000411/2025

Comodoro Rivadavia, 25 de septiembre de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"<Persona 5> C/ <Persona 1> y Otros S/ Ejecución de honorarios" Expte N° 411/2025,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 3 (Expte N° 860/2024), por haber interpuesto el codemandado <Persona 3> (ID18618999) recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria N°38/25.

I. La resolución recurrida en su parte pertinente rechaza la excepción de falsedad de la ejecutoria opuesta por el demandado <Persona 3> y manda llevar adelante la ejecución en los términos del art. 512 CPr.

El recurrente expresa agravios en escrito electrónico ID1874995.

Critica la decisión que rechaza la excepción de inhabilidad de título y extiende la fianza que ha dado más allá de lo pactado, e incluso de lo determinado por la ley, por lo que le impone el pago de los honorarios regulados en favor de la letrada de la actora en el proceso de desalojo, aun cuando la fianza que oportunamente diera por la locación había caducado por imperio de la ley.

Expone que vencido el contrato de locación por el que suscribió la fianza, la locadora y la inquilina, prorrogaron la locación por 9 meses más sin su consentimiento, por lo que la fianza caducó.

Aduce que lo resuelto omite valorar el segundo párrafo del art. 1225 del CCCN, que requiere el consentimiento expreso del fiador en la renovación o prórroga; y que la subsistencia de la obligación derivada de la falta de restitución oportuna del inmueble locado se extiende sólo el tiempo razonable que necesita el locador para obtener el desalojo del inmueble.

Manifiesta que el desalojo ni fue planteado una vez vencido el contrato de locación, sino que la locación

subsistió por acuerdo tácito entre locadora e inquilina por 9 meses más, acuerdo del que fue ajeno, y luego de trascurrido tal período recién la locadora intima la restitución de la cosa.

Critica que no valoró el convenio del día 05/06/24 en la cual la demandada se comprometía a restituir antes del 28/06/24, lo cual surge de la sentencia de desalojo en el proceso principal. Dice que la fecha que pactaron 28/06/24 no fue en la que debió restituir según el contrato (30/09/23). Dice que recién incumplido remitió la locadora<DNI 1> a la inquilina. Añade que antes del acuerdo no propugnó la entrega de la cosa. Agrega que vencido el contrato no intimó la restitución o promovió el desalojo, sino que repactó la fecha al 28/06/24, y el juez no valoró el 2° y 3° párrafo del art. 1225 del CCCN.

Refiere existe una contradicción con el fallo del desalojo, donde se reconoce lo anteriormente descripto, es decir, dice que hubo un acuerdo documentado de extender la locación 9 meses, hasta junio de 2024, del que no participó y no puede ser base de extensión de la fianza.

Agrega que el fallo es arbitrario al desconocer hechos y prueba documental que tuvo el juez en cuenta al decretar el desalojo, y que contradice lo dispuesto por el art. 1225 del CCCN.

Contesta el traslado la actora (ID1889459), criticando que el demandado pretende plantear eventuales defensas omitidas al oponer la excepción de falsedad de la ejecutoria rechazada, centrándose ahora en el proceso de desalojo. Dice que en la primera instancia, el apelante opuso: a) excepción de falsedad de la ejecutoria por no haber sido condenado en costas en el proceso principal de desalojo, y b) plantea una "defensa" titulada "Errónea interpretación de mi carácter de

fiador”, y que por el principio de congruencia, el tribunal de alzada está limitado por los hechos y pretensiones deducidas oportunamente en primera instancia.

Sostiene que jamás se consintió la prosecución del contrato, manifestándole a la locataria esa voluntad, telefónicamente, por mail y CD. Aduce que a fin de evitar el inicio de la acción judicial instrumentaron el 05/06/2024 una promesa de entrega del bien por parte de la locataria, en el transcurso de ese mismo mes (28/06/2024), sin intención de sostener una locación con la inquilina que no pagaba los alquileres. Solicita el rechazo del recurso.

II. De las constancias del presente surge que la actora promovió prepara vía ejecutiva por cobro de honorarios regulados en el proceso de desalojo, contra los Sres. <Persona 1> –locataria-, <Persona 3> y <Persona 6>, -fiadores- del contrato de locación de inmueble.

El codemandado <Persona 3>, opone excepción de falsedad de la ejecutoria, toda vez que la sentencia base de la ejecución persigue honorarios regulados en un proceso en el que no fue condenado ni parte. Agrega que resulta violatorio del derecho de defensa, al pretender que un tercero ajeno al proceso cargue con las costas.

En segundo lugar, aduce la errónea interpretación de su carácter de fiador del contrato de alquiler acompañado en el juicio de desalojo, siendo un contrato vencido sin que haya dado su consentimiento como fiador para extender el plazo de fianza.

Relata que surge de la sentencia en ejecución que el conflicto se produce luego de vencido el contrato de alquiler, y que hubo una prórroga tácita sin su consentimiento. Fundamenta en el art. 1225 del CCCN, en el carácter expreso del consentimiento del fiador de la prórroga, y la nulidad de la disposición anticipada que extienda la fianza del contrato original, cláusula del contrato que transcribe.

Finalmente se dicta sentencia interlocutoria aquí recurrida.

III. Los fundamentos para decidir la excepción, consistieron en el rechazo del argumento del accionado referido a la ausencia de su condena y la subsistencia de la fianza derivada de la falta de restitución oportuna del bien locado.

La expresión de agravios se ocupa de la segunda línea argumental, introduciendo en esta instancia recursiva hechos y argumentaciones no planteadas en la instancia de grado.

Al interponer la excepción se limitó a relatar que surge de la sentencia una prórroga tácita y mencionar la nulidad de la cláusula que extiende la fianza hasta que permanezca en la propiedad.

En el memorial, argumenta sobre la exigencia de un plazo razonable en que se considera subsistente la fianza derivada de la falta de restitución oportuna del inmueble, expresando que no fue solicitada por la locadora, sino que la locación subsistió por una prórroga tácita, que ahora dice fue de 9 meses. Cita los considerandos de la sentencia de desalojo, y da su interpretación del convenio de fecha 05/06/24.

La sentencia hizo lugar al desalojo por vencimiento del plazo convenido. No surge analizado ningún supuesto de continuación de la locación de inmueble y tampoco su renovación.

De la documental acompañada por la actora (ID1819520), se llega a idéntica conclusión y se evidencia la voluntad de la locadora contraria a la existencia de una prórroga tácita. De ello da cuenta, la carta documento<DNI 1> con fecha de recepción 30/04/24, por la cual le solicita la entrega de las llaves. En cambio, lo sostenido por el recurrente no tiene respaldo probatorio.

En consecuencia, no estamos ante el supuesto de continuación de la locación de inmueble -por una prórroga expresa o tácita del mismo, ni tampoco su renovación, que pudiera incidir en la fianza, sino ante el supuesto previsto por el artículo 1225 del CCyC.

Dicha norma, establece que las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado.

En relación al punto, cabe destacar que al contestar demanda y oponer excepciones la codemandada no invocó dicha defensa ni argumentó en dicho sentido, solo expuso que el contrato de locación estaba vencido y que hubo una prórroga tácita sin su consentimiento expreso, extinguiéndose la fianza. Se basó en lo normado por el artículo en cuestión, sin ocuparse de la excepción que la misma también contiene.

No hizo mención alguna al plazo razonable para peticionar la restitución del inmueble, ni al acuerdo expreso que aquí invoca, por lo tanto, no siendo este planteo cuestión que haya sido sometida al tratamiento del juez de grado, no corresponde su consideración en esta instancia por exceder las facultades de este tribunal (art. 280 CPr).

Como consecuencia de esto, habiendo llegado firme la viabilidad de la ejecución de honorarios al fiador, y habiéndose acreditado en autos que es aplicable al particular las disposiciones del primer párrafo del art. 1225 CCyC, corresponde el rechazo del recurso de apelación interpuesto por el codemandado y confirmar la sentencia de grado.

IV. Las costas de esta instancia, se imponen al recurrente vencido por el principio objetivo de la derrota, art. 69 y ss. del C.Pr. Los honorarios de los abogados intervinientes se regulan teniendo en cuenta la

labor desarrollada, naturaleza del proceso, etapas cumplidas, monto del juicio y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles arts. 5 a 7, 32, 46 y ss Ley XIII N° 4 y Ley XIII N° 15..

Por ello, la Sala 1 de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el codemandado y confirmar la sentencia interlocutoria N° 38/25 de fecha 3 de abril de 2025.

2) Imponer las costas de segunda instancia al recurrente vencido. Regular los honorarios profesionales correspondientes a esta instancia a la Dra. <Persona 5>, en el (28%) y los de los Dres. <Persona 2> y <Persona 4>, conjuntamente, en el (25%), todos de los regulados en la sentencia de grado, más IVA en caso de corresponder.

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 655 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS