

FIANZA. RESPONSABILIDAD DEL FIADOR POR ALQUILERES IMPAGOS LUEGO DEL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE LOCACIÓN. IMPOSIBILIDAD DE APLICAR RETROACTIVAMENTE EL ARTÍCULO 1582 BIS DE LA LEY 25628. LOCACIÓN*

HECHOS:

Se promovió juicio ejecutivo para el cobro de alquileres adeudados contra el locatario que permaneció en el inmueble más allá del plazo contractualmente acordado y contra su fiador. Este último planteó la excepción de inhabilidad de título. La Cámara, revocando el pronunciamiento de primera instancia, rechazó la excepción interpuesta.

DOCTRINA:

1) *Corresponde rechazar la excepción de inhabilidad de título opuesta por el fiador en una ejecución de alquileres, en virtud de la ocupación del inmueble por*

parte del locatario más allá del término convenido, toda vez que esta prolongación, que no altera sustancialmente el contrato originario, no libera al fiador como principal pagador frente al acreedor, pues aquél fue oportunamente intimado de pago por la mora del locatario.

2) *La modificación al régimen de la fianza en la locación introducida por el art. 1582 bis de la ley 25628 (Adla, LXII-D, 4002), en cuanto exime de responsabilidad al fiador ante la ocupación del inmueble una vez vencido el plazo contractual sin ser intimado por el locador, no puede aplicarse a las relaciones jurídicas nacidas con*

*Publicado en *La Ley* del 15/9/2003, fallo 106.181.

anterioridad a su vigencia –en el caso, se rechazó la excepción de inhabilidad de título opuesta por el fiador–, pues el art. 3 del Cód. Civil impide la aplicación retroactiva de las leyes.

Cámara Nacional Civil, Sala A, junio 10 de 2003. Autos: “Travieso, Mario A. c. Mallarino, Alejandra C. y otro”.

2ª Instancia. — Buenos Aires, junio 10 de 2003.

Considerando: I. Esta Sala ha tenido ocasión de pronunciarse en torno al régimen jurídico aplicable a la figura del “principal pagador” (conf. L. N° 105.124, 29/06/92, con primer voto del doctor Molteni), reputándolo deudor solidario frente al acreedor, a cuyo respecto deben aplicarse las disposiciones relativas a los co-deudores solidarios (art. 2005), prevaleciendo las normas de la fianza sólo en la relación interna entre el fiador y el fiado. Con respecto al acreedor, la obligación deja de ser accesorio, y pasa a revestir igual naturaleza a la de aquella que vincula al acreedor con su deudor (conf. íd. íd., con cita de Borda, Llambías y precedentes del Tribunal; v. CNCiv., esta Sala, r. N° 271.201, 02/06/99 y citas).

Este criterio es aplicable al supuesto de la especie, a tenor de lo acordado por las partes en la cláusula 13ra. que obra, en fotocopias, a fs. 11/6, sin que pueda colegirse que la prolongación de la ocupación más allá del vencimiento del plazo contractual pudo haberse interpretado como una convención posterior que debió ser notificada a la codeudora apelante, en la medida que no se produjo una alteración sustancial del contrato originario y fue oportunamente intimada de pago –ante la mora del locatario–, conforme resulta de la carta documento obrante, en fotocopia, a fs. 8.

Tampoco obsta a lo expuesto la reforma introducida por la ley 25628 al Cód. Civil, mediante la incorporación del art. 1582 “bis” al régimen de la fianza en la locación, pues, a tenor de lo dispuesto por el art. 3° del mismo ordenamiento, no cabría reconocerle vigencia retroactiva a la norma que resta validez a las garantías solidarias para este tipo de contratos. Debe entenderse, por tanto, que corresponde interpretar la vigencia de la cláusula 13ra. de la estipulación de marras, en tanto se trata de una relación jurídica constituida bajo el amparo de una ley anterior y, por tanto, plenamente válida y exigible para el acreedor ejecutante (conf. CNCiv., esta Sala, r. N° 357.620, 17/09/2002’).

II. Las costas se imponen al excepcionante, vencido en la sustanciación de su defensa, en ambas instancias (conf. arts. 68, párrafo 1°, 69, párrafo 1°, 279 y concls., Cód. Procesal).

En atención a los fundamentos vertidos precedentemente, se resuelve: Revocar el pronunciamiento de fs. 143/4, punto 1°, en todo cuanto decide, con costas de ambas instancias a la excepcionante. En consecuencia, no ha lugar a la excepción de inhabilidad de título articulada a fs. 101/3, por lo que se hace extensiva la sentencia de fs. 144, punto 2°, al codeudor solidario Carlos Alberto Boeykens.

Los honorarios se regularán oportunamente, determinados que sean los de la anterior instancia (conf. arts. 14, 40 y concs., ley 21839).

Devuélvanse, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo, en forma conjunta. —*Hugo Molteni*. — *Jorge Escuti Pizarro*. — *Ana M. Luaces*.