

LOCACIÓN. CONVENIO DE DESOCUPACIÓN DE INMUEBLE. HOMOLOGACIÓN. IMPROCEDENCIA*

HECHOS:

La Cámara revocó la homologación del convenio de desocupación de un inmueble en cuanto consideró no acreditados los requisitos exigidos por la ley 21342 para su validez.

iniciación del contrato de locación, en tanto deben reputarse inválidas las renunciaciones genéricas o anticipadas de las normas de orden público –arts. 19 y 21, Cód. Civil–.

- 2) *No procede la homologación de un convenio de desocupación de inmueble, si no se halla acreditada la existencia del tiempo mínimo legal de locación ni que el citado convenio se haya firmado con posterioridad a su inicio.*

DOCTRINA:

- 1) *Toda vez que los plazos mínimos determinados por la ley 21342 (Adla, XXXVI-C, 1981) de locaciones urbanas son de orden público, para dar plena validez a los convenios de desocupación del inmueble que modifican dichos términos, es preciso que se hayan celebrado con posterioridad a la*

Cámara Nacional Civil, Sala A, mayo 28 de 2002. Autos: “Pipino, Carmen A. c. Quinteros, Antonio D.”

2ª Instancia. – Buenos Aires, mayo 28 de 2002.

Considerando: El art. 47 de la ley 21342 (aún vigente, pues la ley 23091 sólo ha derogado los arts. 33 a 46 de aquélla) dispone: “cuando el locatario, después de celebrar el contrato y estando en ocupación del inmueble, hubiese

*Publicado por *La Ley* del 15/08/2002, fallo 104.212.

convenido con el locador plazos diferentes de los originales, el locador podrá solicitar el cumplimiento del convenio, presentando el documento respectivo y el juez, previa audiencia del locatario, decretará el lanzamiento sin más trámite que los correspondientes a la ejecución de sentencia que condena a hacer”. Adiciona el art. 29 del mismo ordenamiento que las disposiciones, entre las cuales se cuenta la transcripta, son de orden público, otorgando validez a los convenios celebrados o que se celebren entre las partes con posterioridad a la iniciación del contrato de locación, relativos a su precio o desocupación del inmueble, pudiendo ser exigido su cumplimiento judicialmente.

Ahora bien, a propósito del contrato de locación, se deberá tener en cuenta que los plazos mínimos determinados por la ley son de orden público. De suerte que para dar plena validez a dichos convenios, es preciso que se hayan celebrado con posterioridad a la iniciación del contrato de locación.

La razón de ser 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, de suerte que sólo resultaría admisible la abdicación de este derecho una vez iniciada la locación (conf. CNCiv., esta Sala, R. 116.192 del 4/9/92, con cita de Ramírez, Ival Rocca-Dufrechou; R. 120.635, 13/09/1993; R. 164.191, 21/02/1995; íd., R. 219.266, 12/05/1997 —*La Ley*, 1997-D, 321—).

Ello establecido, y toda vez que de la lectura de este expediente así como también de la causa penal no aparece en principio justificada, aun desde la perspectiva de la actora, la existencia del tiempo mínimo legal de locación ni —aun admitiendo por hipótesis la existencia del contrato escrito presentado por el demandado— que el convenio de desocupación se haya firmado con posterioridad al inicio de la locación, el tribunal considera que la cuestión no puede ser ventilada en el circunscripto marco del procedimiento homologatorio incoado. En consecuencia, habrá de revocarse el pronunciamiento de fs. 6, en cuanto homologa el convenio de desocupación presentado.

Las costas se distribuyen por su orden, dadas las mencionadas particularidades del caso (conf. art. 68, 2ª parte, Cód. Procesal).

En atención a los fundamentos vertidos, se resuelve: Revocar el pronunciamiento de fs. 6, en cuanto homologa el convenio de desocupación glosado en sobre cerrado. Costas por su orden. Devuélvase, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse conjuntamente la recepción de las actuaciones y el presente pronunciamiento. — *Hugo Molteni*. — *Ana M. Luaces*. — *Jorge Escuti Pizarro*.