

puede ejercerse contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible –art. 680, Cód. Procesal, texto según ley 22434 (Adla, XLI-B, 2802)–, es decir, contra quienes reconocen en otro titularidad del dominio, mas no contra quien posee animus domini.

- 2) *La acción de desalojo no puede ejercerse contra el poseedor –en el caso, el concubino de quien ostentaba la titularidad inmueble has-*

ta su fallecimiento, con derecho al 50% indiviso de dicho bien por boleto de compraventa–, cualquiera sea el vicio de la posesión, pues no pueden resolverse en el juicio de desahucio los derechos relativos a la posesión o dominio, para cuya dilucidación resultan inexcusables las formas más amplias del proceso ordinario.

Cámara Nacional Civil, Sala H, abril 20 de 2004. Autos: “D., V. c. S., T. A.”

Locación: fiadora: art. 1582 bis del Código Civil; efectos; extensión*

Doctrina:

- 1) *El art. 1582 bis de Cód. Civil viene a propiciar una interpretación restrictiva del alcance de la fianza en los contratos de locación de inmuebles. Sobre todo, el segundo párrafo es demostrativo de la intención del legislador de liberar al fiador de sus obligaciones como tal, más allá del término original del contrato.*
- 2) *Atento que la locación se pactó por una duración de dos años a partir del 11 de noviembre de 1994, en virtud de lo dispuesto por el art. 1582 bis del Cód. Civil (t. o. ley 25628) corresponde interpretar que la garantía de los fiadores finalizó el 10 de noviembre de 1996. De otro modo, el fiador se encontraría en un virtual estado de impotencia, donde nada podría hacer para liberarse,*

quedando sine die comprometido con obligaciones que en su fuero íntimo jamás soñó que se extenderían más allá del plazo contractual pactado.

- 3) *A los efectos de que el fiador quede liberado al vencimiento del contrato, poco importa que la locación haya continuado para locador y locatario en los términos del contrato originario, pues aun cuando el fiador se haya comprometido en forma solidaria, lisa y llana y como principal pagador por las obligaciones del contrato que afianzó debe entenderse que lo ha hecho hasta que finalizara el término allí pactado. Repárese además que el art. 2046 del Cód. Civil dispone que la prórroga del plazo del pago hecha por el acreedor, sin consentimiento del fiador extingue la fianza y que el art.*

*Publicado en *El Derecho* del 21/9/2004, fallo 52.957.

1995 de dicho cuerpo legal autoriza a que la garantía se otorgue por menos que la obligación principal.

- 4) Un nuevo examen de la cuestión planteada y lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en autos “González, Aristides c. Tello, Rodolfo”, diario ED, 23-08-04, llevan a propiciar que se revoque la sentencia recurrida

y se libere a la fiadora de las obligaciones de causa posterior al vencimiento del contrato de locación (del voto del doctor Degiorgis). M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Sala L, abril 20 de 2004. Autos: “López, Oscar Enrique c. Godoy Ortiz, Eduvigis y otros s/ ejecución de alquileres”.

Hipoteca: ejecución hipotecaria: ejecución especial ley 24441; suspensión; improcedencia*

Doctrina:

Dado que la ley 25798 y su decreto reglamentario 1284/03 no prevén suspensión alguna de los trámites ejecutorios, quedando el acogimiento y la aceptación del sistema reglado por dicha norma exclusivamente a cargo de los organismos señalados en el art. 6° de la misma, cabe concluir que, sien-

do la actora una entidad financiera que no puede ser obligada a ese régimen, corresponde confirmar la resolución apelada. R. C.

Cámara Nacional Civil, Sala H, agosto 31 de 2004. Autos: “Lloyds Tsb Bank Plc c. Zubalich, Norma Beatriz y otro s/ ejecución especial ley 24441”.

Prescripción. Prescripción adquisitiva. Usucapión de un sepulcro. Actos posesorios. Tenencia del título de propiedad. Sepulcros**

Hechos:

Los actores incoaron acción de prescripción adquisitiva de un sepulcro contra los sucesores universales del dueño de aquél. El juez de primera instancia hizo lugar a la acción deducida. La Cámara confirmó el fallo apelado.

Doctrina:

- 1) *Cabe hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva sobre un sepulcro interpuesta contra los sucesores universales del propietario de aquél, si los actores han acreditado ser herederos del causante, haberse ocupado del manteni-*

*Publicado en *El Derecho* del 6/10/2004, fallo 52.990.

** Publicado en *La Ley* del 21/7/2004, fallo 107.802.