



*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

18904/2015

DEVESA, RODRIGO Y OTROS c/ VILA, BEATRIZ CARMEN Y OTROS s/EJECUCION DE ALQUILERES.

Buenos Aires, 18 de abril de 2017.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Contra la sentencia de fs.190/194, en tanto desestima las defensas opuestas al progreso de la pretensión ejecutiva por la sociedad fiadora codemandada, se alza aquélla a fs.195, fundando sus agravios a fs.202/206, los que no fueron replicados en término por la actora.

Para así decidir, el Sr. Juez de grado hizo mérito de la fecha de vencimiento del contrato de locación que vincula a las partes, de la subsistencia de la locación una vez vencido el plazo convenido y el término de la ampliación del plazo locativo, de acuerdo a la opción acordada por las partes en la cláusula vigésimo primera de dicho contrato. Concluyó así en la subsistencia de la fianza y en la procedencia de la ejecución contra la fiadora por los alquileres de períodos posteriores, pues la fianza se extingue automáticamente por el sólo vencimiento del plazo de la locación salvo cuando derive de la no restitución a su debido tiempo del inmueble dado en locación.

II. Las críticas de la apelante se centran en la falta de consideración de que no se verifica en el “sub examine” que se haya cumplido el recaudo que torna operativa la opción de prórroga estipulada, exclusivamente, para el caso de resultar el Sr. F. A. C. V. el locatario en el período comprendido entre el 1° de enero de 2008 al 31 de diciembre de 2009, según cláusula vigésimo primera.

Frente a ello, sostiene la falta de legitimación pasiva y la inhabilidad del título con el que se sigue la ejecución en su contra, con base en los límites de su obligación como fiador que alega en su apoyo y asevera concluida el 31 de diciembre de 2007, al no haberse /





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

cumplido la opción estipulada en la cláusula 21º, antes referida.

Afirma, al efecto, que la locadora ejecutante consideró nula la notificación que la codemandada –Sra. B. C. V.– le cursó a fin de comunicar que hacía uso de tal opción; que la locadora refirió que el Sr. F. A. C. V. no ratificó el carácter de locatario, o por lo menos no se lo hizo saber. Alega, también, que la ejecutante manifestó que jamás el segundo de los nombrados ocupó el inmueble y que expresamente reconoció que a pesar de tales circunstancias, le permitió a la Sra. B. C. V. continuar con la explotación del local arrendado, hasta la finalización de la opción.

III. En un primer acercamiento a la cuestión traída a conocimiento, es menester recordar que en el ámbito de la locación, a partir de la modificación introducida al Código Civil por la ley 25.628, con la incorporación del artículo 1582 bis a aquel cuerpo legal se ha pretendido dar una solución legislativa –de carácter imperativo– al tema de la duración de la fianza en el contrato de locación.

La nueva legislación preserva el régimen de la fianza en la locación con la impronta del artículo 1582 bis, ahora presente en el artículo 1225 del Código Civil y Comercial, que dispone que “Las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado. Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita, una vez vencido el plazo del contrato de locación. Es nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original”.

No converge duda, entonces, de que el fiador conserva el vínculo obligacional, en los mismos términos y condiciones en que se celebró el contrato, tornándolo legitimario pasivo del reclamo del locador hasta su cese automático, por el vencimiento del término de la





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

locación, salvo las obligaciones que deriven de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado, sea al fenecimiento del plazo o ante la rescisión del locador, por una causal imputable al locatario.

IV. En el “sub examine”, es menester señalar que en el contrato que vinculara a las partes (fs.10/14), con la participación y conformidad de sociedad fiadora, se acordó un plazo de locación de 5 años, comenzando su curso el 1° de enero de 2003 y venciendo el día 31 de diciembre de 2007. Se pactó, además, como opción para la locataria que, con sesenta días de anticipación a su finalización, podía aquélla indicar que a partir del 1° de enero de 2008 el nuevo locatario sería el Sr. Fernando Amalio Cano Vila, en las mismas condiciones que el acuerdo original, incluyendo lo relativo a la garantía, hasta el 31 de diciembre de 2009, en forma improrrogable.

Deviene, entonces, importante destacar que las quejas levantadas no forman convicción suficiente como para demostrar la concurrencia de algún error en la decisión adoptada en la instancia de grado con relación a la legitimación pasiva de la presente acción y al ejercicio de la opción de prórroga acordada por las partes en la cláusula vigésimo primera del contrato; por lo que la solución al caso viene impuesta, cuando no puede atenderse la argumentación impugnativa de la fiadora, que sujeta la extensión de la fianza a una ineludible verificación del cumplimiento de tal opción acordada por las partes.

De tal forma, cuando emerge en el caso que no se ha restituido el inmueble a su debido tiempo, no puede pasarse por alto que la ejecución contra la fiadora por alquileres de períodos posteriores al vencimiento del contrato resulta procedente, pues si bien la fianza se extingue automáticamente por el sólo vencimiento del plazo de la locación, la obligación del fiador subsiste si el inquilino no cumple con su obligación de restituir.

Incumbe, entonces, a la fiadora responder por aquellas deudas





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

que pudieran existir derivadas de la falta de entrega del bien en el tiempo oportuno. No se extingue la fianza si la falta de restitución del inmueble en su debido tiempo es producto del incumplimiento del locatario, si así se hubiera pactado. Es decir, la situación excepcional se explica porque no se configura un caso de prórroga o anuencia del locador en la ocupación del inmueble más allá de la vigencia original.

Tal el temperamento adoptado por el Juez “a quo” para concluir en la improcedencia de la defensa de extinción de la fianza por vencimiento del contrato de locación, pues la sujeción de la sociedad fiadora como responsable por las obligaciones asumidas por el locatario abarca el plazo acordado entre las partes al suscribir el contrato afianzado, con más aquél plazo en el que el locatario se resistiera a cumplir con su obligación de entregar el inmueble libre de ocupantes.

Máxime, cuando nada se ha alegado respecto de la continuación en el uso y goce de la cosa arrendada tras la finalización del plazo locativo, ni sobre la eventual falta de reclamo por parte del locador de la devolución de la cosa tras el vencimiento de la locación, o que la falta de restitución no haya sido puesta en conocimiento de la fiadora. Es decir, la eventual falta de iniciativa adecuada del locador para lograr la devolución del inmueble, sin cumplir un papel activo, sin colocar en mora al locatario, intimándolo a devolver la cosa en situación de retención indebida el tiempo de uso posterior al plazo acordado.

De tal forma, deben desatenderse los agravios traídos, a poco de verificarse que la restitución del inmueble dado en locación tuvo lugar el 31 de mayo de 2011 (conforme se desprende de las constancias del proceso de desalojo, de igual carátula, que tramitara bajo el n°89.063/2009) y de estarse a lo acordado en la cláusula decimoctava del contrato de locación, donde se estipuló el acuerdo de mantener en vigencia todas las obligaciones contraídas entre las partes





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

hasta la devolución del inmueble a satisfacción de la locadora y hasta que la locataria haya cancelado las sumas adeudas, renunciando a los beneficios de excusión, división y toda causa de extinción de fianza por acción u omisión de la locadora y aun por ignorancia de la inejecución de las cláusulas del contrato por parte de la locataria.

En suma, habiendo el locador instado la acción de desalojo para conseguir la restitución de la tenencia del inmueble y dados los términos en que el fiador asumió su obligación en el contrato que sustenta la acción, concluimos que debe responder por las obligaciones pendientes hasta que se hizo efectiva la entrega del bien, al verificarse como indebida la retención del inmueble locado.

En mérito a lo considerado, se RESUELVE: Confirmar la sentencia apelada en lo que es materia de agravio. Con costas de alzada por su orden, en razón de no haberse suscitado controversia sobre la materia en conocimiento (arts.68 y 69, CPCC).

Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de al Nación (Ac. N°15/13, art.4°) y devuélvase a la instancia de grado.

