



**Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia  
Nacional**

# Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA M

83617/2013 – C., M. A. c/ V., A. G. Y OTROS s/ EJECUCION DE ALQUILERES

Buenos Aires, 20 de diciembre de 2016

## **VISTOS Y CONSIDERANDO:**

I.- Vienen estos autos a los fines de conocer del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la resolución de fs. 116/119, en cuanto se hizo lugar a la excepción de inhabilidad de título opuesta por la fiadora y tuvo por finalizado los efectos de la fianza, con relación a los períodos reclamados en la ampliación de la demanda.

El memorial de fs. 122/125, fue contestado a fs.

130/136. Sostuvo el accionante que la fiadora sabía del incumplimiento de la locataria que retuvo indebidamente la propiedad y por lo tanto no sufrió indefensión alguna. Argumentó que no existió demora en su actuación -ya que inició el desalojo un año y unos meses después del vencimiento del plazo del contrato- y que no puede depender la validez de la fianza del tiempo en que se promueve el desalojo, ya que la ley no imputa plazo alguno para ello.

Sostuvo por último, que la defensa introducida por la garante es extemporánea, por lo que nunca se debió tratar y mucho menos admitir.

**II.-** En lo que respecta a este último agravio, que por razones metodológicas se tratará en primer término, cabe señalar que toda vez que la fiadora, con la presentación de fs. 84/86, se notificó personalmente de la intimación de pago dispuesta a fs. 54, con relación a la ampliación de los períodos reclamados en esta ejecución, la queja con relación a la temporalidad de la defensa se rechazará.

**III.-** El art.1582 bis del Código Civil, prescribía que la obligación del fiador cesaba automáticamente por el vencimiento del término de la locación, salvo la que derivaba de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado. Se exigía el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita del contrato de locación una vez concluido éste, tachándose de nula toda disposición anticipada que extendiera la fianza -sea simple, solidaria como deudor o principal pagador- del contrato de locación original.

Mediante esa norma se trató de evitar el abuso que se configuraba en infinidad de casos, debido a la renovación o prórroga del vínculo acordada entre el locador y el locatario sin intervención del fiador, que seguía obligado en los términos del contrato originario (conf. esta Sala expte. n° 485.182).

Ahora bien, respecto de la extensión de la fianza a la luz de las normas vigentes a la fecha de suscripción del contrato, la jurisprudencia de nuestros tribunales aún con anterioridad a la reforma de la ley 25.628, había establecido que incluso cuando los fiadores se obligaban a mantener la garantía hasta el momento de la desocupación del inmueble, debía interpretarse que dicha fianza se extendía hasta el término del contrato originario, con más el tiempo razonable que necesitaba el locador para obtener el desalojo del inmueble (conf. CNCiv., Sala B, 09-02-1999, "*Fainblum, E.S. y otro c/ Rieger, N.S. y otros s/elec. de alquileres*", sent. nro. C.B259324, Base LTD Lex Doctor y voto en disidencia del Dr. Kiper en CNCiv., Sala H, 17-10-2001, expte. nro. R.332539 "*Cons. Rodríguez Peña 2067 c/ Hopp, Jonny y otro s/elec. de alquileres*", Base LTD Lex Doctor).

En la actualidad rige el art. 1225 del Código Civil y Comercial de la Nación, que receptó en similares términos el art. 1582 bis del Código Civil y a cuyo respecto se aplican los mismos criterios jurisprudenciales.

**IV.-** El presente caso se trata de un contrato de locación celebrado el 16 de agosto de 2011, con vencimiento del plazo el 31 de agosto de 2013. Este

proceso ejecutivo se promovió el 9/10/13 y comprende los períodos que van desde el mes de agosto de 2013, hasta octubre de 2014 (ver fs. 9/11 y 49).

En autos no existe constancia alguna que demuestre la devolución de la tenencia del bien al locador. Mientras que la locataria y la fiadora sostuvieron que desocuparon la unidad al vencimiento del contrato, el locador niega tal circunstancia, iniciando el juicio de desalojo recién con fecha 16 de abril de 2015.

En orden a lo precedentemente dicho, es dable señalar que si -como sostiene el locador-, no se entregó la unidad locada al término del contrato, se debió intimar a la entrega de la cosa y en su caso promover la acción de desalojo en un tiempo prudencial, que dista de los 17 meses que reconoce haberse tomado para tal trámite, sin justificar en modo alguno tal demora.

En tales condiciones, la continuación de la locación de conformidad con el art. 1622 del Código Civil, debe entenderse entre locador y locatario y no respecto del fiador, aún cuando el fiador se obligue como principal pagador, ya que esa obligación está referida siempre al contrato cuyo término de duración está fijado en el mismo instrumento. Más allá de ese término, cesa el carácter de principal pagador (conf. CNCiv., Sala F, “David Héctor G.c/Escobar Héctor R. y otros s/ Ejecución de alquileres”, del 25/8/98).

Es que si el locador no promovió la acción de desalojo en un el tiempo razonable, su negligencia de mantener a los locatarios en la tenencia del inmueble, sin la intervención del fiador -aunque se le hubiera puesto en su conocimiento de la falta de pago-, no puede serle opuesta a éste, en atención a que el fiador no puede subrogarse en los derechos del locador y pedir la restitución de la cosa (conf. esta Sala, exptes n°260.787, n° 260.832, 461.984).

Este Tribunal tiene establecido que “carece de significación, ante los claros términos de la norma en cuestión, que se haya pactado que la fianza subsistirá luego de vencido el plazo contractual y hasta que el locador reciba el inmueble desocupado en la forma estipulada, ya que como se dijo, el artículo 1582 bis se aplica a los contratos vigentes y en forma automática, es decir “ipso jure” (esta Sala, exptes n° 410.069, n° 449.111 y n° 451.233).

En consecuencia, toda vez que el vencimiento del plazo del contrato que afianzara la Sra. M. de los Á. V. J., se produjo el 31 de agosto de 2013, corresponde rechazar la queja.

**V.-** Por lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE:**

Confirmar la resolución de fs. 116/119, con costas en la Alzada a cargo de la parte vencida (art. 69 del CPCC).

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace saber que aquellas partes e interesados que no hayan constituido su domicilio electrónico quedarán notificados en los términos del artículo 133 del Código Procesal (conf. Acordadas n° 31/2011 y 38/2013 y Ac. 3/2015).

**MARIA ISABEL BENAVENTE - MABEL DE LOS SANTOS - ELISA M.  
DIAZ DE VIVAR**