El inquilino de su local no paga: qué preparar antes de intimar y pedir el desalojo

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 24 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/local-comercial-alquilado-el-inquilino-no-paga-intimacion-y-desalojo.html

Alcance. Cubre la perspectiva del locador de un local comercial en Misiones cuyo inquilino dejó de pagar: documentación, intimación, resolución por falta de pago, cobro por vía ejecutiva, desalojo, fiador, sublocatario y depósito en garantía. No trata los desalojos de vivienda en detalle, los intrusos sin contrato, los intereses y cláusulas penales sobre el alquiler, la ejecución contra el fiador, los alquileres en dólares, la tasa de justicia, los honorarios, la mediación previa ni la jurisprudencia.

Marque una casilla por punto. «No sé» también es una respuesta útil: indica qué documento falta conseguir.

Contrato y deuda

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Existe el contrato por escrito, con sus prórrogas, modificaciones y anexos?	Contrato firmado (CCyC art. 1188)	☐	☐	☐	☐
¿Se identificó el destino pactado y si el inmueble incluye vivienda?	Cláusula de destino (CCyC art. 1194)	☐	☐	☐	☐
¿Se anotó la fecha de celebración del contrato y de cada prórroga o modificación?	Contrato y adendas (CCyC art. 7)	☐	☐	☐	☐
¿Hay un detalle mes por mes de lo adeudado, que distinga el canon de otras prestaciones periódicas pactadas?	Liquidación y contrato (CCyC art. 1208)	☐	☐	☐	☐
¿Se reunieron recibos, transferencias y comunicaciones de los pagos parciales?	Recibos y comprobantes bancarios	☐	☐	☐	☐

Cláusulas de salida y garantías

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se leyó si el contrato tiene cláusula resolutoria expresa o una causa propia de resolución?	Contrato (CCyC arts. 1086 y 1219, inc. d)	☐	☐	☐	☐
¿Se verificó si el plazo venció o sigue corriendo, y si hubo comunicaciones al respecto?	Contrato y correspondencia (CCyC arts. 1217 y 1218)	☐	☐	☐	☐
¿Hay fiador, y su fianza sigue vigente o cubre la prórroga con su consentimiento expreso?	Contrato de fianza (CCyC art. 1225)	☐	☐	☐	☐
¿Se sabe si existe depósito en garantía y cómo dice el contrato que se aplica o devuelve?	Contrato (CCyC art. 1196)	☐	☐	☐	☐
¿Se averiguó si hay sublocatarios u otros ocupantes en el local?	Constatación y contrato (CPCC art. 628; CCyC art. 1216)	☐	☐	☐	☐

Intimación y prueba

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se envió una intimación escrita con fecha cierta que indique períodos, importe, lugar de pago y plazo?	Carta documento y constancia de entrega	☐	☐	☐	☐
¿Se ordenó la prueba documental y se evaluó si hará falta una pericial?	Expediente documental (CPCC arts. 334 y 632)	☐	☐	☐	☐
¿Se confirmó que no hay pagos ni acuerdos posteriores que deban mencionarse al pedir la desocupación inmediata?	Estado de cuenta actualizado (CPCC art. 627)	☐	☐	☐	☐

Vía y plazos

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se definió con el estudio si se reclama por la vía ejecutiva, por desalojo o por ambas?	CPCC arts. 87, 492, 494 y 623	☐	☐	☐	☐
¿Se evaluó si conviene pedir la desocupación inmediata, con su caución real y su costo?	CPCC arts. 625 y 627	☐	☐	☐	☐
¿Se verificó si el inmueble es también vivienda familiar del inquilino y si entra en la Ley XII - N.º 28?	Ley XII - N.º 28, arts. 1, 4 y 5; Ley VII - N.º 109, art. 41	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- El inquilino debe dos períodos o más y no existe una carta o un reclamo escrito que lo documente.
- El local tiene vivienda en los altos o en el fondo y nadie verificó si rigen las normas del destino habitacional ni la Ley XII - N.º 28.
- Se cobraron pagos parciales y se piensa pedir la desocupación inmediata sin mencionarlos.
- Se está por cambiar la cerradura o retirar mercadería del inquilino sin orden judicial ni entrega voluntaria documentada: las normas leídas encauzan la restitución por el desalojo, con inventario de los bienes de terceros dentro del proceso (arts. 623 y 627 del Código Procesal), y no prevén esa vía.
- El fiador firmó solo el contrato original y el plazo ya venció.

Fuentes

- Código Civil y Comercial de la Nación, texto actualizado de argentina.gob.ar, arts. 886, 887, 1086, 1088, 1188, 1194, 1196, 1208, 1216 a 1219, 1222, 1223, 1225, 1574 y 2582, y art. 7 (eficacia temporal).
- Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, arts. 249 y 256 a 262 (derogación de la Ley 27.551 y reformas de la locación), texto de argentina.gob.ar.
- Código Procesal Civil y Comercial de Misiones (Ley XII - N.º 27), arts. 87, 213, 334, 492, 494, 500, 509, 510 y 623 a 634.
- Ley XII - N.º 28 de Misiones (suspensión de sentencias de desalojo y remate), texto consolidado del Digesto Jurídico de Misiones, arts. 1 a 5, consultada el 24 de noviembre de 2026.
- Ley VII - N.º 109 de Misiones (Presupuesto 2027), arts. 41 y 46, texto del Digesto Jurídico de Misiones (figura como vigente no consolidada, publicada en el Boletín Oficial el 13/10/2026 según el Digesto), consultada el 24 de noviembre de 2026.

Esta publicación brinda información jurídica general y no reemplaza el análisis de la documentación y las circunstancias de cada caso. Los plazos y requisitos aplicables deben verificarse antes de actuar.