



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados...

CONVENIOS DE DESOCUPACION

ARTÍCULO 1.- Sustitúyase el artículo 1210 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 1210. Restituir la cosa. El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular.

También debe entregarle las constancias de los pagos que efectuó en razón de la relación locativa y que resulten atinentes a la cosa o a los servicios que tenga.

Cuando el locatario estando en ocupación del inmueble, voluntariamente conviniera con el locador un plazo diferente del original, podrán suscribir un convenio de desocupación que el locador presentará ante el juez para su homologación, quien previa audiencia con el locatario, decretará el lanzamiento sin más trámite que los correspondientes a la ejecución de sentencia.

ARTÍCULO 2.- Sustitúyase el artículo 1539 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 1539. Restitución anticipada. El comodante puede exigir la restitución de la cosa antes del vencimiento del plazo:

a. Si la necesita en razón de una circunstancia imprevista y urgente; o

b. Si el comodatario la usa para un destino distinto al pactado, aunque no la deteriore.



H. Cámara de Diputados de la Nación

En ambos casos, el comodante podrá exigir al comodatario, la suscripción de un convenio de desocupación que presentará ante el juez para su homologación, quien previa citación al comodatario para que reconozca su firma, decretará el lanzamiento sin más trámite que los correspondientes a la ejecución de sentencia.

ARTICULO 3.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.-

Marcela Campagnoli

Francisco Sanchez

Mariana Stilman

Paula Oliveto

Mónica Frade

Cristian Ritondo

Maria Luján Rey

Alberto Asseff



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El presente proyecto de ley debe su existencia a la necesidad de armonizar el cuerpo normativo de fondo con las leyes procedimentales de forma de nuestra legislación.

En efecto con la sanción del CCyCN y su entrada en vigencia en Agosto de 2015, la Ley 21342, que en su artículo 47 establecía los denominados “CONVENIOS DE DESOCUPACION”, quedó derogada. Esta figura de los “CONVENIOS DE DESOCUPACION” resultaron ser instrumentos sumamente utilizados para asegurarse, locador y locatario, la restitución de la cosa objeto del contrato de locación, cuando por los motivos que fueran, las partes convenían un plazo de extinción de la locación, diferente de la originaria. Así ocurría la mayoría de las veces, cuando el locatario deudor, por no poder afrontar el pago del alquiler decidía dejar de manera anticipada la cosa locada, el locador a fin de asegurarse el reintegro del bien y con ello no seguir generando deuda en su inquilino, sugería la firma de este convenio.

Además la homologación de los convenios de desocupación, evitaban el tedioso y costoso trámite del desalojo, resolviendo rápidamente el problema de la ocupación indebida de un inmueble locado o dado en comodato.

El mismo una vez suscripto, era presentado judicialmente para su homologación, el juez previa citación del locatario, dictaba la orden de lanzamiento, la cual solo podía ejecutarse vencido el plazo del convenio. Si el locatario cumplía su obligación de restituir en término el bien, las costas eran a cargo del locador y solo corría con las costas en caso de que efectivamente hubiera que poner en funcionamiento la maquinaria judicial para hacer efectiva la ejecución de aquella sentencia.

A la fecha y habiendo dejado de existir el instituto, se ha dado la paradoja de que algunos jueces entiendan que la voluntad de las partes sigue siendo una fuente de regulación de sus intereses y por ello, la firma de estos convenios pueden ser homologados y otros que habiendo desaparecido la ley que les daba sustento, los rechazan liminarmente, con la consecuente pérdida de tiempo y sobretodo de confianza en los abogados que se encuentran con una sinrazón al consejo o recomendación profesional.



H. Cámara de Diputados de la Nación

En una charla organizada por el Centro de Graduados de la UBA, el pasado 18 de junio de 2020, el Dr. Jorge Kielmanovich¹ invitado a disertar sobre el tema de los CONVENIOS DE DESOCUPACION, dijo: “Celebrar un convenio que no permita la ejecutabilidad del mismo, es una especie de regalo griego. Por eso, esta función no es primordial para solucionar conflictos porque desde la derogación de la ley 21.342, el criterio mayoritario de nuestros tribunales ha sido contrario a la celebración de estos convenios”.

Así lo dispuso en un fallo la Sala A de la Cámara Nacional en lo Civil en el que sostiene “... que los convenios de desocupación no son admisibles a partir de la sanción del nuevo código” y fundamenta su resolución en que: “El art. 162 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación que regula las sentencias homologatorias refiere solamente a las transacciones que se dan en el ámbito de un proceso judicial”. A lo que el Profesor Alejandro Verdagueri, en un análisis y crítica al mismo, dice: “El fundamento para el convenio de desocupación no era el art. 162 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, sino la disposición en la 21.342...”. Y agrega que la Sala razona que “si el convenio de desocupación era admisible por una ley que queda derogada por la sanción del nuevo código, el nuevo código trae aparejada la imposibilidad de homologar judicialmente los convenios de desocupación”. O sea, la celebración de los convenios de desocupación, no está prohibida pero no surten ningún efecto porque no podrían ser homologados para su ejecución (¿?). Una incongruencia.

Retomando la disertación del Dr. Kielmanovich, avanzamos un paso más en este dilema sin solución, al decir que: “estos convenios ya han sido admitidos por los legisladores nacionales, en diciembre del 2017 cuando se dictó la ley 27.423 que actualizó los aranceles para abogados, procuradores, auxiliares y peritos de la justicia. En esta ley se estableció, en el artículo 40, que tratándose de una homologación de un convenio de desocupación y ejecución los honorarios se regularán en un 50% del establecido en el párrafo primero” y agregó: “como la Corte Suprema ha dicho en un interesante pronunciamiento del 10 de junio de 1992, la inconsecuencia o falta de previsión del legislador no se suponen. Me resisto a pensar que el legislador nacional y el legislador bonaerense respecto de la ley 14.967, hayan previsto el pago de honorarios por labores contrarias al derecho o actos inexistentes. En otras palabras, si se puede regular el pago de honorarios por la homologación del convenio, es de suponer que el mismo legislador nacional ha considerado que esta labor es admisible”.

¹ Dr. Jorge Kielmanovich es Profesor Regular Titular de Derecho Procesal Civil del Departamento de Derecho Procesal de la Universidad de Buenos Aires, Facultad de Derecho (1.997-). Director del Departamento de Derecho Procesal, Facultad de Derecho, Universidad de Buenos Aires (1.998-), entre otros títulos.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Se deja expresa constancia que el presente proyecto de Ley es representación del Expediente 5892-D-2020 de fecha 3 de Noviembre de 2020.

Por las razones expuestas, considerando que se trataría de un vacío legal que aquí se pretende desterrar, tanto para los contratos de locación como de comodato, solicito a mis pares el acompañamiento y aprobación del presente Proyecto de Ley.

Marcela Campagnoli

Francisco Sanchez

Mariana Stilman

Paula Oliveto

Mónica Frade

Cristian Ritondo

Maria Luján Rey

Alberto Asseff