

Acta de Mediación Prejudicial que Incluye Convenio Desocupacional con Ocupante Precario Depositario Ex Locatario

Acta de mediación prejudicial que incluye convenio desocupacional con ocupante precario-depositario *-ex locatario-* (adaptado al código civil y comercial) **ACTA DE ACUERDO CONCILIATORIO**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los ... días del mes de ... de ..., siendo las 00,00 horas, comparecen ante mi Dr. ... mediador, Registro ? MJN, designado en el expediente de mediación: ?... **S.A. c/ ..., ... s/ Convenio de desocupación y Daños y perjuicios?** por la **parte requirente:** ... S.A.. representada para este acto por el Sr. ..., DNI. N° ..., en su calidad de Presidente del Directorio, domiciliada en ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, patrocinada por el Dr. ..., T° ..., F° ... del CPACF, constituyendo domicilio en ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y por la **parte requerida,** el Sr. ..., DNI. N° ..., ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, patrocinado por el Dr. ?, T° ?, F° ? del CPACF. Abierto el acto las partes manifiestan que como resultado del trámite de conciliación instaurado en este expediente disponen celebrar el convenio transaccional siguiente:

CONVENIO DE DESOCUPACIÓN DE OCUPANTE PRECARIO-DEPOSITARIO. PRELIMINAR. Entre ... **S.A.**, CUIT. ..., representada para este acto por el Sr. ..., DNI. N° ..., en su calidad de Presidente del Directorio, domiciliada en ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una parte, en adelante denominada «PROPIETARIA» y, el Sr. ..., DNI. N° ..., CUIT. N° ..., domiciliado en ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por otra parte, en adelante denominada «OCUPANTE-DEPOSITARIO», suscriben este acuerdo según los antecedentes, declaraciones y artículos siguientes:

ANTECEDENTES. 1- Ambas partes han suscripto en fecha 00/00/.. un ?Contrato de Locación Inmobiliario?, luego con fecha 00/00/.. un ?Convenio de Desocupación?, en fecha 00/00/.. un ?Convenio de Prórroga y Desocupación?; en fecha 00/00/.. un ?Convenio de Desocupación con Vencimiento 00/00/..? y en fecha 00/00/.. un ?Convenio de Desocupación de Ocupante Precario Depositario?, todos sobre el inmueble ?tipo ...?, destinado a ..., sito en ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **2-** Se deja constancia que ya no hay relación locativa entre las partes, quienes antes de ahora y en virtud de los premencionados instrumentos, revestían el carácter de ?locador? la ?PROPIETARIA? y de ?locatario? el actual ?OCUPANTE-DEPOSITARIO?. **3-** Como el OCUPANTE-DEPOSITARIO, que reviste el carácter de **ocupante precario y depositario**, atento a que la fecha de restitución del inmueble pactada en el convenio de desocupación de fecha 00/00/.., se encuentra vencida desde el 00/00/.. ?cuanto motivó la remisión de carta documento de fecha 00/00/.., al Sr. ... intimándolo a restituir el inmueble a la PROPIETARIA- y sigue actualmente en la ocupación del inmueble, siendo su depositario, con todas las responsabilidades legales derivadas y, que la PROPIETARIA ha decidido emprender la construcción de un edificio de ... en propiedad horizontal y para ello oportunamente le encomendó la elaboración de un anteproyecto y planos al arquitecto ..., con domicilio en ..., cuestión que con este arquitecto se frustró el emprendimiento, por lo que actualmente la PROPIETARIA se encuentra en nuevas tratativas con la constructora ?...?, con domicilio en ..., para la construcción del referido edificio en el inmueble mencionado y, mientras tanto, con el objeto que el inmueble no permanezca desocupado, con los consabidos riesgos que ello implica en el sentido de exponer el local a las frecuentes ocupaciones ilegales por intrusos o usurpadores, ofrece al OCUPANTE-DEPOSITARIO la posibilidad de permanecer en tal carácter en el inmueble, hasta el ... de ... de .. **4-** En consecuencia, las partes y el fiador suscriben este **CONVENIO DE DESOCUPACIÓN DE OCUPANTE PRECARIO-DEPOSITARIO** en los términos del art. 1197 del Código Civil y Comercial, que modifica el **?Convenio de Desocupación?** de fecha ... de ... de .. referido, quedando ratificadas y vigentes todas sus estipulaciones, salvo en cuanto aquí se modifica. **PRIMERO (I- PLAZO)** 1- Las partes acuerdan que el OCUPANTE-DEPOSITARIO, atento al carácter precario como ocupa el inmueble lo desocupará cuando la PROPIETARIA se lo requiera, teniendo para ello un plazo de ... (30/60/90) días desde cuando se le notifique por medio fehaciente, atento a la construcción de edificio que llevará a cabo en el inmueble o, en su defecto, el plazo vencerá indefectiblemente el ... **de ... de .., a las 00,00 horas.** 2- Consecuentemente el OCUPANTE-DEPOSITARIO reintegrará a la PROPIETARIA el inmueble en perfecto estado de uso y conservación y absolutamente libre de ocupantes, también sus llaves correspondientes ese mismo día y hora, pudiendo justificar el reintegro exclusivamente con recibo emitido por la PROPIETARIA. Al vencimiento del plazo otorgado por la notificación que curse la PROPIETARIA, el inmueble deberá restituirse sin interpelación alguna, caso contrario pagará imputado a multa por la ocupación extemporánea, la suma de dólares de los Estados Unidos de América ... (US\$...) billetes por día o deberá entregar el monto de pesos argentinos necesarios y suficientes para que con su venta en el mercado de cambios de Montevideo, República Oriental del Uruguay, la PROPIETARIA adquiera los dólares adeudados, para lo cual se tomará la cotización del ?peso argentino? tipo ?comprador? y del dólar estadounidense tipo ?vendedor?, según las paridades informadas por el Banco Central del Uruguay en su página web: www.bcu.gub.uy, correspondientes al día hábil cambiario inmediato anterior, hasta reintegrarse el local en perfectas condiciones y

con la conformidad de la PROPIETARIA. El presente ratifica lo convenido en la cláusula ?...? del CONVENIO suscripto el 00/00/.. Asimismo, este convenio de desocupación reviste el carácter de título ejecutivo conforme el art. 523, inciso 2º del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. **SEGUNDO (II- SEGURO) 1-** El OCUPANTE-DEPOSITARIO tomará en compañía aseguradora de primera línea, a su costa y endosada a favor de la PROPIETARIA, una cobertura contra los riesgos incendio del edificio más sus instalaciones, acorde al valor del inmueble que ocupan. **2-** La póliza deberá mantenerse vigente durante el plazo contractual y más, hasta la restitución del inmueble, debiendo acreditar a los PROPIETARIA el pago al día de la póliza, bajo apercibimiento de desalojo inmediato. **TERCERO (III-DEUDA)** El OCUPANTE-DEPOSITARIO reconoce por la ocupación extemporánea del inmueble, como indemnización a la PROPIETARIA la deuda siguiente: **1)** por indemnización por daños y perjuicios: la suma de PESOS ... (\$...), deuda que abonará en ... (...) cuotas mensuales iguales y consecutivas, la primera correspondiente al mes de ... de .., por la suma de PESOS ... (\$...) y a partir del mes de ... de .. hasta el mes de ... de .., en ... (...) cuotas iguales y consecutivas por la suma de PESOS ... (\$...) cada una, venciendo las dos primeras el ? de ... de .. y las sucesivas a partir del mes de ... de .., con vencimiento los días cinco (5) de cada mes, a pagar en el domicilio de la PROPIETARIA, sito en ..., de lunes a viernes de 10,00 a 16,00 horas. El OCUPANTE-DEPOSITARIO entrega a la PROPIETARIA pagarés por iguales importes y vencimientos de la deuda reconocida, cuales no podrán ser descontados a terceros por causa alguna. Si el OCUPANTE-DEPOSITARIO restituyera el inmueble antes del 00/00/.., luego de recibido éste por la PROPIETARIA, cesará su obligación de pago de las cuotas por la ocupación extemporánea. Queda aclarado que si legalmente correspondiera tributar Impuesto al Valor Agregado (IVA) por estas sumas dinerarias, este impuesto será totalmente a cargo del OCUPANTE-DEPOSITARIO; **2)** por expensas comunes impagas, Alumbrado, barrido y limpieza e Impuesto Inmobiliario y Aguas y Saneamientos Argentinos, el OCUPANTE-DEPOSITARIO pagará los montos correspondientes hasta el día de la restitución del inmueble a la PROPIETARIA. **CUARTO (IV- PROHIBICIÓN DE ACTOS VERBALES)** Para las relaciones interpretes queda totalmente desechada en forma definitiva e irrevocable la forma oral o verbal, «de palabra» o «de hecho» y la prohíben para cualesquiera estipulaciones contractuales. **QUINTO (V- DERECHO A EXHIBIR LA PROPIEDAD)** La PROPIETARIA o quien ella autorice tendrá derecho a exhibir y visitar el inmueble con los fines de alquilarla y/o venderla y para tal fin podrá además colocar un cartel. **SEXTO (VI- INOCUPACIÓN POR TERCEROS)** El OCUPANTE-DEPOSITARIO manifiesta que en el inmueble local no hay otros ocupantes fuera de él. **SÉPTIMO (VII- DOMICILIOS)** Quedan constituidos los domicilios especiales, donde serán eficaces todas las Notificaciones extra y judiciales derivadas de este convenio y que seguidamente se fijan: **a)** la PROPIETARIA, ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; **b)** El OCUPANTE-DEPOSITARIO, ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **OCTAVO (VIII- NotificaciónES Y COMPETENCIA) 1-** Toda notificación, consentimiento, solicitud u otra comunicación a ser cursada por causa de este acuerdo será por escrito y vigente desde su recepción en el domicilio de destino. **2-** A fines de resolver cualquier controversia, divergencia o disputa que surjan de este convenio, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales nacionales ordinarios civiles de Capital Federal. Asimismo, las partes renuncian al derecho procesal de «recusación sin expresión de causa» del juez que deba conocer en caso de litigio entre ambas. **NOVENO (IX- TRIBUTOS)** Si el acto plasmado en este instrumento generara obligación de tributar el Impuesto de Sellos o el IVA, serán totalmente a cargo del OCUPANTE-DEPOSITARIO. **DÉCIMO (X- FIADOR)** Participa de este acto el Sr. ..., DNI. ..., domiciliado en ..., en su calidad de fiador principal pagador, con renuncia a los beneficios de excusión y división, del contrato locativo y de los precedentes convenios de desocupación y sus prórrogas quién asiente lo acordado y ratifica su fianza firmando al pie. **UNDÉCIMO (XI- ANEXOS)** Integran como anexos integrantes de este presente convenio los documentos siguientes: **I-** Carta documento del Correo Oficial N° ... remitida al Sr. ..., de fecha 00/00/..; **II-** Convenio de desocupación de fecha 00/00/..; **III-** Presupuesto del arquitecto ... de fecha 00/00/.. **CIERRE.** En prueba de conformidad se suscriben dos (2) ejemplares de igual tenor y al mismo efecto, recibiendo en este acto uno cada parte, en Ciudad Autónoma Buenos Aires, a los ... días del mes de ... de ..

<<<NOTAS: 1- El nuevo art. 1197 del CCyC sólo permite al locatario renunciar al plazo mínimo legal; con el régimen anterior se podía disminuir o aumentar el plazo, pues la norma posibilitaba pactar ?plazos diferentes de los originales?; también estaba prevista la homologación del convenio e inclusive se normaba su tramitación judicial (art. 47, 2342). 2- El CCyC no reglamenta los ?convenios de desocupación? por tanto perderán su eficacia. 3- Precedentemente desarrollamos el caso de una persona que comenzó en calidad de locatario y fenecido el plazo contractual -sin reintegrar el inmueble, ni pagar alquileres por no recibírselos el locador-, continuó como simple ocupante y ante esa situación el propietario (ex locador) requirió una mediación prejudicial, en cual ambas partes suscribieron un acuerdo transaccional -con fuerza de sentencia- otorgando el propietario una prórroga del plazo gratuita y obligándose el ocupante (ex locatario) a desalojar en una fecha determinada el inmueble y pagar una indemnización por deuda a devengarse en virtud de la ocupación extemporánea.>>>