

El Convenio de Desalojo en la Argentina a partir de la implementación del Nuevo Código Civil y Comercial

Por Jacqueline Berkenstadt. Trabajo Final del Premaster Semipresencial CUDES-UNIVERSIDAD AUSTRAL. Edición 2015,

Sumario: 1. Antecedentes Normativos y jurisprudenciales. 2. Panorama ante la aprobación del Nuevo Código Civil y Comercial. 3. Conclusión. Bibliografía.

1. Antecedentes Normativos y jurisprudenciales

El convenio de desalojo o mejor conocido como Convenio de Desocupación en el Contrato de Locación es un contrato por el cual las partes, luego de celebrado el contrato de locación y estando en locatario ocupando el inmueble, convienen modificar los plazos establecidos en el contrato original. El convenio de desocupación importa una rescisión por mutuo acuerdo o consentimiento del convenio original de locación, mas no importa una verdadera novación de la obligación, y el inquilino y su fiador son responsables de los daños causados por no mediar liberación expresa de ellos de parte del locador.¹

Conforme la Ley 21.342 de locaciones urbanas para que sea efectivo es necesario realizarlo después del contrato de locación y estando en ocupación el inmueble. Es importante recalcar, que según la ley de locaciones urbanas, que aún se halla vigente, no se encuentran amparados los convenios celebrados simultáneamente con el contrato de locación.

Es requisito indispensable para su efectividad, la homologación del acuerdo ante el juez, previa audiencia del locatario y sublocatarios. Para su homologación, el juez debe examinar la existencia de los requisitos de esta clase de convenios, a saber, su celebración con posterioridad al contrato de locación y la ocupación efectiva del inmueble por parte del locatario. Luego de ser homologado, el juez podrá decretar sin más trámite la ejecución de la sentencia.

Los requisitos de este convenio son:

1) La fecha de celebración del convenio y la fecha de la desocupación efectiva del inmueble

¹ Conforme Código Civil anotado- Autores: López Mesa, Maercelo; Trigo Represas, Feliz; Salas, Acdeel- Editorial Depalma. Edición 1999. Capítulo VII: De la conclusión de la locación.

- 2) La existencia de deuda por cánones locativos y su forma de cancelación
- 3) Las sublocaciones existentes, con detalle de las mismas
- 4) La modalidad de devolución del depósito de la locación y en su caso la retención que hará el locador del mismo.

El Código Civil vigente hasta el 1 de Agosto del presente año, no contenía mención expresa relativa al Convenio de Desocupación. Tampoco lo tiene el Código Procesal Civil y Comercial. Siendo de aplicación al tema únicamente la Ley de Locaciones Urbanas.

En cuanto a la jurisprudencia, es importante destacar que en multiplicidad de procesos, los jueces han desestimado la homologación de los convenios de desocupación únicamente por ser firmados contemporáneamente con el contrato de locación.² Cabe hacer referencia, a que tal requisito obedece al quiebre del sinalagma contractual, encontrándose el locatario en condición del sujeto más débil de la relación contractual.³

2. Panorama ante la aprobación del Nuevo Código Civil y Comercial

En primer lugar, al hablar del nuevo código civil y comercial, cabe hacer referencia a que el mismo ha derogado la ley 21.342 de Locaciones Urbanas con excepción de su artículo 6°, el cual se refiere a la libertad de contratación y ejercicio regular de los derechos de los contratantes.

En segundo lugar, es necesario mencionar que el texto normativo referido no ha legislado el convenio de desocupación. Por lo cual es necesario abstenerse a las reglas de los contratos en general y a las pautas de interpretación.

Con tal panorama en cuestión es necesario acudir a las normas de interpretación generales tanto de la parte general del Código como de los contratos. En cuanto a la primera, se establece en el artículo 2° que se interpretara la ley de acuerdo con sus palabras, finalidades, principios, tratados de Derechos Humanos y leyes análogas.

En relación a los contratos, el nuevo código dispone que los contratos se celebrarán, interpretarán y ejecutaran de buena fe. A la vez, podríamos tenerlo

² Conforme sentencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo civil, Sala L de fecha 14 de abril de 2008. Partes: Santa María, Ernesto J. y otro c/ Perla, Miguel A. A. y otro. Cita de Abeledo Perrot N° 70046571.

³ Conforme sentencia de Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala H de fecha 13 de agosto de 1999. Partes: Foa, Pablo A. c/ Vera, Aldo. Cita de Abeledo Perrot N° 20002705.

como un contrato innominado, el cual se rige en primer lugar por la voluntad de las partes, y sino por las normas generales o los usos y prácticas del lugar de celebración.

Respecto de la jurisprudencia existente hasta el momento también podríamos encuadrar este tipo de convenio dentro de los contratos de adhesión, ya que en ellos se quiebra el equilibrio de las partes en cuanto a la libertad de contratación. Teniendo esto en cuenta, las cláusulas abusivas se tendrán por no escritas.

Por otro lado, en el capítulo 10 se hace alusión a la interpretación de los contratos, la cual será conforme a la intención común de las partes y a la buena fe de los contratantes.⁴ También se establecen reglas de interpretación contextual y según el significado de las palabras. Por último, si existe duda acerca de la continuidad o no del contrato, siempre debe interpretarse tendiendo a la conservación del mismo.⁵

3. Conclusión

A modo de conclusión, el convenio de desalojo es “un acto jurídico que contiene una renuncia al plazo convenido contractualmente o al plazo mínimo legal. También puede consistir en un reconocimiento de la obligación preexistente de restituir el inmueble locado.”⁶

Hasta el 1 de Agosto del presente año el panorama era bastante más alentador, ya que existía normativa específica sobre el tema. Existían los requisitos de realizarlo cuando el locatario estaba en uso y goce de la cosa locada y posterior al contrato de locación.

Hoy en día, con la nueva normativa, no existen reglas claras al respecto. Porque en primer lugar, se ha derogado la ley de locaciones urbanas que lo preveía. En segundo lugar, el Código no hace referencia alguna a este tipo de convenios. Puede haber sido un error del poder legislativo el no incluir este tipo de acuerdos. Se tendrá que esperar a la interpretación jurisprudencial de los mismos para entender si siguen en vigencia los requisitos de la ley derogada o si existen nuevos.

⁴ Artículo 1061 del Código Civil y Comercial de la Nación.

⁵ Artículo 1066 del Código Civil y Comercial de la Nación.

⁶ Convenios de desocupación- Autor: Alberto José Tessone. Publicado en la Revista LA LEY, página 12 el 11 de Noviembre de 1996. Id Infojus: DACA960378.

En caso de que la jurisprudencia les niegue eficacia a estos convenios, hay que analizar si la cuestión se resolverá mediante su suscripción en sede judicial o que otra manera habrá de corregir esto.

Bibliografía

1) Reseña: Homologación judicial del convenio de desocupación del inmueble locado. Autor: Jose Luis Amadeo. Fecha: 1997. Publicado: JA 1997-IV-1196

2) Fallo: “Garro, Elsa c/ Biscardi, Gabriel y otro”- 07/04/1998- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala II. Cita Abeledo Perrot N°: 10001799.

3) Fallo: “Lopez, Maria M. c/ Sanchez Dura, Daniel”- 15/09/1995- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B. Cita Abeledo Perrot N°: 70006464.

4) Práctica Profesional del abogado- Autor: - Julio A. Grisolia, Ana M. Bernasconi, Miguel Alfie y Diego H. Cancela. Editorial Abeledo Perrot, 4° edición- 2013. Buenos Aires, Argentina

5) Convenios de Desocupación- Alberto Jose Tessone. Revista LA LEY del 11 de Noviembre de 1996.

6) Código Civil y Comercial de la Nación. Introducción y revisión general del profesor doctor Alberto J. Bueres. Editorial Hammurabi. 2° edición- 2015. Buenos Aires, Argentina.

7) Locaciones y procesos de Desalojo. Teoría y Práctica.- Enrique L. Abbati e Ival Rocca (h). Prologo de Eduardo A. Zannoni. Colección Abacacia. Editorial García Alonso. 1ª Edición. Buenos Aires, Argentina.