

Contrato De Locacion Extension De La Garantia Responsabilidad Del Fiador

JURISPRUDENCIA

En la Ciudad de Córdoba a las diez (10:00)

horas del día diez de Diciembre de dos mil trece, se reunieron en Audiencia Pública los Señores Vocales de esta Excma. Cámara Quinta de Apelaciones en lo Civil y Comercial, en presencia de la Secretaria autorizante, en estos autos caratulados: ?GIMÉNEZ ISABEL C/ TORRES PABLO SABINO Y OTRO ? DESALOJO ? FALTA DE PAGO ? RECURSO DE APELACIÓN ? Expte. N° 2151170/36", venidos en apelación del Juzgado de Primera Instancia y Quincuagésima Nominación Civil y Comercial a cargo de la Dra. Gabriela María Benítez de Baigorri quien, mediante sentencia número ciento diecisiete dictada el día veintiocho de marzo de dos mil doce, resolvió: ?1°) Hacer lugar a la demanda de desalojo iniciada por la Sra. Isabel Gimenez, en contra del Sr. Pablo Sabino Torres, condenándolo a desocupar el inmueble sito en calle Miguel de Mármol N° ? de Barrio Colón de esta ciudad, en el término de diez días y bajo apercibimiento de lanzamiento, juntamente con las personas y cosas puestas por él o que de él dependan. 2°) Imponer las costas al accionado, haciéndose extensivas las mismas a la garante Sra. Gladis Rita Veleizan; a cuyo fin regulo los honorarios de los Dres. Ana Carolina Pereyra y José Luis Tartabini, en conjunto y proporción de ley, en la suma de pesos ? (\$?) y los del Dr. Jorge Alberto Furque, en la suma de pesos ? (\$?). Protocolícese, hágase saber y dese copia.-?.- El Tribunal se planteó las siguientes cuestiones a resolver: 1°) ¿Es procedente el recurso de apelación de Gladis Rita Veleizan? - 2°) En su caso, ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?.- A fs 132 se dispuso el estudio conjunto de la causa, en uso de las facultades acordadas por el art. 379 último parrafo del C.P.C.- EL SEÑOR VOCAL DOCTOR RAFAEL ARANDA A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA DIJO: I) La sentencia apelada contiene una adecuada relación de causa, que cumple con las previsiones del rito, motivo por lo cual me remito a ella en beneficio de la brevedad.- II) En contra del decisorio transcrito se agravia la Sra. Gladis Rita Veleizan apelando la resolución del A quo de acuerdo a la presentación que luce a fs. 92 la cual concedida, determina la competencia de este Tribunal para entender en la cuestión.- Corrido traslado a los fines de la expresión de agravios, el mismo es evacuado por la apelante a fs. 105/116 siendo respondido por la actora a fs. 118/119, lo cual deja la causa en estado de ser resuelta.- III) La recurrente ha expuesto diversas líneas argumentales de oposición al pronunciamiento opugnado, las cuales pueden ser condensadas de acuerdo a lo que seguidamente se expresa.- Luego de hacer un repaso de lo ocurrido en la causa y del tenor de la resolución recurrida, sostiene que lo expresado por el Tribunal es contrario a derecho ya que ha partido de premisas indebidas omitiendo hacer un juicio lógico legal como exige la normativa, arribando a conclusiones indebidas y equivocadas.- Manifiesta que el hecho de que viva en el inmueble por haber sido puesta por el locatario no le genera nuevas responsabilidades ni hace a la subsistencia de fianza alguna. Expresa que con el criterio de la sentenciante, todas las personas que integren el grupo familiar del locatario deben responder individualmente por las obligaciones de éste.- Destaca que ello no es así por cuanto cada responsabilidad es individual como lo es también entre las del locatario y las de su fiador, pues cada instituto genera obligaciones propias.- Expone que se la debe excluir de responsabilidad en los términos del art. 1582 bis del Código Civil, el cual exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse por cualquier prolongación del vínculo más allá del plazo pactado en el contrato, pues de lo contrario la obligación del garante cesa automáticamente por el vencimiento del término acordado, salvo que la permanencia en el inmueble se derive de la no restitución a su debido tiempo.- Cita jurisprudencia en su apoyo.- La parte actora contesta los agravios requiriendo su rechazo, con costas.- IV) La queja de la apelante tiene su centro en la condena en costas que le ha sido hecha extensiva en su calidad de garante de la locación que es motivo de este pleito.- Sostiene en su defensa que, a pesar de resultarle aplicable lo dispuesto por el art. 1582 bis del Código Civil -por lo cual no debe responder por cuestiones suscitadas luego del plazo de afianzamiento- esta circunstancia no ha sido aceptada por la Judicante.- V) Un repaso de las actuaciones indica que no se encuentra cuestionada la calidad de fiadora de la apelante, ni la fecha de finalización de la contratación originaria (treinta de noviembre de dos mil ocho).- Asimismo y conforme la data de celebración del contrato (año 2004), no cabe duda que el artículo agregado al Código Civil por la ley 25628 en el año dos mil dos ya estaba vigente, por lo que dicha norma se constituyó en el marco legal a la luz del cual debía analizarse el afianzamiento.- Dispone el citado artículo en su primera parte que ?la obligación del fiador cesa automáticamente por el vencimiento del término de la locación salvo la que derive de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado?.- De tal redacción se extraen las siguientes consecuencias: 1°) Que quien garantiza las obligaciones asumidas por el locatario habrá de responder solo por los incumplimientos acaecidos dentro de la vigencia de la contratación, pero no por los producidos con posterioridad.- Así y de continuarse la locación sin la ratificación del afianzamiento originario, las obligaciones generadas con ulterioridad no estarán garantizadas.- 2°) Se excluye de esta limitación los casos en que el reclamo tenga su origen en la no restitución del inmueble locado en tiempo oportuno.- En el sublite, según lo asienten ambas partes y lo valora

la Sra. Juez a quo, luego de vencido el plazo originariamente acordado, hubo una continuidad del arrendamiento en los términos del art. 1622 del Código Civil, con la conformidad de la locadora, situación que se prolongó por un lapso considerable (más de dos años), hasta que se produjo la falta de pago de las mercedes locativas referidas en la demanda.- A su vez, no consta en autos que la fiadora hubiera prestado el consentimiento expreso exigido en el art. 1582 bis del Código Civil para obligarse por la prórroga tácita del contrato de locación ya referida.- Precisamente esta situación fáctica -que claramente excluye la responsabilidad de la garante por las deudas generadas con posterioridad al vencimiento del término locativo- no pasó inadvertida por la Sra. Juez A quo quien en un principio así lo menciona.- Sin embargo, luego de afirmar que la responsabilidad de la fiadora habría cesado, igualmente termina condenándola en costas fundándose en que la apelante vivía en el inmueble alquilado por ser la esposa del arrendatario y en la buena fe que debe primar en las contrataciones.- A este argumento ha agregado que aún cuando hubiere hecho uso de la retractación de su afianzamiento (arts. 1988 y 1990 del Código Civil) igualmente su garantía se extiende por el tiempo necesario para producir el desahucio (art. 2015 del Código Civil).- Respecto del primer fundamento (ser esposa del locatario y ocupante del inmueble), considero que resulta claramente inaceptable pues no es factible hacer subsistir el afianzamiento por el sólo hecho de habitar el inmueble y conocer de la situación de la contratación.- La ley es clara cuando exige el consentimiento expreso de la fiadora para dejar subsistente la garantía con posterioridad al vencimiento del plazo pactado y por el cual se garantizó el cumplimiento de las obligaciones del locatario.- Va de suyo que no alcanza para validar la caución solo con habitar el inmueble locado y no desconocer que hubo una continuación de la locación en los términos del art. 1622 del Código Civil.- Tampoco es factible confundir, modificar o hacer una interpretación extensiva del carácter asumido en el contrato por el solo hecho de que la fiadora era la cónyuge del locatario pues la posición jurídico legal con la cual se contrata no puede ser alterada oficiosamente.- No cabe duda que estaba a cargo de la locadora exigir la conformidad expresa de los fiadores para dar continuidad a la garantía pactada, pues así lo exige la norma.- Y no habiéndose cumplido con esta actividad, la extensión de la condena en costas a la apelante resulta improcedente.- No modifica lo expuesto la existencia de una cláusula contractual que establecía la permanencia del afianzamiento hasta tanto sea devuelta la propiedad (C. 12ª), pues el art. 1582 bis del Código Civil determina la nulidad de este tipo de estipulaciones, sanción que cabe en el sublite donde nos encontramos ante un contrato celebrado en plena vigencia de la normativa mencionada.- Tampoco es atendible el segundo argumento expuesto pues es claro que no resultan aplicables al sublite las disposiciones citadas por la Judicante (arts. 1988, 1990 y 2015 del Código Civil) establecidas para la fianza en general pero no para el supuesto bajo análisis que se encuentra específicamente regulado en el art. 1582 bis del Código Civil.- VI) Costas: Atento la admisión del recurso las costas derivadas de la citación del garante se imponen a la accionante tanto en la instancia anterior como en esta sede.- Los honorarios del letrado de la recurrente, habida cuenta la labor desempeñada en esta instancia, la ausencia de controversia alguna en la tramitación y la mediana complejidad de la causa, se establecen en el ? por ciento (art. 40 de la ley 9459) del medio de la escala del art. 36 de ley 9459.- Por lo expuesto, a la primera cuestión, voto por la afirmativa.- EL SEÑOR VOCAL DOCTOR JOAQUIN F. FERRER A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA DIJO: que adhiere en un todo al voto emitido por el Señor Vocal Doctor Rafael Aranda.- LA SEÑORA VOCAL DOCTORA CLAUDIA E. ZALAZAR A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA DIJO: que adhiere en un todo al voto emitido por el Señor Vocal Doctor Rafael Aranda.- EL SEÑOR VOCAL DOCTOR RAFAEL ARANDA A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA DIJO: Propongo: 1º) Admitir el recurso de apelación deducido por Gladis Rita Veleizan en contra de la sentencia número ciento diecisiete dictada el día veintiocho de marzo de dos mil doce.- 2º) Revocar la extensión de la condena en costas hecha a la apelante y consecuencia no hacer lugar a la misma, con costas a la actora.- 3º) Imponer las costas en esta Alzada a la parte actora a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales del Dr. Jorge Alberto Furque en el ? por ciento (art. 40 de la ley 9459) del término medio de la escala del art. 36 de ley 9459.- EL SEÑOR VOCAL DOCTOR JOAQUIN F. FERRER A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA DIJO: que adhiere en un todo al voto emitido por el Señor Vocal Doctor Rafael Aranda.- LA SEÑORA VOCAL DOCTORA CLAUDIA E. ZALAZAR A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA DIJO: que adhiere en un todo al voto emitido por el Señor Vocal Doctor Rafael Aranda.- Por el resultado de la votación precedente.- RESUELVE: 1º) Admitir el recurso de apelación deducido por Gladis Rita Veleizan en contra de la sentencia número ciento diecisiete dictada el día veintiocho de marzo de dos mil doce.- 2º) Revocar la extensión de la condena en costas hecha a la apelante y consecuencia no hacer lugar a la misma, con costas a la actora.- 3º) Imponer las costas en esta Alzada a la parte actora a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales del Dr. Jorge Alberto Furque en el ? por ciento (art. 40 de la ley 9459) del término medio de la escala del art. 36 de ley 9459.- Procolícese, hágase saber y bajen.- Fdo: Dr. Rafael Aranda - Vocal de Cámara.- Dr. Joaquin Fernando Ferrer - Vocal de Cámara.- Dra. Claudia E. Zalazar ? Vocal de Cámara.-

Correlaciones: Modelo de contrato, Contrato de locación, Erreius on line, Ed. Errepar.
Cita digital: