



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

33671/2019

CUMUNIELLO, ANTONIO MARCELO c/ FICACEL SA Y OTRO
s/EJECUCION DE ALQUILERES

Buenos Aires, 09 de agosto de 2022.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. La parte ejecutada [apeló](#) la sentencia de trance y remate dictada el [16 de febrero de 2022](#) por la que la jueza de primera instancia, desestimó las [excepciones](#) opuestas por el fiador (ver [aquí](#)), mandó a llevar adelante la ejecución por el capital reclamado y los intereses allí establecidos.

Los agravios fueron incorporados el [15 de marzo](#) y contestados el [22 de ese mes](#).

II. De la lectura de la causa surge que el señor Joao Paulo Dos Santos comparece en su calidad de fiador y de presidente de la locataria Ficacel SA (ver [aquí](#)).

El artículo 1225 del Código Civil y Comercial de la Nación -sobre el que se enarbola su postura recursiva- prescribe que será nula toda disposición anticipada que extiende la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original.

En ese sentido, quienes legislaron han previsto que la extinción de la fianza por el mero vencimiento del plazo contractual es insuficiente para proteger debidamente al fiador. En efecto, si la normativa se hubiera agotado en ello, habría cabido la posibilidad de que el fiador renunciara a ese derecho admitiendo en forma expresa que su responsabilidad se extendiera hasta la efectiva entrega de la cosa al locador (Borda, Alejandro, *La fianza y el nuevo artículo 1582bis del Código Civil*, LL, 16/9/2002, pág. 3 citado por Moeremans, Daniel; comentario al art. 1225 en “Código Civil y



Comercial de la Nación Comentado”, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, T. VI, pág. 690), tal como en el caso resulta de lo pactado por las partes en la cláusula vigésimo tercera del contrato de locación.

Ahora bien, la citada norma impide tal fraude a la ley, dado que para que el fiador continúe obligado será necesario: a) convenirlo en forma expresa; y b) con posterioridad al vencimiento contractual (Leiva Fernández, Luis, *La fianza en la locación (el nuevo artículo 1582 del Código Civil)*, LL, 29/08/2002, pág. 1; Borda, *op.cit.*, pág.3).

En la especie, la [cláusula vigésimo tercera](#) del contrato (ver, página 6 del pdf) establece que el fiador se obligó “*hasta que la propiedad sea recibida de conformidad por el locador*”.

De tal modo, el análisis de lo dispuesto en la aludida cláusula que obliga al fiador a extender su responsabilidad hasta que la propiedad sea recibida por el locador, colapsa con lo instituido en el artículo 1225 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En ese lineamiento, corresponde admitir el recurso articulado por cuanto la extensión de la fianza en los términos planteados en la cláusula vigésimo tercera del contrato no es válido por cuanto ese consentimiento anticipado resulta nulo.

Si bien la indicada nulidad es relativa, lo cierto es que en el caso, la falta de acreditación de convención expresa por parte del fiador en forma posterior al vencimiento del contrato en relación a la extensión de la fianza una vez vencido el contrato, conducen a entender que lo plasmado al respecto en el contrato no se encuentra saneado ni convalidado y por lo tanto no puede concluirse que resulte operativo al reclamo de cánones locativos al fiador que se hubieren generado con posterioridad al vencimiento contractual.

En suma, frente a tal escenario, este colegiado concluye que la falta de convenio expreso posterior al vencimiento del contrato





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

impide que se extienda la fianza hasta el hito fijado en la cláusula vigésimo tercera del contrato.

En tales términos y con este alcance, se ha de admitir el recurso de apelación interpuesto por el fiador ejecutado, propiciando -en consecuencia- que se revoque lo resuelto en la instancia anterior, admitiéndose por lo tanto la falta de legitimación pasiva del fiador respecto del reclamo efectuado en autos por los periodos posteriores al vencimiento del contrato.

III. Relativo a la inexistencia de deuda y la invocada excepción de inhabilidad de título, habida cuenta que esa defensa fue opuesta por el fiador, a tenor de lo decidido precedentemente deviene abstracto expedirse al respecto.

Por lo demás, sin mengua que el memorial de agravios fue presentado por el fiador por derecho propio y en su carácter de presidente de la locataria, toda vez que la excepción de inhabilidad de título -como ya se dijo- fue opuesta por el fiador, el principio de congruencia que rige sobre toda resolución judicial, impide tratar el agravio formulado por quien no opuso la defensa que fue motivo de pronunciamiento en la anterior instancia (artículo 277 del Código Procesal).

Todo lo cual redundando en la desestimación de lo planteado ante esta instancia por la locataria, por resultar formalmente inadmisibile.

IV. Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** 1) Admitir el recurso de apelación interpuesto por el fiador y, en consecuencia, revocar la sentencia del [16 de febrero de 2022](#), con el alcance establecido en el acápite II. 2) Declarar formalmente inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por la locataria respecto de lo decidido en torno a la excepción de inhabilidad de título opuesta por el fiador. 3) Dado la existencia de vencimientos parciales y mutuos -de acuerdo a lo decidido en torno al planteo del fiador y respecto de



lo invocado por la locataria-, se imponen las costas de alzada en el orden causado (artículo 71 del Código Procesal).

La vocalía número 27 se encuentra vacante.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, 2º párrafo del Código Procesal y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

PAOLA MARIANA GUISADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ
JUECES DE CÁMARA

