

Diario Civil Nro 40- 10.08.2015

Réquiem para los convenios de desocupación y otras soluciones

Por José María Salgado.

Agosto espera a los abogados, y a la sociedad toda, con muchos cambios en el ámbito jurídico. El Código Civil y Comercial, propulsor central de ese movimiento, se presenta como un cuerpo de normas que, merced a las sucesivas lecturas que se vayan haciendo de su contenido irá despertando interpretaciones que aún desconocemos.

Un aspecto que no ha merecido demasiadas menciones, dentro de lo que se suele denominar “aspectos procesales del Código Civil y Comercial”, es la derogación de dos instrumentos que utilizábamos con asiduidad: los convenios de desocupación y la recuperación del inmueble abandonado por el locatario.

En efecto, el art. 3º, inc. a), de la Ley N° 26.994 –que en su art. 1º aprueba el Código Civil y Comercial- derogó la ley 21.342 — con excepción de su artículo 6º-, cuyos arts. 47 y 49, sobrevivientes a los cambios introducidos por la ley 22.434, contienen los institutos mencionados¹. La supresión no es universal, ya que muchas provincias – Córdoba, Chubut, Jujuy, La Pampa, La Rioja, Mendoza y Tucumán- los incorporaron en su legislación local.

Los convenios de desocupación, si bien fueron objeto de un extendido uso patológico por parte de algunos locadores que los utilizaban para eludir los plazos mínimos de la locación y para armarse de una herramienta fulminante a fin de obtener el desahucio del inquilino, también constituían un medio que, utilizado correctamente, permitía sobrellevar las desavenencias que se presentaran en el curso del contrato dando estabilidad a determinados acuerdos.

El trámite previsto ante la denuncia de abandono de la locación, como modo de extinción del vínculo (art. 1219, inc. b), Cód. Civ. y Com.), también constituía una herramienta útil pues permitía verificar una circunstancia fáctica de modo rápido dando andamiaje eficaz a un precepto sustancial. Luego de la comprobación sumaría del extremo, el locador podía recuperar la tenencia del inmueble sin tener que recorrer el camino del proceso adversarial de desalojo.

Despedimos de este modo dos institutos que, entiendo, vamos a añorar pues el legislador no ha brindado herramientas que los reemplacen. Su supresión, entonces, no está del todo justificada, pues en ambos casos la realidad seguirá presentando los conflictos que aquellos intentaban solventar.

El presente aviso es necesario, pues aunque a partir de la entrada en vigencia del nuevo ordenamiento la ignorancia de las leyes seguirá sin servir de excusa para su cumplimiento (art. 8, Cód. Civ. y Com.), la derogación anotada pasó prácticamente desapercibida y tendrá una incidencia relevante en muchos vínculos locativos. Como se ha dicho, para resucitar antes es necesario morir; ambos institutos han cumplido la primer parte, quizás cuando su ausencia sea notoria -a lo mejor- logran cobrar nuevamente vida.

¹ Salgado, A. J., Locación, comodato y desalojo, Rubinzal Culzoni, p. 539/553.