

Ejecucion De Alquileres Responsabilidad Del Fiador Prorroga Tacita Consignacion De Llaves

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Responsabilidad del fiador. Prórroga tácita.

Consignación de llaves Se modifica la sentencia que mandó llevar adelante la ejecución de alquileres promovida, acogiéndose los agravios de la actora, a partir de tener en cuenta que la desocupación del inmueble y el ofrecimiento de entrega extrajudicial de las llaves no eran elementos suficientes para tener por configurado el distracto de la relación locativa, que la locataria no consignó judicialmente las llaves y que la tenencia fue recuperada por la demandante conforme las constancias del juicio de desalojo conexo. Asimismo, se dispuso limitar la ejecución, respecto a los fiadores, a los arriendos y expensas reclamados que se devengaron durante la vigencia del contrato. Buenos Aires, 29 de octubre de 2019.- Y VISTOS: Y

CONSIDERANDO: I.-Contra la resolución de fs. 170/5, que admitió de manera parcial las defensas opuestas por los ejecutados respecto de las ampliaciones deducidas en autos en los términos del art. 540 del Cód. Procesal a fs. 73 y 136, rechazó los planteos esgrimidos respecto del reclamo formulado en el escrito inaugural (fs. 34) y mandó llevar adelante la ejecución por el capital reclamado en ésta última presentación con más un interés del 24% anual por todo concepto, alza sus quejas la ejecutante, quien las vierte en el memorial de fs. 184/89, cuyo traslado no fuera contestado. II.- Como bien es sabido, la obligación del inquilino prevista en el art. 1556 in fine del Cód. Civil no se cumple con la mera desocupación del bien, sino con su restitución al locador (CNCiv, Sala I, 3/10/95, autos ?Navarro de Rodríguez, Ada A. c/Gil Herrera, Juan A.?, LL, 1998-D-872). En efecto, la relación locativa no concluye con la sola notificación por la locataria de que hizo uso de la facultad rescisoria pactada (ver carta documento de fs. 90), sino con el cumplimiento de las obligaciones que derivan de esa rescisión para cada uno de los contratantes, y una de ellas es, precisamente, devolver la cosa de acuerdo con lo previsto en el contrato y en el art. 1615 del Código Civil (C. N. Civ. Sala C, L. 164.096 del 6-6-1995). En ese mismo sentido, esta Sala ha resuelto que la devolución a la locadora de la propiedad sólo puede acreditarse con recibo con el que conste la entrega de llaves (confr. c. 430.930 del 08.06.2005) En esa inteligencia, y no habiéndose cumplido con dicho proceder, la única forma de liberarse de los alquileres que tenía la locataria era depositando judicialmente las llaves del inmueble -art. 1611 del Cód. Civil- (conf. C.N.Civ. esta Sala r. 357.427 del 23-09-2002), tal como lo reconoce la propia locataria en la misiva obrante a fs. 91 de fecha 01-02-2017, en la que señala que procedería a consignar judicialmente las llaves del inmueble de marras, lo que nunca efectivizó. Debe apuntarse, que de los autos seguidos entre las mismas partes bajo la causal de desalojo (expte. 32.333/2017) resulta que esta Sala ha dicho mediante pronunciamiento de fecha 11 de julio de 2018, que al no encontrarse cumplida en su totalidad la constatación dispuesta a fs. 32 -ni se estableció concretamente que el inmueble estuviese desocupado-, no correspondía tener por configurado el abandono, ni por ende, por concluidas dichas actuaciones (ver fs. 53). Por todo ello, dado que la desocupación del inmueble y el ofrecimiento de entrega extrajudicial de las llaves no son elementos suficientes para tener por configurado el distracto (C. N. Civ. Sala G, autos ?Yofe, Saúl c. Sealy Argentina S.R.L.?, 18/02/2009, La Ley on line AR/JUR/743/2009) de la relación locativa, que la locataria no consignó judicialmente las llaves del referido bien, y que la tenencia recién fue recuperada por la demandante en fecha 20 de septiembre de 2018 (ver mandamiento obrante a fs. 59/60 de los autos conexos sobre desalojo), no cabe más que concluir que corresponde admitir parcialmente las quejas esgrimidas por la actora y revocar con dichos alcances y los que se vierten a continuación, el pronunciamiento de fs. 170/5. III.- No obstante ello, respecto de los fiadores Jorge Eduardo Rotindale y María Elena Rotindale, cabe señalar que de acuerdo a lo que surge del contrato de locación que suscribieron las partes, aquellos se constituyeron en fiadores solidarios, codeudores, liso, llano y principales pagadores de todas las obligaciones pactadas en el contrato, aun después de vencido el plazo y durante todo el tiempo que la locataria ocupe el bien locado y aun después, hasta que la locadora tome nuevamente posesión de dicho bien a su entera satisfacción (ver cláusula décimo tercera del contrato de locación, fs. 85 y 87). 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 aun 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, c. 71.721 del 28-12-2018 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 junio de 2017 (conf, cláusula primera, fs. 87). De acuerdo a ello, cabe ponderar que aun

habiéndose convenido la prórroga tácita de la relación locativa, 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 junio de 2015). Por ello, teniendo en cuenta que también se reclaman arriendos y expensas devengados con anterioridad a la finalización del contrato (ver liquidación de fs. 73), 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 limitar la ejecución, respecto a los fiadores, a los arriendos y expensas reclamados que se devengaron durante la vigencia del contrato, esto es hasta el 31 de junio de 2017 (ver cláusula primera del contrato de locación). Por estas consideraciones, SE RESUELVE: Modificar la resolución de fs. 170/5 con los alcances expuestos en los considerandos. Las costas de Alzada se imponen por su orden atento las particularidades de la cuestión en estudio y la forma en que se decide (arts. 68 segundo párrafo y 69 del Código Procesal). Notifíquese y devuélvase.- Fecha de firma: 29/10/2019 Alta en sistema: 30/10/2019 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

044552E