contrato de arrendamiento de local comercial	75
23. Modelo de contrato de administración de inmueble	83
24. Modelo de traspaso de contrato	85
Tercera Parte. De la Fijación de Canones de Arrendamiento	
A) Aspectos Legales	87
25. Introducción	87
26. De la fijación del canon de arrendamiento	92
27. El canon de arrendamiento y los anexos y accesorios	98
28. ¿Qué inmuebles quedan fuera del ámbito de aplicación del Decreto –	99

Ley?	
29. Inmuebles que quedan excluidos del régimen de la ley sólo a los efectos de la fijación del canon de arrendamiento	100
30. Inmuebles que quedan excluidos del régimen de la ley sólo a los efectos de la terminación de la relación arrendaticia	103
31. Arrendamiento de piezas en casas de velocidad o particulares y el monto a cancelar por conceptos como: limpieza, aseo domiciliario, etc	105
32. La estipulación del pago de gastos de aseo, conservación, agua, etc... en edificaciones sujetas a regulación y no comprendidas en el régimen de propiedad horizontal	106
33. De la fijación del canon	107
34. Organismos de inquilinato	113
35. Porcentaje a los efectos de la fijación del canon	116
36. Factores a tomar en cuenta por el organismo regulador a los efectos de determinar el valor del inmueble	117
37. Valor que puede asignarse como máximo a los muebles y accesorias que se arrienden junto con la vivienda	120
38. Revisión del canon de arrendamiento de los inmuebles a que se refiere el artículo 2° de la ley de arrendamientos inmobiliarios	121
B) Del Procedimiento Administrativo Inquilinario	125
39. Breve análisis del procedimiento según el Decreto – Ley	125
39.1. ¿Qué se entiende por actos administrativos?	127
39.2. Inicio del procedimiento – de la solicitud	127
a) Inicio de la regulación	128
b) Admisión de la solicitud	128
c) Requisitos de la solicitud	129
39.3. Admisión de la solicitud – notificación	130
39.4. Alegatos y defensas de los interesados – oportunidad	130
39.5. Comparecencia y oposición	130
39.6. Apertura de pleno derecho a pruebas – articulación probatoria	131
39.7. Apertura del lapso para efectuar valor del inmueble	135
39.8. Caso de solicitud de fijación de canon de porción de un inmueble ya previamente valorizado	136
40. Decisión del organismo regulador – lapso para ello	137
41. Notificación a los interesados de la resolución del organismo regulador	137
42. ¿Qué pasa si la notificación no puede hacer personalmente?	138
43. ¿Caso de la notificación que deba practicarse fuera de la jurisdicción territorial del organismo regulador?	139
44. ¿Cuándo se agota la vía administrativa?	140
45. Supletoriedad del código del procedimiento civil	140
C) Modelos del Procedimiento de Rotulación de Alquileres	141
46. Modelo de solicitud de regulación de alquileres	141
47. Modelo de que ordena darle curso y admitir el procedimiento	142
48. Modelo de auto de admisión de solicitud de regulación de alquileres	142
49. Modelo de notificación personal	143
50. Modelo de cartel de notificación	144
51. Modelo de informe de la notificación	146
52. Modelo de solicitud de copia certificada del expediente	147

53. Modelo que provee solicitud de copia certificada	147
54. Apertura del lapso probatoria	148
55. Modelo de promoción de pruebas	149
56. Modelo de auto que declara concluida la articulación probatoria y apertura y apertura del lapso de 30 días para la valoración del inmueble	151
57. Modelo de recaudo de contribución para el pago de gasto comunes	152
58. Modelo de remisión del expediente a la oficina de avalúos	153
59. Modelo de informe técnico	154
60. Modelo mediante el cual una vez terminada el avalúo se remite expediente a la oficina de secretaría	156
61. Modelo de resolución	157
Cuarta Parte.	
Modelos Judiciales	
Sección Primera	
De la Consignación Arrendaticia	
A) De la Consignación Arrendaticia	161
1. Problemática que genera la negatividad expresa y tácita del arrendador de no recibir el canon	161
2. Facultad que posee el arrendador para retirar las cantidades consignadas	166
B) Del Procedimiento Consignatario	167
1. Etapas de que consta el procedimiento de consignación	169
1.1. De la solicitud	169
1.2. De la recepción de la solicitud por el tribunal	170
1.3. ¿Qué pasa si el tribunal no cumple con su carga procesal de notificar el beneficiario de la consignación?	170
1.4. ¿Qué pasa si por negligencia imputable al consignante no se hace la notificación?	171
1.5. ¿Qué pasa si el si arrendatario o interesado manifiesta desconocer la dirección del beneficiario a los objetos de su notificación?	171
2. Apertura del expediente – momento para ello	171
3. ¿Cuándo podrá el beneficiario de la consignación retirarla?	172
4. Consecuencias de la consignación legítimamente efectuada	173
5. Gratuidad del procedimiento	174
C. Modelos de la Consignación Arrendaticia	174
6. Modelo suministrado por el propio tribunal	174
7. Modelo de retiro de canon consignado	175
Sección Segunda	
Demandas	
8. Demandas derivadas de la relación arrendataria y el procedimiento a seguir	177
9. Causales taxativas por las cuales se puede demandar el desalojo de un inmueble	179
10. Del procedimiento judicial	185
10.1. ¿Qué puede alegar el demandado en la contestación de la demanda?	185
11. Del procedimiento en la primera instancia	186
11.1. De la demanda	186
11.2. De la citación	187

11.3. De la contestación a la demanda	187
11.4. De la confesión ficta	188
11.5. De las pruebas	188
11.6. De la sentencia	188
11.7. De la apelación	188
12. Del Procedimiento de segunda instancia	189
12.1. De las pruebas	189
12.2. De la sentencia	189
12.3. De los recursos	189
13. Procedimiento una vez dictada sentencia en segunda instancia	190
13.1. Imposibilidad de recurso	190
13.2. Remisión de los autos al tribunal de la causa	190
Modelos Judiciales	
14. Demanda por resolución de contrato de arrendamiento, Solicitando desalojo	191
15. Otro modelo de demanda por resolución de contrato de arrendamiento	194
El Reintegro	
16. ¿Cuándo funciona el reintegro?	198
17. ¿A quien le corresponde la obligación de repetir?	199
18. Lapso a los efectos del computo de reintegro?	199
19. Competencia para el ejercicio de las acciones de reintegro?	200
20. Prescripción de la acción de reintegro	200
21. Compensación del reintegro con los alquileres	200
22. La sanción en el reintegro	202
23. Demanda por reintegro	202
24. Demanda por incumplimiento de contrato	207
25. Demanda de desalojo	212
Anexo	
Ley de Arrendamientos inmobiliarios, concordada	217