

## ***El leasing inmobiliario y su procedimiento de desalojo\****

**Por Enrique L. Abatti e Ival Rocca (h.)**

### **1. Introducción**

El principal valladar para la difusión masiva del leasing en nuestro medio, fue sin dudas, la falta de una legislación específica en la materia. Antes de la sanción de la ley 24.441, las contadas operaciones que se realizaban estaban sometidas a los riesgos de la interpretación jurisdiccional de las cláusulas contractuales, puesto que debían aplicarse normas sobre la locación de cosas o la compraventa, según se hubiera llegado o no a la etapa de la opción de compra por el tomador, a través de la oferta irrevocable del dador u opción en ese sentido.

Por el año 1978 habíamos advertido ese inconveniente y propiciamos la necesidad imperiosa de legislar específicamente en esta materia<sup>1</sup>, porque un contrato complejo de esta naturaleza, necesitaba de una especial normativa que garantice los derechos y obligaciones de las partes entre sí y frente a terceros (responsabilidad objetiva). En este último tema especialmente se presentaban dificultades, ante la imposibilidad de efectuar las inscripciones registrales en los registros de la Propiedad Inmueble, Automotor, etcétera.

En los conflictos entre las partes llevados al ámbito judicial, no siempre las resoluciones eran uniformes y la primera controversia a plantearse versaba sobre la competencia civil o comercial, como excepción previa. Luego y superado este escollo, en el caso específico del leasing sobre inmuebles, las partes del proceso discutían sobre las normas procesales aplicables, según se considerara la naturaleza jurídica del contrato.

Casi en la mayoría de los casos se interpretó que la figura se encuadraba en una locación con opción de compra. Y si el dador demandaba la resolución del contrato, por falta de pago de los cánones y consecuentemente pretendía desalojar al tomador y todo otro ocupante por dicha causal, este último exigía la aplicación del procedimiento contemplado por los arts. 679 a 687, en procesos regidos por el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, basado en que las normas procesales al ser de orden público eran inderogables por acuerdos privados, perdiendo eficacia las estipuladas contractualmente y aunque a veces se hubiera pactado un procedimiento de desalojo inmediato, sustentado en la atipicidad de la relación jurídica. Al respecto y en tiempos en que no existía una legislación específica referente el leasing, opinamos<sup>2</sup> que para desalojar al tomador, no podía prescindirse del procedimiento de desalojo, contemplado en el libro IV, título VII del Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación, o sus equivalentes en el orden local.

---

\* Artículo publicado en el diario "El Derecho", 14/8/01, p. 2.

<sup>1</sup> Abatti, Enrique L. - Dibar, Alberto R., *Contrato de leasing, necesidad de su legislación en el derecho argentino*, EDLA, 1978-993.

<sup>2</sup> Rocca, Ival - Abatti, Luis E. - Rocca, Ival (h.), *Arrendamiento inmobiliario especializado*, p. 33, Bs. As., Bias, 1985.

Con la ley 24.441 en el año 1994 y su reemplazante en materia de leasing, la ley 25.248 en el año 2000, finalizaron las discusiones sobre la naturaleza del contrato, adquiriendo tipicidad, con normas específicas y otras aplicables supletoriamente (conf. art. 26, ley 25.248), así las de locación de cosas, hasta la opción (ejercicio de la opción de compra) y las que rigen la compraventa desde ese momento.

Ingresando al caso particular del leasing inmobiliario, mientras el tomador no ejerza la opción de compra, es un tenedor del bien tal cual lo es el locatario, con los derechos y obligaciones emanados del contrato de la ley 25.248 y subsidiariamente con las reglas de la locación (Cód. Civil, leyes 23.091, 21.342 y 24.808).

## **2. Encuadre jurídico del leasing inmobiliario**

Nuestra figura consiste en “la entrega en locación por el dador al tomador, que pagará como contraprestación un canon periódico, de una determinada finca (bien inmueble) seleccionada por el segundo, quien tendrá un derecho irrevocable de opción de compra sobre la misma por un valor residual predeterminado o determinable”<sup>3</sup>. El art. 2° de la ley 25.248 se refiere a los inmuebles en general, sin hacer distinciones respecto de ellos, con la salvedad de que deben ser propiedad del dador o sobre el que éste tenga facultad de dar en leasing, pero nada obsta a que el tomador previamente lo seleccione para que sea adquirido por el primero con el objeto de dárselo en leasing, tal cual ocurre en la mayoría de las legislaciones europeas.

## **3. Objeto del leasing inmobiliario: construcciones, terrenos con edificaciones y predios rústicos**

a) Construcciones y terrenos con edificaciones: es posible incluir en el leasing, cualquier tipo de inmuebles, sea cual fuere su afectación, especialmente cuando se trate de construcciones o terrenos edificados o con construcciones, porque estos inmuebles pueden amortizarse y además la finalidad de este contrato, tanto localmente como a nivel mundial, es fomentar la construcción, con los consiguientes beneficios que ello acarrea en la economía, atento a su efecto multiplicador de actividades. Por ello, según algunos autores, no sería posible el leasing exclusivamente sobre “tierras”, tratándose de predios rústicos o urbanos<sup>4</sup>.

b) Predios rústicos (tierra): en muchos casos podrán darse tierras en el leasing, pues no consideramos absoluta la afirmación de Lavalle Cobo y Pinto, respecto a los predios rústicos, puesto que la tierra se degrada por explotación (obra de la actividad humana) y por factores naturales, como la erosión eólica e hídrica y la contaminación, así, esta última puede originarse por acción del hombre, de los organismos vivos y de la naturaleza inerte, como los minerales<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Abatti, Enrique L. - Rocca, Ival (h.), *Régimen de leasing. Ley 25.248*, Bs. As., Astrea, 2001.

<sup>4</sup> Lavalle Cobo, Jorge - Pinto, Carlos, *Leasing mobiliario*, p. 95, Bs. As., Astrea, 1982; Highton, Elena - Mosset Iturraspe, Jorge - Paolantonio, Martín - Rivera, Julio, *Reformas al derecho privado*, p. 128, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 1995.

<sup>5</sup> Abatti, Enrique L. - Rocca, Ival (h.), *Régimen de leasing. Ley 25.248*.

#### **4. Aspectos procesales en general del desalojo**

Como regla general, sostiene Kenny, el proceso de desalojo que nacería tras la resolución del contrato de leasing, transita a través del proceso sumario y las causales de desahucio se correlacionan con la locativas, tales como el uso abusivo o deshonesto, la falta de pago de los gastos extraordinarios, incluidos los seguros, impuestos y tasas o la violación de la prohibición contractual de subarrendar, el vencimiento del plazo contractual sin optación por el tomador y sin el consiguiente pago del valor residual, etcétera<sup>6</sup>. Ante estos supuestos, el dador contará con legitimación activa para demandar la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones “cuasi locativas” y pedir simultáneamente el reintegro del uso y goce del inmueble, mediante la interposición de la pretensión de desalojo, tal como lo haría el locador frente al locatario incumplidor, conforme se desprende de la interpretación del art. 26 de la ley 25.248. Ante la falta de normas procesales específicas en la mencionada ley, opinamos, coincidentemente con el citado autor, que la demanda de desalojo se regirá por las disposiciones generales sobre desalojo (art. 679, Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación), que establece el procedimiento sumario (arts. 680 a 688, Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación). Con respecto a la causal de abandono del inmueble dado en leasing (art. 1564, Cód. Civil) será aplicable lo dispuesto por el art. 49 de la ley de alquileres 21.342<sup>7</sup> y para el supuesto de homologación judicial de convenios de desocupación, regirá el art. 47 de la mencionada ley, todo en coincidencia con la argumentación interpretativa del art. 26 de la ley 25.248.

Por ello, hemos sostenido que el procedimiento específico y ágil del art. 20 ante la falta de pago de los cánones, era absolutamente necesario, pero la ley debería haber contemplado un proceso abreviado de desalojo también para las demás causales que hemos mencionado arriba, porque ello le brindaría mayor seguridad jurídica a los inversores y fomentaría el desarrollo del negocio.

#### **5. Aspectos procesales en especial del desalojo**

El art. 20 de la ley 25.248, que registra como antecedente al art. 34 de la ley 24.441, establece un procedimiento específico de desalojo aplicable al leasing inmobiliario, utilizable en la causal de falta de pago de los cánones, que lo diferencian del contemplado para la locación de cosas (art. 1579, Cód. Civil, y art. 5°, ley 23.091).

En coincidencia con lo expresado por Kenny, se trata de un proceso atípico, caracterizado por una mixtura del proceso sumario (plenario abreviado) y el proceso de ejecución (juicio ejecutivo), con predominio de este último, por lo que puede ser considerado como proceso ejecutivo de desalojo<sup>8</sup>. Así se lo conceptúa porque el tomador, para solicitar el rechazo de la demanda del dador, únicamente puede oponer la defensa del pago documentado de los cánones que se le reclaman, de acuerdo a lo dispuesto el art. 20, incs. a, b y c de la ley 25.248, similar a la excepción de pago documentado prevista por el art. 544, inc. 6°, del Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación.

---

<sup>6</sup> Kenny, Héctor E., *Proceso de desalojo*, Bs. As., Astrea, 2000.

<sup>7</sup> Ver *ED*, 67-861.

<sup>8</sup> Kenny, Héctor E., *Proceso de desalojo*.

No acreditado el pago del o los cánones adeudados o habiendo el demandado desechado la facultad de paralizar el proceso, mediante la cancelación de la deuda con sus intereses y las costas, el juez debe ordenar el desalojo inmediatamente. Esta disposición guarda similitud con la sentencia de remate contemplada por el art. 551 del Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación, cuando manda llevar adelante la ejecución. El fallo que se dicte será inapelable, atento la especial naturaleza del contrato de leasing, que requiere de un proceso breve y dinámico para materializar el desahucio del tomador incumplidor en el pago de los cánones, conforme surge de la aplicación subsidiaria de los arts. 554 y 547, párr. 1º, del Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación. Siguiendo esta tesis y ante la falta de prohibición expresa de la ley 25.248 al respecto, el tomador tendría derecho a esgrimir excepciones, pero únicamente las propias del procedimiento ejecutivo y no las del juicio sumario, por ello serían las contempladas en el art. 544 del Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación (incompetencia, falta de personería en el dador, litispendencia, falsedad o inhabilidad de título, prescripción, pago documentado total o parcial, compensación, quita, espera, remisión de deuda, novación, transacción, conciliación, cosa juzgada).

## **6. Legislación de la República Oriental del Uruguay**

La ley uruguaya de crédito de uso (equivalencia a leasing) 16.072/89, modificada y complementada por la ley 16.205/91, establece en su art. 32 taxativamente las excepciones admisibles, en el que denomina proceso de restitución forzada del bien, que serán la de falsedad del instrumento en que se funda la acción; la falta de algún requisito esencial para la validez de los contratos; el pago o compensación de crédito líquido y exigible que se prueben por escritura pública o por documento privado emanado del actor; prescripción; caducidad; espera o quita concedidas por el demandante que se acrediten por escritura pública o por documento privado emanado del actor y la excepción de haberse ejercido válidamente por el tomador la opción de compra o la restitución del bien, conforme al contrato (art. 29, de la misma ley).

Las excepciones inadmisibles se rechazan sin sustanciación alguna. La normativa oriental es más casuista que la nuestra en este aspecto, no así en las normas específicas que rigen el desalojo de inmuebles, tal como lo dispone el art. 20 de la ley argentina, que más adelante analizamos.

## **7. Desalojo por causal de falta de pago de los cánones (artículo 20)**

Como dijimos, el art. 20 de la nueva ley, viene del 34 de la 24.441 y dispone el procedimiento de desalojo del inmueble en leasing, por la causal de falta de pago de los cánones, basado en un mecanismo procesal peculiar que ha sido denominado “proceso ejecutivo de desalojo”<sup>9</sup>.

Se ha sostenido con relación al art. 34 de la ley 24.441, que la técnica legislativa de mezclar disposiciones de orden procesal con cuestiones de fondo es inconveniente, dado que desde el Congreso nacional se carece de facultades para disponer la duración de un plazo procesal, atento el carácter local de este tipo de normas, se-

---

<sup>9</sup> Kenny, Héctor E., *Proceso de desalojo*.

gún lo establece la Constitución nacional que las reserva para las provincias, por lo tanto y en principio, salvo en el orden procesal nacional, los plazos para contestar demanda, serán los que dispongan los respectivos ordenamientos procesales provinciales, conforme Belluscio y tal concepto podría aplicarse al caso del art. 20 en comentario<sup>10</sup>. Sin embargo, es habitual que las leyes de locaciones urbanas, que son nacionales, contengan disposiciones procesales (v.gr. ley 21.342, arts. 47 y 49, actualmente vigentes).

En jurisdicción nacional, es innecesario iniciar el procedimiento de mediación previsto por la ley 24.573, previo a incoar la demanda por recupero del inmueble, dada la opción contemplada en el art. 3° de esta ley para los procesos de desalojo.

## **8. Sujetos legitimados en el proceso ejecutivo de desalojo**

### **a) Legitimado activo**

Es el dador primordialmente, aunque no se lo menciona en los tres primeros incisos del art. 20, sólo en el último; pero su figura fundamental surge del contexto de la ley. De todos modos, aunque raramente, podría darse el caso de que actuaran como sujetos activos los herederos del dador, los condóminos juntamente (conf. art. 1613, Cód. Civil), el dador en caso de que haya arrendado el inmueble y según los autoriza el art. 12 (conf. principio arts. 1583 y 1600, Cód. Civil), el mandatario o el síndico en el supuesto del art. 11.

### **b) Legitimado pasivo**

Fundamentalmente es el tomador, pero también puede serlo su locatario, según lo autoriza el art. 12 e incluso el sublocatario de éste puesto que por aplicación del art. 1583 del Cód. Civil podrá serlo todo ocupante cuyo deber de restitución sea exigible. En caso de ignorancia sobre la existencia de éstos (arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes), el legitimado activo podrá remitirse a los resultados de la diligencia de notificación, de la contestación de demanda o de ambas, conforme al art. 681 del Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación.

## **9. La mora como presupuesto esencial del proceso de desalojo**

Cuando se produjere una demora en el pago de los cánones, se caerá en mora por el mero o simple vencimiento del plazo, según lo disponen el art. 20 en comentario y el art. 509 del Cód. Civil.

a) Los períodos o cánones adeudados, como supuesto para la acción por desalojo: el inc. a de la norma, no establece como presupuesto para iniciar el proceso de desalojo que deban adeudarse dos períodos consecutivos de canon, tal como lo hace el art. 1579 del Cód. Civil en relación a los alquileres. Pero como la ley (art. 26) dispone que al leasing le son aplicables subsidiariamente las disposiciones del Cód.

---

<sup>10</sup> Belluscio, Augusto C. (dir.) - Zannoni, Eduardo A. (coord.), *Código y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado*, t. 7, p. 664, Bs. As., Astrea, 1998.

digo Civil sobre locaciones, cuando nada se hubiere previsto en el contrato cuantitativamente sobre los cánones vencidos uno o más, para habilitar al dador a accionar por desalojo, entonces regiría el art. 1579. Siendo así y para evitar interpretaciones duales, será conveniente pactar expresamente que la falta de pago de un solo canon, legitima al dador para petitionar judicialmente el desahucio del tomador.

El inc. *b* determina que debe intimarse al tomador el pago “del o de los períodos adeudados”, con lo cual queda aclarado que al respecto no rige lo dispuesto por el art. 1579 del Cód. Civil, que exige dos períodos consecutivos.

Por último, el inc. *c* no menciona cuántos períodos deben adeudarse para que proceda el desalojo, lo cual trae confusión. Al respecto, remitimos a lo dicho en relación al inc. *a*, reiterando la conveniencia de pactar en el contrato, que el dador podrá accionar por desalojo ante la mora en un solo período<sup>11</sup>.

b) Innecesariedad de intimación previa del art. 5º, ley 23.091 en el supuesto del inc. *a*: en relación a la intimación previa del art. 5º de la ley 23.091, como la ley 25.248 nada dispone para el caso del inc. *a* del art. 20, la estimamos innecesaria dada la naturaleza jurídica del contrato de leasing, puesto que en gran medida se trata de un negocio financiero que requiere dinamismo y la menor cantidad de trabas posibles para su desenvolvimiento, derivándose esta interpretación de lo dispuesto por el art. 26, respecto a la aplicación subsidiaria de las normas del contrato de locación “en cuanto sean compatibles”, por lo que pretende alcanzar al leasing con la disposición del art. 5º mencionado, lo desnaturalizaría. Incluso, en relación a la ley 23.091, son abundantes los fallos que han determinado la innecesariedad de la intimación previa como presupuesto para iniciar la acción de desalojo, así por ejemplo, “si la locataria contestó la demanda de desalojo planteando el incumplimiento de la intimación previa, sin mencionar la falta de pago de los períodos adeudados, ni su situación de mora, ni intentar al menos alguna explicación de su atraso en el cumplimiento de sus obligaciones, rechazar la demanda en estas condiciones configuraría un exceso ritual con apartamiento de la verdad objetiva”; también se ha resuelto que “es un requisito formal que no puede ser usado con prescindencia de las circunstancias del caso, de manera tal que el pronunciamiento judicial que rechace la acción por falta de dicho recaudo se convierta en una decisión inicua alejada de la verdad objetiva y que sólo satisfaga las formas jurídicas y se agote en un acatamiento de ellas”<sup>12</sup>; “La notificación de la demanda de desalojo suple la intimación del art. 5º de la ley 23.091, pudiendo en este juicio el locatario presentar los recibos o cancelar la deuda”<sup>13</sup>. En doctrina, Salgado manifiesta su disconformidad con algún fallo aislado que determina que al demandado le asiste razón para oponerse a la demanda por omisión de la intimación previa<sup>14</sup>. También se ha dicho, que si el locador no efectuó la intimación, el inquilino puede, previo al desalojo o al contestar la demanda, efectuar el pago para redimir la mora<sup>15</sup>.

<sup>11</sup> Abatti, Enrique L. - Rocca, Ival (h.), *1500 modelos de contratos, cláusulas e instrumentos*, t. V, p. 254, Bs. As., Abacacia, 1994.

<sup>12</sup> CNEspCivCom, Sala VI, 18/2/86, LL, 1986-C-212; íd., 28/2/86, LL, 1986-C-201.

<sup>13</sup> CNCiv, Sala J, 29/3/94, LL, 1995-B-22.

<sup>14</sup> Salgado, Alí J., *Locación, comodato y desalojo*, p. 312, Bs. As., La Rocca, 1992.

<sup>15</sup> Belluscio, Augusto C. (dir.) - Zannoni, Eduardo A. (coord.), *Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado*, cita de fallo CNCiv, Sala J, 28/2/89, LL, 1989-C-427.

Por nuestra parte, hemos sostenido, desde la sanción de la ley 23.091, que la exigencia de requerimiento previo del pago, es un reconocimiento que impone la ley a favor del locatario lisa y llanamente, que le permite atrasarse sin sanción en pagar los alquileres y que es una medida discriminatoria que juega en contra de los locadores, contraria a la garantía del art. 6° de la ley 21.342 y además se presta a que los locatarios morosos, a través del cuestionamiento de cuentas, en sus detalles menores, puedan dilatar el ejercicio de las acciones del locador.

c) Preintimación en el caso de los incs. *b* y *c*: de todos modos, en relación a estos incisos, la ley prevé una intimación previa de sesenta y noventa días (corridos, por no ser procesales), que sería similar a la del art. 5° de la ley 23.091, pero no igual, porque no contiene el requisito del lugar de pago y en cambio contempla los intereses.

## **10. Formalidades para desalojar**

Por tratarse de un proceso de desalojo, según el art. 684, inc. 1° del Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación, la demanda deberá notificarse en todos los casos también a posibles inquilinos, subinquilinos y ocupantes por cinco días, según el plazo que fija la ley.

El art. 20, contempla tres situaciones:

a) Tomador que haya pagado menos del 25% del monto del canon total convenido: en este caso el dador está habilitado para iniciar juicio de desalojo, debiéndose dar vista de la acción al tomador por cinco días, que por ser procesales serán hábiles, a fin de que pueda probar documentalmente el pago de los períodos reclamados o en su defecto y por única vez, paralizar el trámite judicial depositando el monto debido, incluyendo intereses y costas, de lo contrario, el juez debe ordenar sin más trámite el desalojo.

b) Tomador que haya pagado 25% o más, pero menos del 75% del canon convenido: que el tomador haya cancelado como mínimo un 25%, aunque sin llegar al 75% del canon total pactado en el contrato, en cuyo caso el dador deberá intimarlo al pago de lo adeudado y sus intereses por un plazo no inferior a sesenta días por no ser procesales, se contarán corridos que se computan desde recibida la notificación, vencidos los cuales el dador tendrá expedita la acción por desalojo, a más de la correspondiente por cobro, que se ampliará hasta el momento del lanzamiento en el juicio por desalojo.

Se le correrá vista al tomador por cinco días que por ser plazos procesales se contarán hábiles, quien podrá probar documentalmente el pago de lo reclamado o paralizar la acción, mediante el depósito del monto adeudado más sus intereses y las costas, siempre que no haya hecho uso de esa facultad con anterioridad.

Si por las estipulaciones contractuales, el tomador ya se encuentra habilitado para ejercer la opción de compra (optación), en el mismo plazo (cinco días) puede pagar el valor residual, con más los accesorios contractuales (cláusulas punitivas) y legales. En caso de que el tomador no cumpla con estos requisitos, el juez debe ordenar el inmediato desalojo del inmueble, para lo cual –por aplicación supletoria de

las normas procesales— se le concederán, por la causal de falta de pago de los cánones, diez días<sup>16</sup>.

De acuerdo a la ley, siempre procede el desalojo aunque el tomador pague lo que adeude en concepto de canon, pues ya se encuentra habilitado para el ejercicio de la opción de compra y ello es así porque deberá restituir el inmueble, salvo que por acuerdo con el dador lo sustituya, prorrogue el contrato o lo convierta en una simple locación.

c) Tomador que haya pagado más del 75%: cuando el tomador ha pagado más de las dos terceras partes de los alquileres o desde el momento en que se encuentre habilitado para ejercer la opción de compra (inc. c), una vez intimado el deudor tendrá la opción de pagar la deuda o el valor residual, si ya correspondiere según el contrato, todo con más sus intereses, en el plazo de noventa días corridos de recibida la notificación, vencido el cual sin que lo haya realizado, el dador podrá demandar desalojo, dando vista al tomador por cinco días hábiles (procesales), teniendo dentro de este plazo una última oportunidad de pago de lo que adeude o del valor residual si correspondiere, más los intereses y costas judiciales, a fin de paralizar el desalojo.

Producido el desahucio, el dador está facultado a reclamar el pago de los alquileres adeudados hasta el momento del lanzamiento, con más sus intereses y costas, por el procedimiento ejecutivo y los daños y perjuicios resultantes del deterioro anormal del inmueble imputable al tomador por dolo, culpa o negligencia, por juicio sumario y también podría reclamar las cláusulas penales pactadas en el contrato.

## **11. Mora en el pago del valor residual**

La nueva ley omite considerar al igual que el art. 34 de la ley 24.441 los supuestos de mora en pagar el valor residual, que pueden presentarse bajo dos supuestos, uno cuando el tomador haya ejercido la opción de compra que contemple el pago al contado y no cancele su obligación y otro si el pago del valor residual se hubiere pactado a plazos. En el primer caso no se presentarían inconvenientes en interpretar que el tomador no opta por la compra del bien, pero el segundo, puede ser objeto de interpretación judicial, si en el contrato no se previó claramente la situación con un pacto comisorio expreso, porque según la clase de bienes de que se trate, con el pago de los cánones el tomador pudo haber cancelado una parte muy importante del valor de la cosa y al respecto hay que tener en cuenta la rapidez de su obsolescencia, puesto que no es lo mismo un inmueble destinado a planta industrial en zona de desgravación impositiva limitada en el tiempo o en un polo de desarrollo que queda desactualizado en pocos años, que un inmueble afectado a vivienda.

## **12. Otras causales de desalojo**

Como en la locación inmobiliaria, pueden presentarse diversas causales que habiliten al dador para accionar judicialmente por desalojo del tomador y todo ocupante, conforme lo dispuesto por aplicación del art. 26 de la ley 25.248.

---

<sup>16</sup> Rocca, Ival - Abatti, Enrique L. - Rocca, Ival (h.), *Arrendamiento inmobiliario especializado*, p. 294, Bs. As., Bias, 1985.



a) Vencimiento del plazo contractual: el dador puede desalojar al tomador si, vencido el plazo establecido en el contrato y no materializado el ejercicio de la opción de compra del art. 14 de la ley, éste no restituyere el inmueble en las condiciones pactadas, según lo disponen los arts. 1604, 1619, 1622 y conchs. del Cód. Civil.

b) Imposibilidad de uso: si cualesquiera circunstancias tornaran imposible el uso del inmueble dado en leasing, termina el contrato por aplicación del art. 1521 del Cód. Civil.

c) Uso deshonesto: el dador puede, basado en el art. 1503 del Cód. Civil, accionar por desalojo, si el inmueble no se utiliza para fines honestos.

d) Uso abusivo: procede el desalojo del tomador, si utiliza el inmueble desaprensivamente, incluso causándole daño o deterioro, sea culposo o intencional y producido por él mismo o sus convivientes, dependientes o huéspedes, según lo dispuesto por los arts. 1559 a 1563 del Cód. Civil.

e) Obras peligrosas o inseguras: si el tomador realiza trabajos u obras, en el inmueble objeto del contrato de leasing, que originen peligro o inseguridad para el total del edificio o para la unidad contratada, cabe el desalojo, por aplicación de los arts. 1534 y 1604, inc. 7°, del Cód. Civil.

f) Obras alteradoras o nocivas: cuando el tomador realice trabajos u obras en el inmueble, que lo alteren o modifiquen o resulten perjudiciales para el mismo, el dador puede exigir el desalojo, conforme al art. 1566 del Cód. Civil.

g) Abandono del inmueble: si el tomador abandona el inmueble “sin dejar a quien que haga sus veces”, como establece el art. 1564 del Cód. Civil y el art. 49 de la ley 21.342, o sea, quien lo reemplace y que vigile o cuide, el dador puede pedir la entrega inmediata del inmueble y por lo tanto el desalojo.

h) Cesión prohibida: procede el desalojo del inmueble, si el tomador ha cedido el leasing, contra la prohibición convencional expresa en ese sentido, por aplicación de los arts. 1583 y 1584 del Cód. Civil. Cabe aclarar que la primera de dichas normas autoriza al tomador –salvo pacto en contrario– a la cesión, por ello, siempre le convendrá al dador prohibirla por cláusula especial en el contrato<sup>17</sup>.

i) Locación y sublocación prohibida: corresponde el desalojo, si se ha locado o sublocado parcial o totalmente el inmueble, contra una prohibición expresa del contrato. En principio, el art. 12 de la ley, autoriza al tomador a arrendar el bien objeto del leasing y el art. 1583 del Cód. Civil, a subarrendarlo, por ello, cuando no son vedadas convencionalmente estas facultades, quedará legalmente éste habilitado a subcontratar, con los consiguientes inconvenientes que puedan generarse al dador.

Desatado el incumplimiento por el tomador a las estipulaciones contractuales, el contrato quedará resuelto, pero en la práctica, en muchos casos, iniciadas las acciones judiciales, el tomador que realmente esté interesado en adquirir el inmueble y que haya pagado el 75% del canon total, conforme el art. 14 de la ley, ofrecerá ejercer la opción de compra, la cual dado el incumplimiento previo del tomador, podrá ser o no aceptada por el dador, según le convenga.

---

<sup>17</sup> Abatti, Enrique L. - Rocca, Ival (h.), *Contrato de leasing para maquinaria*, en “Modelos integrados de contratos”, cláus. 28 ap. 2 (CD-Rom), Bs. As., Abacacía, 2000.

Para el éxito de esta dinámica y ventajosa figura contractual, será necesario contar no sólo con un procedimiento ágil de desalojo ante el incumplimiento del tomador en el pago de los cánones, sino también para los otros supuestos (causales) que desarrollamos precedentemente y también contra turbaciones ilegítimas como la usurpación, puesto que ante su consumación, quedará librada la recuperación del bien a los procedimientos locales, muchas veces viciados de un exceso ritual, que alargando los procesos potencian los daños<sup>18</sup>.

© Editorial Astrea, 2001. Todos los derechos reservados.



---

<sup>18</sup> Abatti, Enrique L. - Rocca, Ival (h.), *La usurpación en el leasing inmobiliario. Reintegro provisional inmediato del inmueble al damnificado* (art. 238 bis del Código Procesal Penal de la Nación), *ED*, 192-629.