

DESALOJO: CONVENIO SOBRE DESALOJO. TIEMPO DE CELEBRACIÓN*

DOCTRINA:

Si bien en materia de locación deben tenerse especialmente en cuenta los plazos mínimos, que son de orden público, para dar validez a los convenios de desocupación, es preciso que se hayan celebrado con posterioridad a la iniciación de la relación locativa y que el locatario continúe ocupando el inmueble. La razón de esta

regla se encuentra en la prohibición legal contenida en los arts. 19 y 21 del Cód. Civil, en función de la cual deberán reputarse inválidas las renunciaciones anticipadas o genéricas de las normas de orden público.

Cámara Nacional Civil, Sala G, abril 29 de 1998. Autos: “Vázquez de García, Carmen c. Saiegh, José”.

2ª Instancia. – Buenos Aires, abril 29 de 1998.

Considerando: Propuesta la homologación del convenio de desocupación obrante a fs. 4/5, el magistrado de grado lo desestimó por considerar que no se ha respetado el plazo mínimo previsto por el art. 2º de la ley 23091, en razón de tratarse de una locación con destino comercial.

En su reproche, el recurrente alega tanto la imposibilidad del locatario de afrontar el pago del canon locativo, como la voluntad de aquél de resolver el contrato, cuestiones que deben juzgarse a la luz de la real intención que las partes tuvieron al suscribir el convenio conforme a los términos que informa.

Es que, si bien en esta cuestión deben tenerse especialmente en cuenta los plazos mínimos, que son de orden público de acuerdo al art. 29 de la ley 23091,

(*) Publicado en *La Ley* del 29/3/99, fallo 13.535.

para dar validez a dichos convenios es preciso que se hayan celebrado con posterioridad a la iniciación de la relación locativa y que el locatario continúe en la ocupación del inmueble (conf. art. 47, ley 21342). La razón de esta regla se encuentra en la prohibición legal contenida en los arts. 19 y 21 del Cód. Civil, en función de la cual deberán reputarse inválidas las renunciaciones anticipadas o genéricas de las normas de orden público (conf. Ramírez, Jorge Orlando, *El juicio de desalojo*, p. 125; CNCiv., Sala A, 18/4/95, “Herschberg c. Canal”, *La Ley*, 1996-A, 51/3).

Pero en el caso de autos no debe prescindirse de las particularidades que ofrece, pues en principio, la exigencia del doble ejemplar, como el aspecto ponderado por el magistrado de grado en el pronunciamiento recurrido, aparece cumplido al existir en poder de una de las partes el documento con la firma atribuida a la contraria (conf. art. 1013, Cód. Civil). Del mismo modo, en lo que respecta a la falta de fecha en el convenio de marras, debe hacerse hincapié en que al realizarse la certificación de la firma del inquilino, el escribano interviniente expresó que fue puesta en su presencia, aspecto que establece el concepto temporal de la concertación a la que las partes arribaron en torno a la entrega del bien.

El argumento del apelante acerca de la facultad resolutoria que al locatario le confiere el art. 8° de la ley 23091, se manifiesta en conflicto con las disposiciones de la misma, ya que las únicas locaciones a cuyo respecto la ley citada autorizaba a la resolución anticipada por parte de aquél, eran las destinadas a vivienda (conf. CNCiv., Sala A, 6/3/95, “Lacal, C. H. y otro c. De Santis, M. C. y otros”, *La Ley*, 1995-D, 125), que, con la modificación posteriormente introducida por el art. 1° de la ley 24808 (*Adla*, LVII-A, 1376) al incorporar el art. 29 bis a la ley 23091 extendió la aplicación a los restantes destinos locativos. Pero la intención de las partes al poner fin a la relación locativa, se inscribe en el ámbito de la rescisión bilateral, la cual por el principio de la autonomía de la voluntad de las convenciones (arts. 1197 y 1200, Cód. Civil), autoriza en cualquier momento al locador y al locatario a poner fin al arrendamiento cuando el plazo no haya vencido. En el caso se manifiesta por un lado, en la voluntad expresa del inquilino de entregar el bien totalmente desocupado y por la otra parte, la de aceptarlo en la fecha y condiciones convenidas.

Desde este punto de apreciación, es válido el convenio celebrado por los contrayentes del contrato de locación de fs. 2/3, por el cual decidieron finalizar, en forma anticipada el plazo de vigencia de la relación locativa y por lo tanto debe aceptarse el pedido de homologación reclamado por esta vía recursiva.

Por estas consideraciones y disposiciones legales citadas, se resuelve: Revocar el pronunciamiento de fs. 13, mantenido a fs. 15 y en consecuencia homologarse el convenio de desocupación de fs. 4/5. Sin costas de alzada al no haber mediado contradicción. Notifíquese por cédula y oportunamente devuélvase. – Carlos A. Bellucci. – Roberto E. Greco. – Leopoldo L. V. Montes de Oca.