



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA K

57869/2014

“A, A L c/ A, F A Y OTROS s/PREPARACION DE LA VIA EJECUTIVA”

Buenos Aires, de septiembre de 2016.- JRV.- -----

AUTOS , VISTOS Y CONSIDERANDO:

Contra el pronunciamiento dictado a fs. 209/212, en cuanto rechaza la ejecución promovida respecto de los fiadores R D P y G R T, con costas al actor; y manda llevar adelante la ejecución hasta que F A A y M A P hagan al acreedor íntegro pago del capital adeudado con más sus intereses y costas; apela a fs. 219 la parte actora quien presenta su memorial a fs. 234/239, siendo contestado a fs. 246/249.

Se agravia -también- a fs. 215 la parte demandada, expresando agravios a fs. 241/242, siendo contestados a fs. 244/245. Se queja el accionante por cuanto el juzgador rechazó la ejecución contra los fiadores y le impuso las costas del caso.

Por su parte, el demandado se agravia por haberse admitido la ejecución a su respecto.

Los agravios han sido oportuna y recíprocamente contestados por las partes, a cuyos términos cabe remitir en honor a la brevedad.

A los fines de un adecuado ordenamiento procesal hemos de entender en primer término respecto del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

Ello así, con la salvedad que en el caso no ha sido motivo de agravio el plexo normativo que cabe aplicar en la especie, esto es, el Código Civil, resulta prudente efectuar algunas consideraciones.

De la compulsa de las actuaciones surge que las partes convinieron el término de la locación por el plazo de dos años,



contados a partir del día 01/02/2010, finalizando el 31 de enero de 2012.

Resulta también del expediente n° 25.680/2014, caratulado: “A, A L c/ A, F A y otros s/ Desalojo por Vencimiento de Contrato”, en trámite por ante el mismo Juzgado n° 89 y que para este acto se tiene a la vista, que con fecha 14 de octubre de 2014, se hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por la parte actora en mérito a la causal señalada (cfr. fs. 125/126), confirmada por esta Sala el 8 de abril de 2015 (cfr. fs. 149/150).

En tal oportunidad se sostuvo expresamente que la continuación de la ocupación del inmueble por el locatario y la percepción de los arriendos por el locador con posterioridad al vencimiento del plazo contractual no implica formalización de un nuevo contrato. Es sabido que según el art. 1622 del Código Civil, no existe la tácita reconducción, por lo que en tales circunstancias la locación continúa bajo los mismos términos contractuales hasta que el locador pida la devolución del inmueble, lo que a falta de otro elemento, en el caso se configura con la promoción de dichas actuaciones.

De manera que lo decidido proyecta, en lo pertinente, los efectos de la cosa juzgada sobre el tema en debate.

No es ocioso recordar que hace cosa juzgada lo que se ha decidido en un juicio contradictorio, por una sentencia válida, que contiene un pronunciamiento definitivo y sin reservas sobre una cuestión jurídica pretendida y debatida (cfr. CNCiv. Sala F 28/11/72, ED v. 51, pág. 544), respecto de la cual no hay o no puede haber apelación, sea porque no es admisible o porque la sentencia se ha consentido; o en virtud que la apelación no se ha interpuesto dentro del plazo prescripto por la ley, o habiéndose interpuesto se ha declarado desierta (cfr. esta Sala, 6/8/76, BCNEC y C, 625 n° 8650), o al confirmársela ha quedado firme.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA K

Ello así, la autoridad de cosa juzgada emanada de un pronunciamiento judicial, constituye una norma jurídica individual que dirime la cuestión debatida y define la situación de “las partes” respecto del objeto litigioso, por cuyo mérito el justiciable, cuya pretensión ha sido rechazada, no puede en una nueva instancia discutir la cuestión ya decidida- efecto negativo-, y quien ha obtenido el reconocimiento del derecho invocado puede reclamar el reconocimiento de aquella decisión sin que a ningún juez le sea permitido rehusarse a tenerla en cuenta -efecto positivo-.

Por ende, queda precluida para las partes no solamente la facultad de renovar las cuestiones planteadas y decididas, sino también la de proponer otras no deducidas y que habrían podido ser introducidas en su oportunidad, cuestiones que en general tienden a negar o disminuir el bien reconocido o a afirmar el bien negado, persiguiendo evitar , en aras de la seguridad jurídica y de la conservación del orden público, que otra vez se lleve a conocimiento de la justicia una cuestión decidida definitivamente (cfr. en tal sentido CNCiv. Sala A 9/5/85, LL 1985, v. E pág. 175 con nota; idem Sala C, 11/5/79, LL 1979 v. D pág - 227, entre otros).

Frente a lo expuesto, pretendiendo el demandado “elípticamente” reeditar el debate de una cuestión firme, precluída y pasada en autoridad de cosa juzgada, los agravios que vierte al respecto no habrán de tener favorable acogida.

Por lo demás, el magistrado al dictar su decisión formuló una argumentación adecuada, fijando su posición intelectual acerca de los hechos debatidos, interpretando los elementos del juicio obrantes en la causa. Es decir, ha motivado debidamente el decisorio, de allí que lo alegado por el apelante no alcance para persuadir acerca de la arbitrariedad que le atribuye a lo decidido.

A mayor abundamiento, ha sostenido la Corte Suprema de Justicia de la Nación que la omisión de valorar determinadas pruebas



no es causal que autorice sin más a descalificar un fallo, toda vez que los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las probanzas, pues basta que lo hagan respecto de aquellas que estimen idóneas, conducentes y decisivas para resolver la cuestión. (cfr. en tal sentido “Balzarotti, G. Cánova, O y Reig, E. s/ regulación de honorarios” -40.623-B- del 23 -04-91 entre ots. y C.S.J.N. L.L., Rep. XXXIV, pág. 1562, sum. 56), lo que en el caso el magistrado hizo.

Por ende, no alcanzando sus dichos -tampoco- la crítica concreta y razonada que estatuye el art. 165 del CPCC, los agravios expresados no habrán de ser admitidos.

En cuanto a los articulados por la parte actora, cabe recordar que el art. 1582 bis del Código Civil -texto según ley 25.628 del 31/8/02-, dice expresamente “La obligación del fiador cesa automáticamente por el vencimiento de la locación salvo la que derive de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado. Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita del contrato de locación, una vez concluido éste. Será nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original”.

A la luz de este dispositivo legal la fianza se extingue automáticamente por el solo vencimiento del plazo de la locación, pero la obligación del fiador subsiste si el inquilino no cumple con su obligación de restituir oportunamente (cfr. esta Sala in re: R.-556.741/ 2010).

En autos se encuentra comprobado que si bien venció el contrato de locación con fecha 31 de enero de 2012, recién el actor requiere la restitución de la tenencia del bien pasados más de dos años, esto es, al promoverse la demanda de desalojo, circunstancia





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA K

expresamente consignada por el “a-quo” y que no ha sido desvirtuada en los respectivos agravios.

Dicha circunstancia no es menor, a tenor de la norma antes transcripta.

En efecto, habiendo continuado la locación en los términos del art. 1622 del Código Civil y no advertirse elemento alguno que permita inferir que la restitución de la tenencia del inmueble hubiera sido requerida “oportunamente” por la parte locadora, esto es dentro de un plazo razonable posterior al cese automático que establece la norma como consecuencia del vencimiento del plazo contractual, el temperamento propuesto por el apelante deviene improcedente.

A mayor abundamiento, en su caso, tampoco se advierte que los fiadores prestaran expresamente su consentimiento para una eventual prórroga expresa o tácita del contrato de locación una vez concluido éste, siendo nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria o como codeudor o principal pagador del contrato de locación original (cfr. art. 1582 bis cit. y con igual lineamiento Sumario 24278 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil).

Por lo demás, la jurisprudencia de esta Sala mencionada no se compadece con la situación fáctica del caso, circunstancia que hace perder virtualidad al planteo.

En tal contexto, los agravios expresados al respecto por la parte actora no pueden tener favorable acogida (cfr. arts. 242 y 265 del CPCC).

Igual suerte han de correr los relativos a la imposición de costas decretada, en tanto y en cuanto, el magistrado se limita a hacer aplicación del principio objetivo de la derrota contenido en el art. 68 del CPCC sin existir elemento alguno que permita apartarse del mismo.



Por tales consideraciones y normas legales citadas, el Tribunal; **RESUELVE**: Confirmar el pronunciamiento recurrido en lo que ha sido motivo de agravios. Las costas de la Alzada se imponen a la actora en lo que hace al rechazo de su recurso y al demandado respecto al rechazo de sus agravios (art. 68, 2do. párrafo y 69 del ritual). Regístrese. Devuélvase las actuaciones al juzgado de origen donde se practicarán las notificaciones pertinentes. Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. El Dr. Carlos A. Dominguez no firma por encontrarse en uso de licencia.

