

MARZO. SALA CIVIL Y COMERCIAL

LOCACIÓN - FIADOR - CODEUDOR SOLIDARIO - PRINCIPAL PAGADOR - VENCIMIENTO DEL PLAZO - TÁCITA REONDUCCIÓN - CAUSA DE LA OBLIGACIÓN - RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE - INTERPRETACIÓN DE LA LEY Y DEL CONTRATO - PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD - LITIS PENDENTIA - TRIBUNAL COLEGIADO - VOTO EN DISIDENCIA - PRINCIPIO DE ECONOMÍA Y CELERIDAD PROCESAL - FALLOS DE LA CSJN.

SENTENCIA NUMERO:22 En la ciudad de Córdoba, a los 13 días del mes de marzo de dos mil ocho, siendo las 10 horas, se reúnen en audiencia pública, los Sres. Vocales de la Sala Civil y Comercial del Tribunal Superior de Justicia, Dres. Armando Segundo Andruet (h), Domingo Juan Sesín y Carlos Francisco García Allocco, bajo la Presidencia del primero, a fin de dictar sentencia en los autos caratulados: "RIGOBON RAUL ALBERTO C/ GUTIERREZ ENRIQUE ANTONIO Y OTROS-ORDINARIO-COBRO DE PESOS-RECURSO DE CASACION (R 22/04)" procediendo en primer lugar a fijar las siguientes cuestiones a resolver:- PRIMERA CUESTION: ¿Es procedente el recurso directo?.- SEGUNDA CUESTION: ¿Qué pronunciamiento corresponde?.A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL, DOCTOR ARMANDO SEGUNDO ANDRUET (h), DIJO: I. La parte actora –mediante apoderado- interpone recurso de casación por los motivos de los incs. 3º y 4º del art. 383 del C.P.C. en autos "RIGOBON RAUL ALBERTO C/ GUTIERREZ ENRIQUE ANTONIO Y OTROS-ORDINARIO-COBRO DE PESOS-RECURSO DE CASACION" contra la Sentencia N° 38 del 18 de marzo de 2004, dictada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Séptima Nominación de esta Ciudad.- Corrido traslado a la contraria por el término de ley (art. 386 del C.P.C.) lo evacua la parte demandada –mediante apoderado- a fs. 258.; siendo concedido el recurso de casación por el Tribunal de juicio sólo por la causal del inc. 4º del art. 383 del C.P.C. (Auto Interlocutorio N° 267 del 24 de junio de 2004).- Firme y consentido el decreto de autos, queda la causa en condiciones de ser resuelta.- II. Las censuras en la parte que fueran habilitadas por la Cámara a quo pueden resumirse así: Al amparo de la hipótesis impugnativa prevista en el inc. 4º, art. cit., el recurrente denuncia la existencia de interpretación contradictoria entre el pronunciamiento atacado y las sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Justicia en autos "Palomar Juan c/ Alejandro Sánchez Freytes y otra-Daños y Perjuicios-Recurso de Casación" (Sentencia N° 29 del 9 de abril de 2003) y en autos "Delfino Addul José c/ Martha Fanny Fuentes De Moyano-Desalojo V.T.-Recurso de Casación" (Sentencia N° 66 del 3 de junio de 1999).- En sustento del planteo impugnativo, expresa el recurrente que la Cámara a quo se ha apartado del criterio judicial adoptado por este Alto Cuerpo en los precedentes mencionados, en relación a la extensión y alcance de la responsabilidad del fiador solidario en los supuestos de producirse la continuación de la locación después de fenecido el plazo contractualmente acordado. Destaca que el thema decidendum en los casos confrontados es el mismo, ya que se trata de establecer el alcance de la fianza cuando se pretende el cumplimiento por parte del fiador de obligaciones devengada después de vencido el término del contrato, pero habiendo continuado el locatario en uso de la propiedad. Arguye que dicha cuestión ha sido resuelta por el Tribunal de grado, contrariando la doctrina legal fijada en los precedentes traídos como antitéticos, sin haber aportado elementos de valoración nuevos o distintos a los ventilados en dichos antecedentes jurisprudenciales. Cuestiona la interpretación que efectuó la Cámara de los arts. 1622 y 1582 bis del C.C., la que – dice- resulta contraria a la realizada por el Máximo Tribunal Provincial. Por último señala que si los magistrados inferiores hubiesen aplicado en su resolución la regla

fijada por los fallos traídos como contradictorios, se hubiera arribado a una solución diametralmente distinta a la obtenida en la resolución que ataca.- III. El recurso se presenta formalmente admisible.- Por lo pronto conviene recordar que la casación por sentencias contradictorias se erige en un instrumento eficaz para la determinación de reglas uniformes, en presencia de interpretaciones antagónicas de la ley, por lo que su viabilidad se condiciona al cumplimiento de las exigencias instituidas como inherentes, entre ellas, que las soluciones jurídicas disímiles hayan sido brindadas en oportunidad de resolver situaciones de hecho semejantes.- En el sub examine, tales recaudos lucen debidamente satisfechos. En efecto, la cuestión de derecho ventilada en los pronunciamientos que se confrontan versó coincidentemente sobre la manera en que deben interpretarse las cláusulas contractuales de estilo que establecen los límites en el tiempo de la responsabilidad del fiador de un contrato de locación, como así también acerca de la determinación de los alcances del nuevo art. 1582 bis del C.C. a fin de establecer si resulta aplicable a relaciones contractuales surgidas con anterioridad a su entrada en vigencia. Pues bien, sobre tales puntos la Cámara a quo adoptó una solución jurídica diversa de la establecida en los decisorios traídos en aval del recurso. IV. Con el criterio de anticipar la solución que propicio, señalo que en mi opinión la impugnación es procedente.- No desconozco que la Corte Suprema de Justicia de la Nación se ha expedido en forma indirecta acerca de la cuestión de derecho transitorio implicada en el recurso, entendiendo –por remisión a los fundamentos expuestos en el dictamen del Procurador General- que los conflictos preexistentes relativos a la duración de la fianza que accede a la locación, han quedado definitivamente resueltos a partir de la incorporación al Código Civil, mediante la ley 25.628/02, del artículo 1582 bis (“González, Aristides c/ Tello, Rodolfo Carlos y otro” (G.143.XXXIX, 23/3/2004; a cuyo texto puede accederse en WWW.csjn.gov.ar); en virtud de ese argumento y con base en otras consideraciones también desarrolladas por el Procurador, decidió hacer lugar al recurso extraordinario federal que había interpuesto el fiador y revocó la sentencia condenatoria que había recaído en su contra. Tampoco ignoro que en anteriores oportunidades este Alto Cuerpo prestó acatamiento a doctrinas sentadas por el Máximo Tribunal del País con base en razones de economía procesal y celeridad, decidiendo los recursos llevados a su conocimiento con arreglo a ellas (cfr. Auto Interlocutorio Nº 135, del 29 de abril de 1998, in re “Herrman Ernesto c/ Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba-Recurso Directo-Hoy Recurso de Revisión”).- Sin embargo, a mi juicio no es posible reconocer influencia al fallo referido y a la doctrina legal que en él se establece, sobre el contenido de la sentencia que debe dictarse en autos. Tal como lo he entendido en un voto en disidencia que formulé en un pronunciamiento de esta Sala dictado hace aproximadamente un año, es necesario advertir que el componente subjetivo del Máximo Tribunal que intervino en ese pleito, experimentó una sustancial modificación en tanto sólo dos de los Ministros que conformaron entonces la mayoría perduran en la actualidad (Dres. Zaffaroni y Fayt), mientras que los otros dos Ministros que continúan en ejercicio, se pronunciaron en cambio por la inadmisibilidad formal del recurso extraordinario (certiorari, art. 280, C.P.C.N.; Dres. Petracchi y Maqueda). Esa mutación constituye una razón de peso demostrativa de la conveniencia de prescindir del criterio sentado en esa oportunidad por la Corte y de abordar el análisis del asunto libremente y en función de las pautas que se estimen adecuadas y correctas; análisis del asunto que, de otra manera, de haberse mantenido aquella integración, resultaría sí claramente redundante (cfr. Sentencia Nº 144, del 29 de diciembre de 2006, in re “Robin María Rosa c/ Severo S. Alvarez y otros-PVE.-Recurso de Casación”). Sobre el problema de derecho transitorio provocado por la ley 25628 en relación a los litigios pendientes al tiempo de su promulgación, creo que ella incorpora al ordenamiento jurídico una norma común y típica que modifica el régimen preexistente que imperaba sobre los contratos de fianza

que acceden a los arrendamientos reemplazándolo por uno diferente, y que –por lo mismo– no puede ser conceptuada como una disposición puramente interpretativa de normas que ya estaban en vigor.- Esta calificación del nuevo precepto se funda en la circunstancia de que en él se formulan prescripciones que no existían anteriormente en la ley civil y que no era posible desentrañar por vía de interpretación, tal la que conmina con nulidad el pacto de extensión anticipada de la fianza, e igualmente la que consagra la caducidad “ipso jure” de la garantía como consecuencia del vencimiento del plazo de la locación, la que viene a atemperar la amplitud de las directivas de los arts. 1582 y 1622, CC. Por otro lado, esta naturaleza reformadora que reviste la ley, se desprende igualmente de los mismos términos en que ella está redactada, cuya fórmula se ajusta a los cánones de técnica legislativa corrientes y no difiere del estilo de redacción que es propio de las normas jurídicas normales que innovan en el sistema de derecho, no surgiendo de ella ningún propósito de limitarse a esclarecer el significado de preceptos ya existentes en el ordenamiento o de disipar dudas e incertidumbres en la forma de interpretar ciertas reglas legales vigentes. Siendo ello así, fácil es deducir que el art. 1582 bis sólo puede ser aplicado sobre los contratos que se celebren a partir de su promulgación, y que no es posible actuarlo con relación a contratos preexistentes cuyos efectos y consecuencias son objeto de controversias judiciales en trámite.- Así lo impone el principio de irretroactividad de las leyes establecido por el art. 3º del Código Civil, el cual “implica que una nueva ley no puede volver sobre situaciones o relaciones jurídicas ya agotadas, ni sobre los efectos ya producidos de situaciones o relaciones aún existentes (...). Es una regla general que el legislador puede modificar en algunas circunstancias, dictando normas retroactivas, a condición de que no se afecten derechos protegidos por garantías constitucionales” (Ferreira Rubio, Delia M.; Código Civil y normas complementarias - Análisis doctrinario y jurisprudencial, Alberto J. Bueres - Dirección, Elena I. Highton - Coordinación, Hammurabi, Tomo 1, Bs. As., Editorial Hammurabi, 1995, comentario al art. 3, pág. 9). Así las cosas, el reconocimiento al efecto inmediato de las leyes, tiene como frontera lo que se denomina el consumo jurídico; es decir, si los hechos agotaron la virtualidad que les es propia, no pueden ser alcanzados por la nueva ley porque en tal supuesto se incurriría en una retroactividad vedada. Por consiguiente y en virtud de este principio, el nuevo precepto no puede ser actuado en este juicio que versa sobre hechos y efectos jurídicos verificados en enero de 2002, es decir antes de que la ley 25628 fuera sancionada en agosto del mismo año, porque efectivamente significaría una aplicación retroactiva inadmisibles en cuanto llevaría a arrebatar derechos de crédito ya adquiridos por el locador frente al garante, los cuales se han incorporado definitivamente a su patrimonio como consecuencia del devengamiento de los alquileres al amparo del régimen legal entonces vigente (art. 3º, ib.) y pasaron a formar parte de su derecho de propiedad, gozando en tal carácter de amparo constitucional.- Dilucidada de esta manera la cuestión de derecho transitorio involucrada en el recurso, corresponde que me expida a continuación sobre la manera en que deben interpretarse las cláusulas contractuales de estilo que establecen los límites en el tiempo de la responsabilidad del fiador de un contrato de locación. Cosa que, de conformidad a lo expuesto precedentemente, haré con abstracción de lo establecido por la ley 25628 y con sujeción a los principios y normas que antes componían el Código Civil. Sobre el particular mantengo la opinión que expresara como integrante de la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de 5º Nominación (sentencia nº 67/98 in re “Pérez c/ Linizitto-Desalojo”; sentencia nº 14/03 in re “Pistoletti c/ Sosa-Desalojo”).- Sostuve en tales oportunidades que, a tenor de lo que resulta de este tipo de cláusulas contractuales, no hay razón para otorgarles una finitud que las partes oportunamente no quisieron brindarles, hacer ello, sin duda que sería alterar la contratación originaria de las partes. De allí que se impone establecer cuál es la

conclusión de la locación y, por lo tanto, el límite para la propia responsabilidad del fiador que él acordó propiamente como deudor solidario. De esta consideración no debe inferirse que el garante ha quedado amarrado al locatario "sine die", lo cual supondría considerar que el contrato de locación no tiene plazo, lo que desde ya no es cierto; que puede ser prorrogada la locación no significa otra cosa que el plazo de conclusión ha sido ampliado pero nunca indefinido o "sine die". Que el mismo no esté determinado, no significa que no exista. Pues por caso, podrán existir situaciones en donde se produce una suerte de modificación dentro de la anterior contratación y que, como tal, impone la extinción de la fianza porque atendía ella a otros parámetros de la contratación de la locación. Corresponde dejar a salvo, que la fiadora es codeudora solidaria y, por lo tanto, le corresponde las disposiciones que rigen a este tipo de garantía (arts. 2004, 2005, 702 y 707 del Código Civil). Con ello y como señalara Salvat, aunque las partes "hayan hablado de fiador –como en el contrato de locación de autos se indica- y de fianza, lo que ellas han querido es que la persona que tomaba a su cargo el pago de la deuda de otro, quedase obligado en una forma directa" (Tratado de Derecho Civil Argentino, Fuentes de las Obligaciones, Bs. As., TEA, 1957, T. III, pag. 249).- De aquí resulta que el principal pagador se ha obligado en las mismas condiciones que el deudor contratante. El principal pagador no asume una obligación accesoria y subsidiaria, sino una obligación con otros codeudores, sin que trasunte a lo externo la diversidad de intereses, en el caso de que éstos existan. La jurisprudencia ha dicho que "El negocio jurídico de la fianza con la modalidad de obligación solidaria –liso, llano y principal pagador- tiene un doble carácter: es obligación solidaria frente al acreedor y al fiador se le aplican las disposiciones relativas a los codeudores solidarios; y es fianza en la relación interna entre fiador y el fiado" (ED. 146-467, también ED. 139-748).- Por eso resulta absolutamente imperioso el dilucidar si existe una o por el contrario varias locaciones, puesto que la fianza sólo alcanza a una de ellas, con independencia del tiempo que las obligaciones afianzadas puedan tener.- De aquí se impone que, no habiéndose modificado el canon locativo y no existiendo ninguna otra indicación de una modificación dentro de la contratación originaria, y habiendo continuado la misma, ha proseguido igualmente la fianza. Precisamente si el fiador ha quedado obligado con el inquilino por la locación y lo que de ella sea derivado, no hay razón lógica para que no se lo tenga por fiador. Así ello, por plena aplicación de los principios prescriptos por el art. 1622 del Código Civil, en cuanto que aquél que continúa en la locación vencido el contrato de arrendamiento, no existiendo la tácita reconducción, deberá devolverla a la cosa cuando el locador lo requiera, debe entenderse que paralelamente subsiste la fianza. El hecho de continuar en ese uso y goce no implica que exista tácita reconducción. Pero durante todo el tiempo que el locatario urbano sigue usando de la cosa, se entiende que rige el contrato de plazo vencido, o sea, que media "continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos" (cfr. Spota, A., Contratos, Bs. As., Depalma, 1979, Vol. IV, pag. 606).- No se me escapa que este temperamento que yo manifestara cuando integraba la Cámara de 5º Nominación, es coincidente en lo sustancial con la interpretación que fijara este Alto Cuerpo en su integración anterior al unificar jurisprudencia en el ámbito de los tribunales de la Provincia mediante los pronunciamientos que justamente se aportan en aval de la casación (Sentencia Nº 66, del 3 de junio de 1999, in re "Delfino Abdul José c/ Martha Fanny Fuentes de Moyano-Desalojo-Recurso de casación"; Sentencias nº 29/03 y 43/03). En efecto, se señaló en esos precedentes en parecido orden de ideas que, en estas situaciones, la fuente de la obligación contraída es el contrato de locación, a cuyas cláusulas tanto locador como locatario, cuanto los fiadores, "deben someterse como a la ley misma" (art. 1197 CC). De ello resulta que, mientras el contrato no exprese limitaciones a la responsabilidad del fiador, éste es responsable de todas las obligaciones del locatario que reconozcan

como fuente ese contrato. Por mucho que la locación tenga una duración determinada, es sabido que las obligaciones del locatario que reconocen como causa el contrato, pueden extenderse más allá del plazo acordado. Así lo dispone el art. 1622 del Cód. Civil, conforme al cual la permanencia del locatario en el inmueble luego de vencido el término locativo no implica tácita reconducción, sino la continuación del contrato en los mismos términos. Siendo esa la norma que rige la relación locativa, va de suyo que quien asuma la condición de fiador, en cualquiera de sus modalidades, toma a su cargo la responsabilidad por el pago de las obligaciones que el inquilino asuma durante esa sobrevivencia del contrato que la ley expresamente ha establecido. Así lo tiene resuelto una jurisprudencia claramente mayoritaria que, aunque a menudo referida al fiador solidario y principal pagador (por ser ésta la modalidad contractual habitual) sin embargo se funda en la continuidad del contrato, lo que permite hacer extensiva la conclusión aún a la fianza simple (véase Salas, Trigo Represas y López Mena: Código Civil Anotado, Depalma 1999, pág. 851).- Sólo cesará la obligación del fiador frente a la celebración de un nuevo contrato, sin su consentimiento, o por cualquier modificación que importe novación de la deuda. Así lo disponen el art. 2047 del Cód. Civil respecto de los fiadores y el art. 810 para los codeudores solidarios.- El art. 2046 del Cód. Civil reconoce ese efecto extintivo de las obligaciones del fiador, a la prórroga del contrato pactada entre locador y locatario, sin consentimiento de aquél. Esa solución debe hacerse extensiva al fiador solidario y principal pagador, ya que en el contrato de locación y en cuanto al fiador se refiere, el plazo del arrendamiento tiene una trascendencia que excede la previsión del art. 812 del Cód. Civ., en cuanto excluye como novación las modificaciones respecto del tiempo, lugar y modo de cumplimiento de la obligación. Para el fiador, extender el plazo de duración de la locación importa no sólo modificar el tiempo de cumplimiento de una prestación (la restitución del inmueble) sino acrecentar su responsabilidad respecto de los arrendamientos que se devengarán durante el plazo de la prórroga, lo que desborda los límites a los cuales ajustó su compromiso (Conf.: Spota A., ob. cit., ed. 1983, Vol. VIII, pág. 250).- No tiene ese alcance la mera permanencia del inquilino en el inmueble, luego del vencimiento del plazo pactado. Así resulta del art. 1622 del Cód. Civil que expresamente establece que en tal caso se da la continuación del contrato vencido, subsistente hasta que el locador reclame la devolución de la finca. La situación no puede asimilarse a la prórroga por un nuevo plazo acordada entre locador y locatario, ya que en este último caso el fiador queda vinculado al contrato durante un término insoslayable, situación distinta a la emergente del citado art. 1622. Por otro lado, en los precedentes de la Sala se añadieron argumentos dirigidos a demostrar que la tesitura adoptada no significaba convalidar que la responsabilidad del fiador se extienda "sine die", dependiente del puro arbitrio del locador, lo que podría postergar indefinidamente la finalización de la relación locativa, con sólo su pasividad frente a la no restitución del inmueble al vencimiento del contrato. Argumentos que, por mi parte, comparto y hago míos.- En efecto, sobre el particular se señaló que, para evitar que la responsabilidad del fiador se extienda "sine die", no es necesario imponer al locador una obligación que en principio no tiene (exigir la restitución del inmueble) ni tampoco contrariar una norma expresa, cuya aplicación es consecuencia obligada de la suscripción del contrato (art. 1622 C.C.). El afianzamiento de las obligaciones del locatario durante la ilimitada supervivencia del contrato luego de vencida la locación, es asimilable a la fianza otorgada respecto de obligaciones futuras (art. 1988 C.C.) ya que el fiador se obliga por deudas a cargo del locatario que se irán generando mientras permanezca en el inmueble, durante plazo incierto (conf. Spota, op. cit., Vol. VIII, pág. 239). Siendo así, el art. 1990 del Cód. Civil lo autoriza a retractar la fianza, lo que obligará al locador a dar finiquito al contrato e instar el desalojo, sin más responsabilidad para el fiador que la que resulte del tiempo y los actos necesarios para

producir el desahucio. Es la solución que sugiere el art. 2015 del Cód. Civil, que obliga al acreedor de una obligación vencida, frente al requerimiento del fiador, a promover acción contra el deudor, "y si así no lo hiciese, el fiador no será responsable por la insolvencia del deudor sobrevinida durante el retardo". Claro está que esa norma está prevista para la fianza simple, con el consecuente beneficio de excusión (art. 2012 CC) pero corresponde aplicarla por analogía al fiador solidario y principal pagador, en función de la ratio legis que la informa, centrada en el derecho del fiador a exigir al acreedor una conducta diligente en el resguardo del crédito. Así lo insinúa un fallo de la Cám. Nac. Sala C del 6 de noviembre de 1981, cuando alude a su aplicación a la fianza comercial, que es siempre solidaria (ED 97-532). Cabría agregar que la buena fe que el art. 1198 del Cód. Civil impone a la ejecución del contrato, no es compatible con la actitud pasiva del locador que no reclama la restitución del inmueble luego de vencido el contrato, pese al requerimiento del fiador en ese sentido. Tal proceder no se ajusta a lo que "verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender" (art. cit.) habida cuenta que la fijación de un plazo locativo ha sido uno de los parámetros que el fiador tuvo en cuenta para obligarse. Así la sobrevivencia del contrato por aplicación del art. 1622 del Cód. Civil -y el consecuente mantenimiento de la responsabilidad del fiador- tendrán un plazo incierto dependiente no sólo de la voluntad del locador, sino también de la del fiador, que puede exigir el cese de la relación locativa y, con ello, acotar su obligación al tiempo y las consecuencias propias del juicio de desalojo incluyendo, obviamente, las costas del litigio y los daños que la finca pueda haber sufrido. Si a la pasividad del locador (que no reclama el inmueble) se suma la del fiador (que no le exige que lo haga) el mantenimiento de la responsabilidad de éste resulta no sólo legalmente inobjetable, sino intrínsecamente justo, desde que cuadra a la diligencia del fiador adoptar los medios necesarios para liberarse de una obligación que voluntariamente ha asumido y se mantiene por su silencio posterior al vencimiento del contrato.- V. En definitiva y en virtud de todas las consideraciones desarrolladas, se concluye que en la sentencia se ha incurrido en una errónea interpretación de las normas legales aplicables, como así también y por añadidura en una equivocada comprensión de la cláusula contractual tipo inserta en el contrato base de la demanda, lo que determina el progreso de la impugnación casatoria deducida. Voto por la afirmativa. A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR DOMINGO SESIN DIJO: I. Comparto el juicio que formula el Sr. Vocal de 1º Voto en el sentido de la admisibilidad formal del recurso.- II. En lo concerniente a la cuestión acerca de la cual se ha verificado una disidencia en el acuerdo, esto es, en torno al valor y eficacia que cabe reconocer a la sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación sobre el problema de interpretación contractual que se propone en la casación (sentencia del 23 de marzo de 2004 in re "Recurso de hecho deducido por Virginia Paula Fascetto en la causa González Aristides Rubén c/ Tello Rodolfo Carlos y otro", en Fallos 327:655), soy de opinión que ella no es idónea para ejercer gravitación al respecto y que, por tanto, la Sala puede dirimir el punto libremente y según sus propios criterios, haciendo la interpretación de la cláusula en disputa que le parezca más exacta y adecuada. Por cierto que no desconozco la autoridad y prestigio que invisten los pronunciamientos del Máximo Tribunal de la Nación así como la jurisprudencia que de ellos emana, a los cuales corresponde en principio prestar acatamiento y observancia por razones de economía procesal y a fin de promover la celeridad en la definición de los pleitos, tal como este Cuerpo lo señaló en el precedente que coincidentemente citan mis colegas de Sala (Auto Interlocutorio N° 135/98). Sin embargo, no me parece que con relación al fallo dictado por la Corte se deba aplicar esta pauta de seguimiento, en virtud de los siguientes motivos. En este orden de ideas coincido con la razón expuesta por el Sr. Vocal de 1º Voto, quien hace hincapié en el hecho de la importante modificación operada en la composición del

Máximo Tribunal del País, como consecuencia de los acontecimientos que fueron de público conocimiento y a raíz de la cual resulta que sólo dos de los cuatro ministros que, en forma indirecta y por remisión a los fundamentos del dictamen del Procurador, sentaron la tesis restrictiva en la materia siguen integrando ese órgano judicial mientras que los otros dos ya dejaron de pertenecer al mismo, al tiempo que los dos vocales que se expidieron en disidencia por la improcedencia formal del recurso federal igualmente permanecen en sus cargos. También concurre a debilitar el vigor de la doctrina de la Corte la circunstancia que acabo de sugerir de que ella no fue establecida por unanimidad de sus miembros sino por simple mayoría de votos, habiendo mediado una disidencia de dos magistrados que se pronunciaron por la inadmisibilidad formal del recurso extraordinario con invocación del art. 280, CPC. de la Nación.- Por otro lado y con particular referencia al no desdeñable argumento relativo al tenor interpretativo que era dable captar en la norma del art. 1582 bis, es de advertir que no representó el fundamento central de la decisión final adoptada por la Corte, sino que fue tan solo una argumentación añadida a título de mayor abundamiento con el propósito de dotar de mayor fuerza persuasiva las consideraciones que se enunciaron a partir de las normas y principios del derecho común que preexistían a la ley 25628. En situación así, creo que respecto del fallo en cuestión no juegan las indicadas razones de economía procesal que conducirían a prestarle acatamiento, pues la probabilidad de que la postura allí fijada realmente se mantenga es muy relativa y no ofrece la necesaria certidumbre. De allí, entonces, que la Sala puede ejercer en plenitud sus atribuciones jurisdiccionales y pronunciarse sin ningún tipo de condicionamientos acerca de los puntos de derecho planteados en el recurso, dirimiéndolos de conformidad a las pautas que estime pertinentes. III. Fuera de ello adhiero a las demás apreciaciones efectuadas por el vocal de 1º voto, como así también a la conclusión final a que arriba.- Entiendo oportuno agregar que coincido en especial con las consideraciones que realiza acerca de la naturaleza y ámbito temporal de aplicación del precepto del art. 1582 bis, las cuales son en esencia concordantes con las que yo expresara en mi voto en la sentencia nº 29, del 9 de abril de 2003, in re "Palomar Juan P. c/ Alejandro M. Sánchez Freytes y otra-Daños y Perjuicios-Recurso de Casación".- Así voto.- A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR CARLOS FRANCISCO GARCIA ALLOCCO DIJO:- I. Coincido con el juicio que enuncia el Sr. Vocal de Primer Voto en el sentido de la admisibilidad formal de la casación. Sólo quiero agregar que, al margen de la específica divergencia jurisprudencial acreditada en el expediente, la que desde el punto de vista formal es suficiente desde luego para habilitar la competencia de este Alto Cuerpo, constituye un hecho público y notorio que la cuestión de la aplicación en el tiempo de la norma del art. 1582 bis, cod. cit., fue motivo de amplias discrepancias en la doctrina y en la jurisprudencia en la órbita de la Provincia, y que naturalmente también en los tribunales del interior de la Provincia se verificaron estas desinteligencias en orden a dilucidar el ámbito de vigencia en el tiempo del nuevo precepto legal (cfr. Sentencia Nº 60/05 de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso-Administrativo de la ciudad de San Francisco in re Battistino de Rodríguez c/ Bongiovanni, Canello y Tarroza-Ejecutivo"; Sentencia Nº 37/06 de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial y en lo Contencioso-Administrativo de 1º Nominación de la ciudad de Río Cuarto in re "Bosco y Ceschini c/ Cusi-Desalojo"; Carlos Ignacio Viramonte, su artículo "Extensión de la fianza en la locación. El art. 1582 bis CC. Aplicabilidad. Análisis y consideraciones", publicado en "Actualidad Jurídica" nº 65/04, pags. 4080/84, y fallos que allí se citan). II. En lo concerniente a la procedencia del recurso, opino que corresponde desestimarlos en virtud de las siguientes argumentos.- Frente al pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, in re "González, Arístides c/ Tello, Rodolfo Carlos y otro" (G.143.XXXIX, 23/3/2004; a cuyo texto puede

accederse en WWW.csjn.gov.ar), entiendo que corresponde acatar la doctrina elaborada por el Alto Cuerpo Nacional, en función de elementales razones de economía procesal y celeridad.- En dicho decisorio el Máximo Tribunal de la Nación resolvió –por mayoría- acoger el recurso extraordinario deducido por el fiador, por remisión a los fundamentos expuestos por el Sr. Procurador General, cuyo dictamen –en lo medular- se asienta sobre las siguientes consideraciones “... aún cuando le sean aplicables al ‘principal pagador’ las disposiciones sobre los codeudores solidarios (conf. art. 2005 del Código Civil), el alcance temporal de dicha obligación no puede proyectarse fuera del ámbito que le es propio, esto es, del contrato que entendió obligarse (..) la circunstancia de tratarse de un deudor solidario o de haberse estipulado que respondería por el cumplimiento del contrato hasta tanto el locatario devuelva el bien locado..., no puede derivar en la imposición de una nueva obligación, si no medió la intervención y el consentimiento del codeudor...(...) dentro del esquema de la aplicación de normas expresas de derecho sustancial que consagran el principio de relatividad en los efectos de los contratos, no le es dable, aún a los codeudores solidarios, agravar las condiciones de sus cointeresados (conf. arg. para la transacción art. 853 del Código Civil y su nota), siendo las estipulaciones en tal sentido “res inter alios acta” e inoponible para quienes no fueron parte en ellas (...) No está demás señalar, a todo evento, que los conflictos que se suscitan en cuestiones como la de autos, han quedado definitivamente resueltos a partir de la incorporación al Código Civil, mediante la ley 25.628, del artículo 1582 bis, que dice textualmente: ‘La obligación del fiador cesa automáticamente por el vencimiento de la locación salvo la que derive de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado. Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita del contrato de locación, una vez concluido éste. Será nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original’”. Teniendo en cuenta este dato de la realidad jurídica en torno a la materia debatida, cobran relevancia las consideraciones vertidas en oportunidad de que este Tribunal en Pleno acatara una decisión de la Corte (Cfr. Auto Interlocutorio N° 135, del 29/04/98).- En este precedente se señaló que: “...destaca la doctrina especializada que en la actualidad como producto del derecho judicial, ha tomado cuerpo en virtud de una interpretación constitucional mutativa, el criterio de que los fallos de la Corte Nacional revisten valor jurídico vinculante, aunque condicionado el apartamiento fundado de sus fallos. Es decir, que la sentencia de la Corte sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad de una norma, como también la que versa sobre otros aspectos jurídicos (derecho federal y no federal), se proyecta a los demás tribunales del país (nacionales o locales), a causa de una interpretación constitucional proveniente de la propia Corte, excepto en los casos en los cuales aparezcan motivos que justifican apartarse de la directriz jurisprudencial del supremo tribunal. Las causas que justifiquen el apartamiento caen dentro del margen de la discrecionalidad de los jueces, pero será la Corte, en última instancia quien revise las razones invocadas y decida si son valederas o no para aceptar el apartamiento (Procesos y recurso constitucionales, María Mercedes Serra, Ed. Depalma, Bs. As. 1992)”. El sistema casatorio atribuido a este Cuerpo, tampoco tiene impuesto legalmente valor vinculante. Así, el inc. 3º, art. 383, C.P.C. permite unificar jurisprudencia contradictoria de los tribunales inferiores pero, para el supuesto en que en otro caso hubiera una inobservancia de la doctrina sentada, impone la vía del inc. 4º del artículo citado. Sin embargo, elementales razones de economía procesal, aconsejan a los tribunales ordinarios el acatamiento de la doctrina casatoria, salvo que se adujeran razones justificadas para su apartamiento (Cfr. esta Sala, Sentencia n° 16/96) y aún la emanada en materia constitucional local, desde que el Tribunal Superior de Justicia es el último intérprete de tales normas. La misma tesitura, cabe

asumir respecto a los pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. De allí que, atento lo expuesto, y en función de lo que indican los principios procesales de economía y celeridad, a mi juicio corresponde dilucidar la controversia ante esta Sede conforme a lo sostenido por el Organo Jurisdiccional de mayor jerarquía en el País. Caso contrario, se generaría un desgaste jurisdiccional innecesario, para los litigantes y la judicatura.- III. Conforme a ello, y considerando que la posición fijada por la Cámara a quo en la sentencia recurrida se adecua a la relacionada anteriormente, propongo que en definitiva se rechace el recurso de casación articulado en autos. Voto por la negativa a la primera cuestión planteada. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL DOCTOR ARMANDO ANDRUET (h), DIJO: I. Atento las conclusiones arribadas al tratar la cuestión anterior, propongo que se haga lugar al recurso de casación y se anule la sentencia impugnada.- Respecto de las costas devengadas en la instancia extraordinaria, considero ajustado a derecho que ellas sean soportadas por el orden causado, dejando de lado la pauta puramente objetiva. Es evidente que la notoria diversidad de criterios jurisprudenciales existentes en la materia, pudieron generar en el fiador el natural convencimiento de que se hallaba asistido de razones plausibles para litigar (art. 130 "in fine" del C.P.C.). No dictándose condena en costas, no corresponde regular honorarios en esta oportunidad a favor de los abogados actuantes (ley 8226, art. 25). II. Corresponde resolver sin reenvío la apelación que queda pendiente (CPC., art. 390). El accionante Sr. Raúl A. Rigobón apela la sentencia de primera instancia y, con base en los agravios que expresa, reproduce la pretensión que dedujera contra el fiador Sr. Adonai Gutierrez, mientras que por su lado éste resiste la impugnación y reclama la confirmación del fallo del primer juez.- Se adelanta que la apelación es procedente.- Todas las consideraciones desarrolladas al tratar la casación y la conclusión a que se arribó en orden a la forma amplia en que deben ser entendidas las cláusulas contractuales de práctica que delimitan en el tiempo las obligaciones del fiador de un arrendamiento, como la que se estipuló en el caso concreto (fs. 5), conducen a concluir que la sentencia del juez de primer grado no es conforme a derecho en este aspecto y debe ser modificada. En tal sentido basta con remitirse a todas las apreciaciones efectuadas en esa oportunidad, las que deben tenerse aquí por reproducidas por razones de brevedad. Fuera de ello y a propósito de los extremos de la acción ejercida contra el fiador que no fueron examinados por el primer juez (art. 332 in fine, CPC.), es de advertir que el accionante ha acreditado la efectiva existencia y exigibilidad de los rubros incluidos en la demanda, habiéndose valido al efecto de documentos emanados de terceros así como de prueba testimonial.- La negativa formulada al respecto por el garante en el responde no es idónea para enervar el progreso de la pretensión (fs. 72). Se trata de una negativa genérica e imprecisa, la que además no ha sido acompañada por pruebas demostrativas de la posición asumida. En especial no resulta atendible la negación que se efectúa en orden al alquiler, expensas y suministro de agua correspondientes al mes de enero de 2002. Son items cuyo pago incumbía a los locatarios –y por añadidura al fiador- de conformidad a lo expresamente estipulado en la cláusula 2º del contrato base de la acción (fs. 4), y por otro lado el garante no precisa cuál habría sido el modo extintivo de las obligaciones que habría operado sobre ellos, y menos todavía arrima alguna prueba que pudiera justificar un hecho provisto de semejante eficacia. Además, es de agregar que la circunstancia de que el inventario de instalaciones, muebles y artefactos no haya sido suscripto por el garante, de ninguna manera impide considerarlo una prueba eficaz en relación a la procedencia del reclamo por las cosas muebles faltantes. En efecto, el inventario era un simple anexo que formaba parte integrante del contrato, cuya cláusula 1º hacía alusión al mismo (fs. 4 y 6), de donde se sigue que el reconocimiento formulado por el demandado de la firma estampada al pie del instrumento del contrato conllevó igualmente el

reconocimiento de todo su contenido, incluido naturalmente el inventario en cuestión (Código Civil, art. 1028).- Con todo, es menester aclarar que la demanda procede contra el Sr. Gutierrez en la misma extensión que procede en contra de los locatarios co-demandados, es decir por el monto establecido en la sentencia de primera instancia, no pudiéndoselo ampliar hasta la cifra reclamada en la demanda; sentencia que en este aspecto no fue impugnada por la parte actora, quien al contrario consintió tácitamente el extremo del fallo concerniente a la cuantía de sus créditos (fs. 211/14). En suma, tal como se anticipó y en mérito de las razones expresadas corresponde recibir el recurso de apelación y reformar la sentencia impugnada, incluyendo en la condena que ella impone al co-demandado Gutierrez, quien en calidad de fiador deberá cumplimentarla en las mismas condiciones y montos que los establecidos respecto de los locatarios.- Las costas de ambas instancias por la acción que involucra al garante se deben establecer por el orden causado por el mismo motivo expuesto a propósito de las correspondientes a la sede extraordinaria. En consecuencia y a tenor de lo dispuesto por el art. 25 de la ley 8226, no cabe regular honorarios en esta oportunidad a favor de los letrados intervinientes. Por último corresponde confirmar la sentencia de primera instancia en lo demás que decide. Así voto.- A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR DOMINGO SESIN DIJO: Con arreglo a las proposiciones que formulé al responder la primera cuestión y a la adhesión que formalicé al voto del Dr. Andruet, comparto la decisión que él propone adoptar en orden a la procedencia del recurso de casación y a la procedencia de la apelación que se debe resolver sin reenvío. También coincido con la resolución que propugna en el sentido de repartir las costas de esta sede y de las dos instancias ordinarias por el orden causado.- Así voto.- A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR CARLOS FRANCISCO GARCIA ALLOCCO DIJO:- Puesto que en el seno de la Sala se ha formado mayoría en el sentido que el recurso de casación es procedente y dejando a salvo mi opinión personal al respecto, la que he expresado al responder la primera cuestión, en suma corresponde hacer lugar a la impugnación extraordinaria y rescindir la sentencia atacada. Asumiendo el punto de vista de vista de mis colegas que, por imperio de la ley, deviene vinculante (CPC., art. 382, 4º par.), adhiero a las consideraciones que efectúa el vocal de primer voto en lo concerniente al recurso de apelación y a las costas de la sede extraordinaria y de las instancias de grado, compartiendo la decisión que propone sobre tales asuntos.- Así voto. Por ello y por mayoría, el Excmo. Tribunal Superior de Justicia, por intermedio de su Sala en lo Civil y Comercial, RESUELVE:- I. Hacer lugar al recurso de casación y anular la sentencia impugnada. Establecer las costas de la sede extraordinaria por el orden causado. No regular honorarios en esta oportunidad a los Dres. Gerardo R. Schneeberger y Ramón Alberto Werner. II. Hacer lugar al recurso de apelación y modificar la sentencia de primera instancia, incluyendo en la condena que ella impone al co-demandado Sr. Adonai Gutierrez, quien en calidad de fiador deberá cumplimentarla en las mismas condiciones y montos que los establecidos respecto de los locatarios. Establecer las costas de ambas instancias por la acción que involucra al garante por el orden causado. No regular honorarios en esta oportunidad a los Dres. Gerardo R. Schneeberger y Ramón Alberto Werner. Confirmar la sentencia de primera instancia en lo demás que decide. Protocolícese e incorpórese copia.-