

DESALOJO. CONVENIO DE DESOCUPACIÓN. REQUISITOS DE VALIDEZ*

DOCTRINA:

- 1) *Partiendo de la base de que la actual ley de locaciones urbanas 23091 no derogó la anterior ley 21342 y que el art. 2º de la ley 22434 (Adla, XLIV-D, 3712; XXXVI-C, 1981; XLI-B, 2822), modificatoria del Código Procesal, sólo abrogó los arts. 33 a 46, puede concluirse que el art. 47 de la ley 21342, referido a los convenios de desocupación, continúa vigente.*
- 2) *Los arts. 47 y 29 de la ley 21342 (Adla, XXXVI-C, 1981) refieren claramente a los convenios celebrados con posterioridad a la iniciación del contrato de locación. Por tanto, no corresponde extender sus alcances a situaciones en las cuales el convenio de desocupación fue suscripto en igual fecha que la del contrato de locación.*
- 3) *Los convenios de desocupación sólo pueden comprender locaciones en períodos de ejecución y no anteriores al momento en que el locatario accede al uso y goce del inmueble o se pacten simultáneamente con ella.*
- 4) *Los convenios de desocupación sólo pueden comprender locaciones en períodos de ejecución, pues el legislador ha querido salvaguardar el derecho de defensa en juicio del locatario, para que no se le obligue a firmar el convenio con el contrato de locación, para que luego el locador tramite el desalojo conforme el procedimiento establecido para la ejecución de convenio homologado.*

Cámara Nacional Civil, Sala C, noviembre 24 de 1995. Autos: "Lipsia S. A. c. Triton Argentina Inc."

(*) Publicado en *La Ley* del 24/5/99, fallo 41.499.