

## Ejecucion De Alquileres Fiador Locacion De Inmuebles Prorroga Tacita Responsabilidad Del Fiador

### JURISPRUDENCIA

### Ejecución de alquileres. Fiador. Locación de inmuebles. Prórroga

tácita. Responsabilidad del fiador Se modifica la sentencia apelada en cuanto al alcance de la condena respecto del fiador, que solo podía extenderse hasta la finalización del contrato, al interpretarse que -conforme a la doctrina de la Corte Federal- la prórroga tácita convenida entre el locador y el locatario no podía serle opuesta a los fiadores en virtud del principio de relatividad en los efectos de los contratos. Buenos Aires, diciembre 28 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 el fiador, quien las vierte en el memorial de fs. 117/131, cuyo traslado fuera contestado a fs. 135/140. II. Cabe señalar que de acuerdo a lo que surge del contrato de locación que suscribieran las partes, el apelante se constituyó en fiador 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. 9/11). 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 2015 (conf, cláusula segunda, fs. 9). 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 2013). Por ello, teniendo en cuenta que también se reclaman arriendos devengados con anterioridad a la finalización del contrato (ver liquidación de fs. 26), 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 el fiador sobre el punto, limitando la ejecución, respecto al apelante, a los tres primeros arriendos reclamados que se devengaron durante la vigencia del contrato. III. 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. IV. En cuanto al agravio vertido respecto de la imposición de las costas, es sabido que en esta materia, tratándose de procesos de ejecución, rige en forma plena el principio objetivo de la derrota pues, a diferencia de lo que sucede con el art. 68 del Código Procesal, no se admite, liminarmente, la posibilidad de que se exima total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido. Es imprescindible determinar entonces si fue necesario ejecutar y, en tal caso, deben imponerse al ejecutado. Asimismo, la norma que contiene el art. 68 del Código Procesal, sólo puede ceder en supuestos que presenten serias dificultades en la solución del conflicto (conf. CNCivil, esta Sala, c. 146.831 del 12-5-94, c. 180.868 del 9-10-95, c. 178.944 del 12-10-95, c. 186.222 del 12-12-95, c. 559.978 del 10-8- 10, entre muchas otras), situación que no se ajusta al caso de autos. Es por ello que, toda vez que no existe motivo alguno que permita apartarse de lo decidido por la Sra. juez de grado, habrá de confirmarse el decisorio atacado sobre este aspecto. Por estas consideraciones, SE RESUELVE: Modificar la sentencia de fs. 112/14, en cuanto al alcance de la condena respecto al fiador 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 III, y confirmarla en lo demás que fuera materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen a la ejecutante vencida (arts. 69 y 558 del Código Procesal). El Sr. Juez de Cámara, Dr. Juan Carlos G. Dupuis no firma por

hallarse en uso de licencia (art. 106 RJN). Notifíquese y devuélvase. Firmado por: FERNANDO MARTÍN RACIMO, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: JOSÉ LUIS GALMARINI, JUEZ DE CÁMARA Cor relaciones Orfila, Bartolomé A., EL CONTRATO DE LOCACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, Erreius on line, Setiembre 2015  
035340E