

Sancion Por Temeridad Y Malicia Recurribilidad

JURISPRUDENCIA

Sanción por temeridad y malicia. Recurribilidad

En General

San Martín, a los 06 días del mes de septiembre del año dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Martín, Sala Segunda, con la presencia de la Secretaria actuante, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa N° 71.036, caratulada "PRIOLETTA, ANTONIO C/ SFORZA, GABRIELA Y OTRO/A S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES?", habiéndose establecido el siguiente orden de votación: jueces Mares y Scarpati. Conforme lo establecido por los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, se resolvió plantear y votar la siguiente CUESTION ¿Es ajustada a derecho la resolución apelada? VOTACION A la cuestión propuesta, el señor juez Mares dijo: I. Contra la sentencia de fs. 104/109vts., que rechaza las excepciones planteadas por el fiador, y manda llevar adelante la ejecución en su contra, se alzan éste a fs. 111, fundando el recurso con la memoria de fs. 113/122, la que fue replicada por el actor a fs. 128/139vta. II. Entiende que, más allá de que el Sr. Juez "a quo" resolvió la excepción de falsedad de título como si fuese de inhabilidad, el documento base de la presente ejecución no le resulta oponible pues resulta ser un contrato extinguido. Sostiene que la confesión efectuada por el ejecutante de que el contrato de locación estaba concluido y que la deuda por períodos locativos que se reclama es posterior a su finalización, resulta suficiente para rechazar la ejecución promovida en su contra. Considera además, que la transacción efectuada entre el locador y el locatario, es un modo de extinguir las obligaciones que entre ellos asumieron y por ende, la fianza quedó concluida, por tratarse de una obligación accesoría. Por último, cuestiona el rechazo de la multa solicitada por temeridad y malicia y pide que se revoque el pto VIII 2) del fallo (llamado de atención a su letrado patrocinante). En conclusión, solicita el rechazo de la ejecución efectuada en su contra con costas al accionante. En su contestación, el actor en forma preliminar solicita que se declare desierto el recurso, en virtud de no contener la memoria una crítica razonada y concreta del fallo. En subsidio dice que el demandado se constituyó como fiador y principal pagador de todas las obligaciones que asumió el locatario. Si bien reconoce que suscribió con este último la rescisión anticipada de la locación, ese acuerdo nunca se cumplió. Por ello solicita la confirmación del fallo con costas al apelante. III. Anticipo que el recurso debe prosperar. IV. Respecto del pedido de deserción formulado por la parte actora, advierto que la pieza recursiva no adolece de la insuficiencia técnica que prescribe el art. 260 del CPCC, habida cuenta que el apelante (fiador) cuestiona lo central de fallo, es decir, si la fianza es extensible una vez finalizada anticipadamente la locación por acuerdo entre locador y locatario. Por ello, resulta procedente el tratamiento de los agravios allí esgrimidos. V. Conforme lo establece el art. 1582 bis del Código Civil de Vélez Sarsfield la obligación del fiador cesa automáticamente por el vencimiento del término de la locación, o como ocurre con la rescisión anticipada, y no puede extenderse a períodos locativos devengados posteriormente si él no ha prestado consentimiento expreso. Solamente subsiste la obligación que se derive de la no restitución a su debido tiempo (art. 1582 cit. 1° párrafo). Más, si el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, se entiende que hay una continuación de la locación concluida (arg. art. 1622 Cód. Civ. de Vélez Sarsfield -) y las consecuencias posteriores que se derivan de ésta continuidad, no consentida por los fiadores, no puede serles impuestas, excepto que hubieran prestado su consentimiento expreso con posterioridad al vencimiento contractual (art. 1582 bis, 2° párrafo del Código Civil). De la compulsa de los presentes obrados, se desprende que el actor reclama el período locativo impago que abarca desde el 12/02/2014 hasta octubre de ese mismo año (ver demanda de fs. 18/24). Tiempo en el que el locatario permaneció ocupando el inmueble una vez concluida la locación original. De la causa acollarada caratulada "Prioletta, Antonio c/ Sforza Gabriela s/ Desalojo" (antes caratulada s/Homologación de convenio -ver fs. 30) y que tengo a la vista en este acto, surge que la acción allí entablada corresponde, a la falta de restitución del bien por parte de la locataria, con posterioridad al convenio de rescisión anticipada del contrato de locación que suscribiera con el locador (ver fs. 15/18vta.) y que comprende el período entre el 12/02/2014 y el mes de octubre de 2014, siendo este lapso posterior a la conclusión del contrato original que fue rescindido. Del convenio glosado a fs. 11 de éstos obrados, surge en su cláusula "TERCERA" que el locador acepta la rescisión anticipada y que recibe en ese acto las llaves del inmueble y que toma posesión del mismo. Además, reconoce expresamente que le otorgó un plazo de gracia a la locataria (1 mes) para que ella pueda retirar mercaderías y maquinarias que se encontraban en el inmueble (ver fs. 19 pto.). Y que dicho plazo se extendió hasta el 28/10/2014, fecha en que se hizo entrega efectiva del inmueble (ver fs. 44 y 45 de la causa acollarada). VI. De lo expuesto hasta aquí se desprende que el contrato de locación original concluyó con la rescisión anticipada que suscribieron las partes y en la que consta expresamente que el locador recibió la posesión del inmueble. Este modo anormal de conclusión de la locación produce como efecto fundamental extinguir los derechos y obligaciones que nacieron del contrato suscripto entre las partes (ver fs. 11 y 12/13vta.),

poniendo fin, hacia el futuro, a un negocio en plena ejecución antes de su cumplimiento normal (arg. art. 1200 del Cód. Civ. de Vélez Sarsfield). El art. 1582 bis citado, en su segundo párrafo exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita del contrato de locación, una vez concluido éste, dejando bien en claro que el fiador no responde por la continuación del contrato en los términos del art. 1622 del Código Civil, como contrariamente lo sostiene el actor al contestar los agravios (ver fs. 133vta.) y el sentenciante en el fallo. Consecuentemente, al no haber el demandado en autos prestado la conformidad expresa como fiador, una vez finalizada la locación (por rescisión), no puede extenderse su obligación a la prórroga convenida por las partes (arts. 1582 bis y 1622 citados, 2047 del Código Civil, art. 375 del CPCC). Ello hace que la ejecución por los períodos adeudados con posterioridad al cese de la locación original no resulta ajustada a derecho. VII. No es atendible el agravio de la actora por el rechazo de sancionar a su oponente por temeridad y malicia. Ello pues, se trata de una cuestión cuya apreciación es privativa del juez de la causa, lo que hace que sea apelable su acogimiento pero no su rechazo (doct. art. 34, inc. 6, Cód. Proc.). Respecto a lo ordenado por el Sr. Juez ?a quo?, en el considerando VIII pto. 2 del fallo atacado, y que el apelante solicita su revocación, cabe aclarar que el llamado de atención allí dispuesto al Dr. Prestofelipo se encuentra dentro de las facultades disciplinarias que el ordenamiento procesal le otorga a los magistrados, siendo ello inapelable (arts. 34 y 35 del CPCC y 74 inc. 1 de la Ley 5827). VIII. Por lo antedicho, de encontrar consenso mi propuesta, deberá revocarse la resolución recurrida en cuanto manda llevar adelante la ejecución contra el demandado Maida. Las costas de ambas instancias deberán imponerse a la actora perdidosa (art. 68 del Cód. Proc.), debiendo diferirse para su oportunidad la regulación de los honorarios (art. 31 D.L. 8904/77). Voto por la NEGATIVA.- La señora jueza Scarpati, por compartir sus fundamentos, adhirió al voto que antecede. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Por los fundamentos dados en el precedente Acuerdo, se RESUELVE: 1º) REVOCAR el fallo recurrido en cuanto hace lugar a ejecución promovida contra el demandado Maida. 2º) IMPONER las costas de ambas instancias a la actora vencida. 3º) DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad. REGISTRESE. DEVUELVA.

031089E