

Ejecucion De Alquileres Deudas Por Servicios Fiador

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Deudas por servicios. Fiador En el

marco de una ejecución de alquileres, se modifica la sentencia en cuanto al alcance de la condena respecto a la fiadora, que solo puede extenderse hasta la finalización del contrato, y a la tasa de interés, confirmándose en lo demás que fuera materia de agravios.

Buenos Aires, julio 13 de 2018.- Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: I. Contra la sentencia de fs. 226/227, que desestimó las defensas opuestas por los ejecutados y mandó llevar adelante la ejecución por el capital reclamado con más un interés del 30% anual por todo concepto, alzan sus quejas los nombrados, quienes las vierte en el memorial de fs. 232, cuyo traslado fuera contestado a fs. 235/237. II. Cabe señalar que de acuerdo a lo que surge del contrato de locación que suscribieran las partes, la apelante se constituyó en fiadora de todas las sumas que pudiera adeudar el locatario como consecuencia de aquél, de los juicios que se promuevan o de daños y perjuicios que se ocasionen hasta la entrega de la cosa (ver cláusula décimo cuarta del contrato de locación, fs. 179). Sobre esta cuestión la Sala ha tenido presente la doctrina que emana del precedente de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (G. 143. XXXIX, ?González Artístides R. c/ Tello Rodolfo Carlos y otro?, del 23-3-04), en la que, en adhesión al dictamen del Procurador General del 20-11-03, se resolvió en el sentido de que 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 entendió obligarse (conf. CNCivil, esta Sala, c.399.284 del 28-6-2004, c. 399.942 del 7-7-2004 y sus citas, entre muchos otros). También se consideró que la circunstancia de tratarse de un fiador no puede derivar en la imposición de una nueva obligación si no medió la intervención y el consentimiento del deudor que, si bien la dio en ocasión de suscribir el contrato, lo cierto es que el mismo venció el día 31 de enero de 2017 (conf. cláusula segunda, fs. 178). De acuerdo a ello, cabe ponderar que la prórroga tácita convenida entre el locador y el locatario, no puede serle opuesta a los fiadores en virtud del principio de relatividad en los efectos de los contratos. A mayor abundamiento, se consideró que, a todo evento, los conflictos que se suscitan en cuestiones como la de autos, han quedado definitivamente resueltos con la incorporación del art. 1582 bis del Código Civil (texto según ley 25.628), que resulta aplicable atento la fecha en que se suscribiera el mentado contrato (1° de febrero de 2015). Por ello, teniendo en cuenta que también se reclaman arriendos, expensas y servicios devengados con posterioridad a la finalización del contrato (ver liquidación de fs.180 vta. a fs. 184), dejando a salvo el criterio antes expuesto, en virtud de lo ya resuelto por la Corte Suprema y en salvaguarda del principio de economía procesal, teniendo en cuenta la necesidad de evitar un dispendio de actividad jurisdiccional, corresponde admitir la queja ensayada por la fiadora sobre el punto.

III. En cuanto al reclamo por los impuestos y servicios del inmueble de marras, ha sostenido esta Sala que de acuerdo con lo prescripto en el art. 523 inc. 6 del Código Procesal, el crédito por alquileres constituye título que trae aparejada ejecución. La fuente del título se encuentra en los arts. 1578 y 1581 del Código Civil. Este último extiende la acción ejecutiva a ?cualquier otra deuda derivada de la locación? (conf. c. 144.364 del 4-3-94 y sus citas, c. 494.745 del 6-11-07, c. 575.661 del 19-4-11, entre muchas otras).

Asimismo, se encuentran amparadas con el proceso ejecutivo la repetición de impuestos, suministros de luz eléctrica, agua ya pagados que estaban a cargo del inquilino (conf. CN Civil, esta Sala, c. 170.470 del 15-5-95 y sus citas, c. 505.971 del 5-5-08, c. 575.661 del 19-4-11, entre otras), tal el caso de autos. Es por ello que lo agravios vertidos sobre el punto no pueden admitirse. IV. Ha sostenido en forma reiterada el Tribunal que si la tasa convenida resulta excesiva, o contraria al orden público, a la moral o buenas costumbres, se configura el fundamento que permite corregir cualquier exceso que medie en la convención atento que la libertad contractual no debe ser protegida en la medida que afecte estos intereses (arts. 953, 1071 y cts. del Código Civil; conf. c.144.575 del 4-3-94; c. 144.432 del 4-3-94; c. 144.983 del 16-3-94; c. 181.189 del 11-10-95, c. 540.181 del 2-10-09, entre muchos otros). Ello así, dado el marco económico actual y que se trata de una deuda establecida en pesos, la Sala considera prudente aplicar la del 24% anual por todo concepto. En consecuencia, y con tal alcance, debe admitirse la queja vertida. Por estas consideraciones, SE RESUELVE: Modificar la sentencia de fs. 226/227, en cuanto al alcance de la condena respecto a la fiadora que solo puede extenderse hasta la finalización del contrato y a la tasa de interés que habrá de calcularse de acuerdo a lo establecido en el considerando IV, y confirmarla en lo demás que fuera materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen el orden causado atento la existencia de vencimientos parciales y mutuos (arts. 69, 71 y 558 del Código Procesal). Notifíquese y devuélvase.-

Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA Firmado por: JOSE LUIS GALMARINI, JUEZ DE CAMARA

031280E