

Cobro De Sumas De Dinero Locacion De Inmuebles Fiador Solidario Tasa De Interes Indivisibilidad

JURISPRUDENCIA

Cobro de sumas de dinero. Locación de inmuebles. Fiador solidario.

Tasa de interés. Indivisibilidad Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por cobro de sumas de dinero incoada por la fiadora solidaria contra los locatarios en virtud del incumplimiento de un contrato de locación, al tratarse de un supuesto de subrogación legal.

En la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 10 días de Febrero de 2015, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. Carlos Enrique Ribera y Hugo O.H. Llobera (artículos 36 y 48 de la ley 5.827), para dictar sentencia en el juicio: ?R. I.C/ M. P. G. S/COBRO ORDINARIO DE SUMAS DE DINERO? y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Llobera y Ribera, resolviéndose plantear y votar la siguiente:

CUESTIÓN ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACIÓN A LA CUESTION PLANTEADA EL DR. LLOBERA, dijo:

I. La sentencia apelada La actora señaló que se constituyó como codeudora solidaria, fiadora y principal pagadora, respecto del contrato de locación del inmueble sito en la calle V. N° ?, Departamento ?, de la localidad de Olivos, siendo los locatarios, su hija C. B. S. y su pareja P. G. M. Dice que se generaron deudas durante la locación y también con posterioridad a ella, acumulándose alquileres impagos y servicios hasta la fecha en que el inmueble fue restituido (4 de marzo de 2009). Que iniciado por las locadoras el proceso por cobro de alquileres, la actora en su calidad de fiadora, abonó la suma reclamada de \$?, la que pretende le sea reintegrada. La sentencia hace lugar a la demanda y condena a P. G. M. para que dentro del término de diez días de notificado abone a I. R., la suma de \$?, con más los intereses establecidos (fs. 128/132).

II. La apelación La actora apela la sentencia (fs. 135); expresa agravios (fs. 147/148). El demandado apela el fallo (fs. 137); expresa agravios (fs. 149/150). Los recursos no fueron contestados por los interesados.

III. Los agravios 1. La responsabilidad a) El planteo del demandado El accionado, sostiene que el sentenciador no ha considerado que al culminar el período contractual establecido en la locación, puso a disposición de las locadoras en inmueble locado. Dice que cumplió con su obligación legal y que notificó al dueño de la propiedad, por medio fehaciente, que ponía a su disposición el inmueble. Afirma que se trata de una obligación personal en cabeza de cada inquilino y que por lo tanto, la otra inquilina ? C. B. S.-, quedó en la posesión del todo y sólo pesaba sobre la ella la obligación de restituir la cosa en tiempo y forma. Sostiene que el fiador se subroga en todos los derechos que tenía el locador y que en este caso, los locadores carecían de acción contra el demandado por habersele hecho entrega de la disponibilidad del inmueble. Entiende que la actora no puede subrogarse en un derecho o acción que ya no existía en cabeza dl locador.

b) El análisis Se desprende de los autos caratulados: ?A., F. I. y/o c/ M., P. G. y/o s/ Cobro Ejecutivo de Alquileres? que tramitara ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 2 de este Departamento Judicial y que en este acto tengo a la vista, que la actora I. R. en su calidad de fiadora solidaria, lisa, llana y principal pagadora (conforme cláusula décimo cuarta del contrato de locación de fs. 16 de la citada causa), llegó a un acuerdo conciliatorio con las reclamantes, depositando la suma pretendida para cancelar la totalidad de las obligaciones emergente de la relación contractual que uniera a las partes, acuerdo que fuera homologado (ver fs. 311 y 319). Habiendo abonado en su calidad de fiadora solidaria, lisa, llana y principal pagadora la deuda del principal obligado, queda en la misma situación jurídica que el acreedor; en consecuencia, se transmiten a ella todos los derechos, acciones, privilegios, accesorios y obligaciones que correspondían al acreedor primitivo contra el deudor, salvo que se tratara de derechos inherentes a la persona o que resultaran legal o contractualmente intransferibles (conf. CC0201 La Plata, B 87537 RSD-33-98 S 5-3-98). Tratándose de una subrogación legal y no convencional (art. 768 inc. 2 y 2029 del Cód. Civil), la fiadora tiene derecho a repetir el importe pagado por capital, intereses y costas. Puede exigir la indemnización de todo perjuicio que le hubiere sobrevenido por motivo de la fianza (art. 2030 del Cód. Civ.) y todos aquellos que tienen una relación de causalidad con la fianza, como por ejemplo, las costas del proceso seguido por el acreedor, los honorarios que el propio fiador haya tenido que abonar a su abogado o los intereses (Belluscio, Augusto C. y colaboradores, ?Código Civil?... , Astrea 2004, T. IX pág. 554). La circunstancia invocada por el recurrente en cuanto a si habitaba o no el inmueble, no hace cesar las obligaciones que asumiera contractualmente en su condición de arrendatario, debiendo no sólo abonar los alquileres, sino también entregar el inmueble a los fines de que el locador cuente con la disponibilidad jurídica del bien. El arrendatario debe restituir la cosa locada, obligación que no se cumple con la mera desocupación del bien, sino con su restitución al locador del inmueble. Cuando se celebró un contrato de locación respecto a varias personas, se entiende que todas ellas estarán obligadas al pago del alquiler, pudiendo el locador exigir de cualquiera de los codeudores el cumplimiento íntegro de la

obligación (conf. art. 686 del CC; CNCiv. Sala K, del 28/10/2011, expte. N° 121.291/94 en autos: ?Mateu, Virginia Graciela c/ Raffo Magnasco, Martín y Otros s/ daños y perjuicios"). Se ha resuelto que las personas que contratan conjuntamente la locación de la totalidad de una cosa, sin indicación de partes, gozan del mismo derecho con relación a la cosa entera y, precisamente en razón de ello, constituyen frente al locador una unidad que no puede dividirse, al menos con referencia a dos aspectos fundamentales del contrato: derechos y obligaciones relacionados con el pago del precio y con la devolución de la cosa. Ello es así respecto de la devolución, ya se entienda que se trata de solidaridad, ya se admite que se está frente a una hipótesis de indivisibilidad (SCBA 1/12/64, J.A. 1965-I-643). Si una cosa indivisible se entregó en locación a varias, todos se encuentran solidariamente obligados a su devolución; mientras uno sólo continúe en su ocupación, la obligación de restituir no ha cesado para los demás (CCiv. y Com. Sta. Fe, Sala II 22/5/65, Rep. L.L. XXVII- 1161, sum. 362). Se ha reconocido respecto de la indivisibilidad de la locación, que es ya una tesis preponderantemente aceptada, pues obliga al locador a entregar un cuerpo en forma indivisible, la obligación de restituirlo también lo es, y no puede pretenderse válidamente devolverlo en forma parcial (Supremo Tribunal La Pampa, Sala I 30/4/70, Rep L.L. XXXI-1155, sum. 331.). También se ha dicho que la obligación de restituir el bien arrendado es indivisible (arts. 667 y 679 del Cód. Civil), y si no se ha aducido que la locación se haya contratado por habitaciones separadas, sino por el departamento en su totalidad, la prestación a cargo del locatario es la de restituir el objeto de la locación en su conjunto, o sea, el cuerpo cierto a que alude el art 679 del Cód. Civil (CNEsp. Civ. Com., Sala V, 16/5/79, L.L: 1979- C- 225; íd, Sala VI, 24/9/80, Rep. L.L. XLI- 1949, sum. 75; todo ello citado en Belluscio, Augusto C. y Zannoni, Eduardo A., ?Cód. Civil comentado?, T° 7 pág. 596, Ed. Astrea 1998). En virtud de lo expuesto, es claro que los argumentos del demandado son insuficientes para resistir la demanda, como así también para conmovier los fundamentos del fallo apelado. c) La propuesta al Acuerdo De conformidad con lo analizado, corresponde desestimar los agravios del demandado y confirmar lo decidido en la instancia de origen. 2. La fecha de la mora a) El planteo de la actora El sentenciador estableció como fecha de mora el 13 de abril de 2011, que es el día siguiente a la traba de la Litis (fs. 23 vta.). Ello motivó los agravios de la reclamante, quien entiende existen constancias de la mora del demandado con anterioridad a la traba de la Litis. Dice que el demandado en los autos: ?A. F. I. c/ M. P. G. y/o s/ Cobro de Alquileres?, por ser parte del mismo, tenía pleno conocimiento del pago por subrogación efectuado. En virtud de ello entiende que debe fijarse la mora el 15 de octubre de 2009, fecha en que la que se prestó homologación judicial al Acuerdo. b) El análisis El art. 509 del Código Civil establece en nuestro derecho positivo el sistema de constitución en mora en base a tres posibilidades: la existencia de un plazo determinado, que podrá ser cierto o incierto, la existencia de un plazo tácito y la inexistencia de plazo. Al no existir un plazo de cumplimiento de la prestación y al pretender la actora repetir la suma abonada en los autos caratulados: ?A. F. I. c/ M. P. G. y/o s/ Cobro de Alquileres?, entiendo que era imperioso requerir que el acreedor exteriorice su voluntad de que se le reintegre lo abonado, por lo que debió interpelar al deudor. Sin embargo como no lo hizo, entiendo que corresponde atenerse a la fecha de la notificación de la demanda, toda vez que ella constituye un medio idóneo para constituir la mora (SCBA, Ac n° 48.163 del 10/8/1993), atento a que el interesado toma pleno conocimiento de lo que se le reclama. c) La propuesta al acuerdo De conformidad con lo analizado y lo dispuesto con el art. 509 del Cód. Civil, propongo al Acuerdo desestimar los agravios de los recurrentes y confirmar lo decidido en la instancia de origen. 3. La tasa de interés a) El planteo El sentenciador fijó para el caso en análisis la tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones a treinta días vigentes en los distintos períodos de aplicación. La actora cuestiona dicha decisión; sostiene que aplicar dicha tasa supone desconocer la realidad y beneficiar a los incumplidores. Entiendo que la tasa fijada motiva el incumplimiento, porque es conveniente no cumplir con la sentencia en vez de obligarse con un banco a tasas del orden del 50%. Solicita que fije la tasa activa que se aplica en los créditos laborales. b) El análisis Cuando no se encuentra pactada tasa de interés alguna y la obligación es civil (circunstancias que se dan en la especie), este Alzada entiende, de conformidad con la doctrina sentada por la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires y lo dispuesto por el art 622 del Cód. Civil, la tasa aplicable resulta ser la que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días, (Ac. N° 34.676 del 7//11/93; 66.819 del 3/11/99; 77.437 del 20/6/2001, 77.434 del 19/4/2006; esta Sala I, causa N° 108.752), es decir, la establecida en primera instancia. c) La propuesta al Acuerdo De conformidad con lo analizado y lo dispuesto por el art 622 del Cód. Civil, propongo al Acuerdo desestimar los agravios de la actora y confirmar la tasa de interés establecida en la instancia de origen. IV. Las costas de la Alzada Atento la solución esbozada, postulo que las costas se impongan a cada uno de los recurrentes vencidos (art. 68 del CPCC). Por todo lo expuesto, voto por la AFIRMATIVA. Por los mismos fundamentos, el Dr. RIBERA votó también por la AFIRMATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada en todo cuanto ha sido materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen a cada uno de los recurrentes. Se difiere la regulación de los honorarios para su oportunidad legal (art. 31 de la ley 8.904). Regístrese, notifíquese y devuélvase. Carlos Enrique Ribera Juez Hugo O. H. Llobera Juez Miguel L. Álvarez Secretario Correlaciones: [Pérez, Miguel Horaldo c/Speroni, Luis Alfredo](#)

[s/cobro de sumas de dinero](#) - Cám. Civ. y Com. Dolores - 16/10/2012

000190E