

V

USUFRUCTO. Inoponibilidad de los actos de administración. Locación.
Continuación por el nudo propietario. Fianza extinción de las obligaciones.
Novación.

DOCTRINA: 1) la fianza queda extinguida y en consecuencia , el codeudor liberado si se acredita la efectiva novación de la obligación o cualquier otra causa que lo desvincule del contrato que garantiza.

2) la novación no se presume. Ello así, es preciso que la voluntad de las partes se manifieste claramente en la nueva convención, o bien que la existencia de la anterior obligación sea incompatible con la nueva.

3) El fundamento del art. 2870 y cons. del Cód. Civil es impedir cualquier restricción al pleno dominio del nudo propietario, y a tal efecto establece la inoponibilidad de los actos de administración celebrados por el usufructuario, los cuales no pueden perjudicarlo una vez concluido el usufructo. Sin embargo, tampoco es razonable que aquellos lo beneficien en detrimento de los derechos de terceros.

4) la locación no puede durar mas que el derecho real de usufructo de quien lo constituyó. Sin embargo, si el propietario decide continuar con la locación su proceder no puede validamente afectar al fiador, a quien no anotició de su intención.

5) Si el titular de la nuda propiedad revestido de un derecho autónomo, decidió continuar la relación locativa en los mismos términos del contrato original, una vez fallecido el usufructuario su proceder no puede afectar al codeudor solidario, pues este contrajo una obligación personal derivada de un vínculo directo con el usufructuario- locador y no con el propietario, que ni siquiera es sucesor de aquel.

6) El incremento significativo del precio del alquiler, si bien en términos generales no implica una alteración del carácter o calidad esencial de la obligación, es una pauta relevante para considerar la existencia de un nuevo vínculo contractual, totalmente diferente, al cual el fiador resulta extraño.

94.734 CN Civ. Sala A. junio 12/996 Fundación Maissa C. López Gallardo de Carreras. Deyamira.

2° Instancia Buenos Aires, junio 12 de 1996.

Considerando: contra la sentencia de fs. 171/172 que desestimó las excepciones planteadas por la fiadora, mandando llevar adelante la ejecución se alza esta última quien sostuvo recurso a fs. 180/187. Conforme surge de la cláusula 10° del contrato de locación obrante a fs. 38/40 de los autos sobre desalojo, la recurrente se constituyó en fiadora solidaria y principal pagadora con expresa renuncia a los beneficios de división y exclusión por todas las obligaciones emergentes del contrato por la locataria, estipulándose que dicha fianza subsistiría aún vencido el término del acuerdo, y hasta tanto el locatario permanezca en el inmueble.

Más allá de si la obligación del fiador constituida en codeudor solidario conserva o no su carácter accesorio, la cuestión ha dado lugar a discrepancias jurisprudenciales y doctrinarias (conf. Rey, Carlos A. "la fianza en el contrato de locación" la LEY 1990 - D. 265 y sus citas: Frustagli Sandra y Ariza Ariel "la Fianza en el contrato de locación de cosas", ED. 156-845, Piantoni, Mario A. "Contrato Civiles" t. II. p. 401 Spota, Alberto G Contratos vol VIII. p. 247 y sigtes. CNCiv Sala G, 17/6/88, JA, 1990-II-131 y sus numerosas citas), lo cierto es que la fianza quedará extinguida y, por consiguiente, el codeudor liberado, si se acredita la efectiva novación de la obligación o cualquier otra causa que lo desvincule del contrato.

Pues bien, cabe analizar si en el "sub examine" se encuentra acreditada la exoneración invocada por el quejoso o si por el contrario, debe tenerse por configurada la situación jurídica prevista en el art. 1622 del Cód. Civil.

De acuerdo con lo dispuesto en art. 812 del Cód Procesal la novación no se presume. Es preciso que la voluntad de las partes se manifieste claramente en la nueva convención, o que la existencia de la anterior obligación sea incompatible con la nueva.

A tal efecto, el apelante invoca que el contrato original expiró al tiempo del fallecimiento del usufructuario, el 25 de noviembre de 1989 y, por lo tanto, por aplicación del art. 3270 de la ley sustantiva, a fin de continuar con la locación en los términos pactados, debió requerirse la conformidad de su parte lo que no ha ocurrido en el caso. Como corolario de ello, afirma que la fundación Maissa y el inquilino han celebrado nuevo contrato, por un nuevo plazo de 24 meses, lo cual surge con toda nitidez del monto reclamado en autos, en el cual se ha incrementado sustancialmente la suma originariamente pactada, provocando con ello la caducidad de la garantía (art. 2043, Cód. Civil).

Ahora bien, surge del instrumento base de la demanda que la locación fue celebrada entre Pedro A. Maissa y Francisco G. Carreras, constituyéndose como fiadora Elena C. Mantel. Según surge de la escritura glosada a fs. 25/30 del juicio sobre desalojo, Maissa había donado a la actora, en julio de 1980, los inmuebles que allí se detallan, entre los que se encuentra el bien objeto de autos. En tales condiciones, el contrato de alquiler que aquí se ejecuta fue celebrado en su calidad de usufructuario vitalicio del inmueble locado y, por lo tanto, sujeto a la aplicación de la disposición contenida en el art. 2870 del Cód. Civil (conf. Llerena, Baldomero, "Código Civil Argentino" t. VIII. p. 148) norma ésta concebida con una amplitud muy superior a la establecida en el art. 2670 del mismo ordenamiento (conf. Salvat R., "Derechos Reales" t. III, p. 311).

Si bien es cierto que el fundamento del art. 2870 y cons. del Cód. Civil no tiene otra finalidad que impedir cualquier restricción al pleno dominio del nudo propietario, estableciendo a tal efecto la inoponibilidad de los actos de administración celebrados por el usufructuario, los cuales no pueden perjudicarlo una vez concluido el usufructo (conf. Domínguez de Pizzio, Rosa, "Derechos reales de goce y disfrute sobre la cosa ajena"), tampoco es razonable que aquellos lo beneficien en detrimento de los derechos de terceros. En efecto, ya se anticipó que la locación no puede durar más que el derecho real de usufructo de quien la constituyó (conf. Lafaille, Derechos Reales t. III. p. 127). Por lo tanto, si el propietario decidió proseguir con la locación celebrada anteriormente

en lugar de ejercer el derecho que le conferían las normas antes mencionadas, su proceder no puede válidamente afectar al fiador, a quien no anoticié siquiera de que tenía intención de continuar la relación jurídica con el inquilino del usufructuario y de conservar la garantía.

Ello es así pues, si bien es cierto que el fin del usufructo, producido por la muerte del beneficiario, que trae aparejado la recuperación del pleno uso y goce del inmueble por parte del nudo propietario (art. 2943, Cód. Civil) no significa que la expiración del contrato de locación haya fenecido "Ipsa jure", los efectos peculiares provocados por el perfeccionamiento de este derecho real, no se asemejan a aquellos en los cuales el dominio se ha transmitido en virtud de un título personal (v. gr. La compraventa o la cesión de derechos) pues, como se señaló, el usufructo se rige por disposiciones específicas, incompatibles con estas últimas.

En tales condiciones, el propietario no puede ser considerado como sucesor particular ni universal del locador, a quien se transmiten los derechos emergentes de los contratos (arts. 3264, 3266, 3417 y concc. Cód Civil). Como corolario de ello, tampoco puede considerarse que el rol de locador asumido tenga entidad para provocar la novación de la obligación por modificación en el sujeto activo o en el objeto, pues ello supone la concurrencia de las partes originarias del contrato o de sus sucesores y la voluntad de estos de extinguir la obligación anterior para crear una nueva (art. 801, Cód. Civil), supuesto que dista de ser el de marras y, por lo tanto, extraño a la aplicación de la norma contenida en el art. 803 del Cód. Civil.

De allí que si el titular de la nuda propiedad, revestido de un derecho autónomo, decidió continuar la relación locativa en los mismos términos del contrato original, su proceder no puede afectar al codeudor solidario pues no obstante su carácter éste contrajo una obligación personal derivada de un vínculo directo con el usufructuario locador, y no con el propietario que ni siquiera es sucesor de aquel, circunstancia esta con suficiente entidad para provocar la extinción de la fianza. Una interpretación contraria llevaría a sostener que la deuda se ha asumido más allá de las pautas que le dieron origen, y con prescindencia de los alcances del vínculo contractual transformándose en una obligación mutante que renace en cada uno de los vínculos independientes que celebre el locatario, interpretación que, por desnaturalizar el régimen obligacional en que fue concebida no puede tener favorable acogida.

No obsta a lo expuesto las conclusiones de la sentencia firme de fs. 130/135 de los autos sobre desalojo. En efecto, en dicho proceso, en el cual no ha sido parte el apelante Se juzgó la legitimación de la Fundación para promover el desalojo en el carácter de titular de dominio que esta reviste y no en el de locadora. Y, como es bien sabido. La cosa juzgada, operada con dicho pronunciamiento no puede serle opuesta al codeudor que no participó en dicho proceso (art. 715. segunda parte, Cód. Civil). En consecuencia, la remisión que se realiza en la resolución en crisis a dicha sentencia, no resulta afortunada.

A la luz de lo expuesto, el incremento significativo del precio del alquiler, apartado de las pautas contractuales que aunque en términos generales no implican una alteración del carácter o calidad esencial de la obligación (Belluscio,

A. "Código Civil" t. III, p. 66 com. Art. 812), es una pauta relevante, pues a la hora de valorar las circunstancias concretas de este caso, forzosamente habrá de concluirse en que este elemento revela la existencia efectiva de un vínculo totalmente diferente entre el locatario y la actora, al cual el fiador, codeudor solidario de las obligaciones emergentes del contrato extinguido por la muerte el usufructuario, resulta extraño. Por lo tanto, no puede hacerse extensiva la garantía a la nueva relación jurídica, dado que el codeudor no ha concurrido a su formación. Una interpretación contraria implicaría violar el efecto relativo de los contratos, en abierta contradicción con lo dispuesto en el art. 1195 última parte del Cód. Civil, lo cual no puede admitirse.

En suma, en el "sub examine" no se ha producido ni la situación prevista en el art. 1622 del Cód. Civil, mencionada en el pronunciamiento recurrido ni la novación invocada – entre otras- como defensa por el quejoso, sino la extinción lisa y llana de la anterior relación locativa, que al haber sido invocada en los agravios, es suficiente fundamento para el progreso de la excepción de inhabilidad de título de ducida.

De lo expuesto se deduce que carece de relevancia examinar los distintos argumentos vertidos en él la fundamentación del recurso, pues lo expuesto es suficiente para revocar la resolución de fs. 171/172 en lo que al fiador respecta.

Por ello, se resuelve: revocar la resolución de fs. 171/172 en lo que ha sido materia de agravio, disponiéndose el rechazo de la ejecución con respecto a E.C.M. con costas de ambas instancias a cargo de la ejecutante (art. 69. Cód. Procesal) -Ana M. Luaces Hugo Molteni-Jorge Escuti Pizarro.