



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

67330/2014

CROCCO, JOSE MARIA c/ VELAZQUEZ ASCONA, KARINA ALEJANDRA Y OTROS s/EJECUCION DE ALQUILERES.

Buenos Aires, de noviembre de 2015.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Contra la sentencia de fs.92/93, en tanto desestima la defensa de inhabilidad de título opuesta al progreso de la pretensión ejecutiva por los fiadores codemandados, se alzan éstos a fs.96, fundando sus agravios en el memorial que luce a fs.98/101, los que fueran replicados por la actora a fs.105/106.

Para así decidir, el Sr. Juez de grado hizo mérito de que los fiadores se constituyeron en principales pagadores de todas las obligaciones que contrajo la locataria, hasta que el inmueble sea restituido al locador en las condiciones pactadas, por lo que el término de la locación establecido en el contrato no implicaba su liberación, ya que si el locatario con anuencia del locador continua ocupando el bien, el contrato subsiste pese al vencimiento de ese plazo y por el mismo, su obligación, que se convino expresamente hasta la devolución del bien locado.

II. En primer término, se impone precisar que a partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación el 1º de agosto próximo pasado, las nuevas normas procesales resultan ya operativas respecto a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, esto es, a aquellos juicios iniciados y no concluidos, o pendientes, en lo que fuera pertinente y considerando la preclusión de actos o etapas realizadas.

De tal forma, la cuestión, enmarca en la extensión de la responsabilidad de los fiadores, debe resolverse de acuerdo con la caducidad que norma ahora el artículo 1225 del Código Civil y



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

Comercial que, tal como lo establecía el artículo 1582 bis del Código Civil, determina 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 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.

Exige, también, esta norma, el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita del contrato de locación, una vez concluido éste. Asimismo, establece que será nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador del contrato de locación original.

Por tanto, si bien a tenor de la fianza otorgada por los ejecutados al celebrarse el contrato de locación base de esta ejecución, el caso encuadra en el supuesto contemplado en el artículo 1591 del Código Civil y Comercial, revistiendo los fiadores coaccionados el carácter de codeudores solidarios, aún cuando le sean aplicables al “principal pagador” las disposiciones sobre los codeudores solidarios, el alcance de dicha obligación no puede proyectarse fuera del ámbito temporal que le es propio, es decir, del contrato por el que entendieron obligarse, si no hubo negativa del locatario a restituir el inmueble a su debido tiempo.

La fianza se extingue por el vencimiento del plazo de la locación, pero la obligación del fiador subsiste si el inquilino incumple su obligación de restituir durante el tiempo prudencial que le tome al locador pedir la restitución del inmueble. O sea, siempre que aquél inicie en forma más o menos inmediata el proceso de desalojo correspondiente y no consienta y forma expresa o tácita la prórroga o renovación del contrato.



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

En suma, si luego de terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce, la locación concluida continuará hasta que el locador requiera la devolución de la cosa, pudiéndola pedir en cualquier tiempo, pero si locatario no es colocado en situación de retención indebida, la locación continuará en sus mismo términos, mas sin garantía (*conf. esta Sala J, Expte. n° 74095 /2009, “Díaz Alicia Mabel c/Cajal Tulio Oscar y otro s/Ejecución de Alquileres”, R.615.575, del 23/02/2013*).

III. Deviene entonces importante destacar que si, como en el “sub examine”, no se ha restituido el inmueble a su debido tiempo, hemos sostenido que el locador debe tener un papel activo, ya que antes de la finalización del contrato y a los fines de evitar la extinción de pleno derecho de la garantía, debe colocar en mora a su locatario, intimándolo a devolver la cosa (*conf. esta Sala “J”, Expte. n°74.095/2009 “Díaz Alicia Mabel c/Cajal Tulio Oscar y otro s/ Ejecución de Alquileres”, R.615.575, del 23/02/2013; Highton, Elena, en Bueres-Highton, “Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial”, t.4-A, ps.354/355; íd. CNCiv., Sala “C”, “Girola, Margarita B. c/Poggio, Oscar R.”, 17/03/2003, LL.2003-E, 380*). De manera equivalente, si el locatario ha incurrido en falta de pago u otro incumplimiento que sea causal de resolución del contrato, el locador deberá hacer uso de sus facultades para obtener tal declaración, ya que la mera continuidad hasta que se multiplique la deuda puede traerle consecuencias perjudiciales si se supera el término contractual (*conf. Highton, Elena, ob. cit., t.4-A, pág.353*).

No concurre, pues, este extremo en el “sub examine”, cuando de entre las constancias arrimadas al proceso, así como las agregadas al juicio de desalojo seguido por el actor contra la locataria (expte. n°66.527/2014, que el tribunal tiene a la vista), no se verifica que la aquélla haya sido colocada en situación de retención indebida, en tanto no ha justificado el locador, el haberle solicitado la devolución



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

de la cosa, intimándola fehacientemente al efecto, o por medio de cualquier otro acto que de cuenta de la iniciativa adecuada de aquél para lograr la restitución del inmueble.

Para arribar a esta conclusión resulta determinante ponderar que el plazo del contrato de locación venció el día 31 de enero de 2013 (cfr. cláusula tercera, fs.7/9) y que cualquier interrogante sobre la falta de la intimación la disipa la posterior promoción del juicio de desalojo que, fundando en la causal de falta de pago, promoviera el locador el 2 de octubre del 2014, veinte meses después de haber expirado el plazo de la relación contractual, sin que hubieran mediado razones que pudieran avalar tal comportamiento, ni la demora en promover la acción judicial de desalojo, ni la presente pretensión ejecutiva, incoada recién el 3 de octubre de 2014.

No obstan a lo señalado las intimaciones extrajudiciales que cursó el locador a los fiadores, dado que, a más de haberse diligenciado 15 meses después de concluido el término de la locación, se limitaron al reclamo por la falta de pago de la locataria; cuya deuda, extendida en el tiempo de uso y goce del inmueble por períodos posterior al vencimiento del contrato –conforme texto de la intimación–, da cuenta de la continuación de la locación, por lo menos hasta el mes de abril de 2014 (ver cartas documento, en copia, a fs.12 y fs.13, reservadas en el proceso sobre desalojo).

A tenor de lo explicitado, deviene improcedente la pretensión de extender a los fiadores las consecuencias posteriores a la finalización del contrato de locación si, como en el caso, el locador no ha acreditado haber intimado a la locataria a la desocupación del bien, habiendo sólo justificado la promoción del juicio de desalojo pasados veinte meses después de haber expirado el plazo de la relación contractual y el inicio de ésta ejecución. Lo contrario importaría permitir un accionar abusivo, reñido con la norma del artículo 1225 del Código Civil y Comercial.



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

Por lo demás, lo pactado en el contrato en orden a la extensión de la responsabilidad de los fiadores no se condice con la norma legal vigente al tiempo de su celebración, por lo que debe declararse la nulidad de dicha disposición que extiende la fianza anticipadamente (*cfr. CNCiv. Sala I, "R., F. y otro c/O., N.G. y otros s/ Ejecución de Alquileres", del 12/11/2013, Sumario n° 24278 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil*).

En mérito a lo explicitado y dado que los fiadores no han prestado el consentimiento expreso exigido por el art.1225 del Código Civil y Comercial para obligarse por continuidad de la relación locativa, corresponde atender a los agravios levantados por aquéllos y admitir la defensa que oponen a fin de contrarrestar la pretensión ejecutiva de la actora.

En orden a lo considerado y lo establecido por las normas legales citadas, se RESUELVE: Revocar el apartado a) de la sentencia de fs.92/93, en tanto se admite la excepción de falta de inhabilidad de título opuesta por los fiadores y, en consecuencia, se desestima la ejecución promovida en su contra. Con costas de ambas instancias a la actora vencida (arts.68 y 69 del Cód. Procesal).

La Dra. Zulema Wilde no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art.109 R.J.N.).

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