PODER JUDICIAL DE NEUQUÉN

NEUQUEN, 12 de octubre de 2017.

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: **"PALACIO LUIS ALBERTO C/ DIVERSION S.R.L. Y OTROS S/ COBRO ORDINARIO DE PESOS"**, **(JNQCI1 EXP** Nº **414574/2010**), venidos a esta **Sala II** integrada por los Dres. Federico **GIGENA BASOMBRIO** y Patricia **CLERICI**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **el Dr. Federico GIGENA BASOMBRIO dijo:**

I.- La sentencia de fs. 479/486, en lo que interesa, desestima la acción contra el codemandado Pérez, con costas.

La decisión es apelada por la actora en los términos que resultan del escrito de fs. 496/499 y cuyo traslado no es respondido.

Sostiene el quejoso que la sentenciante se equivoca en relación al rechazo de la acción contra el fiador, toda vez que el contrato de locación conforme la legislación vigente, de orden público, establece que tiene una duración mínima de tres años y que, por lo tanto, el fiador es responsable por no haberse devuelto el inmueble al vencimiento del contrato.

II.- Ingresando al tratamiento de la cuestión planteada, entiendo que asiste razón al quejoso ya que comparto los fundamentos que vierte en relación a la sentencia dictada.

Tal como resulta de la decisión de la jueza, se consideró que la defensa que interpusiera resultaba procedente por cuanto no existió renovación contractual entre las partes, sino que existió un acuerdo en la continuación de la ocupación

y no se demostró consentimiento por parte del fiador en obligarse a la misma.

Ahora bien, tal como se afirma en la demanda y sin que medie controversia entre el locador y la locataria, el contrato de locación del inmueble era por tres años con vencimiento en diciembre del 2.008.

La codemandada Pérez sostuvo que conforme los términos del contrato y con sustento en la cláusula segunda, el contrato por el que se erigiera en fiador era por un año, esto es, con vencimiento el 1 de diciembre del 2.006.

Así y como correctamente lo señala el quejoso, en realidad las partes entendieron que el plazo de duración del contrato era de tres años y que ello era lo que correspondía dado que la duración de la locación conforme la normativa vigente era de un plazo mínimo de tres años, tratándose ello de una disposición de orden público.

En tal sentido, considero que los contratos deben ser interpretados y ejecutados de buena fe con lo cual las partes, tanto el locatario como sus fiadores, no podían desconocer la existencia del plazo mínimo de tres años de duración de la locación, a punto tal que dicha cuestión no estuvo entre los hechos controvertidos siendo que, además, fue afirmado en la demanda.

Cierto es que los términos literales aluden a un plazo de un año, pero debe entenderse que ello obedece o bien a un simple error de expresión o bien, y si no fuera así, debe considerarse que lo que corresponde es el tener en cuenta el plazo mínimo legal, cuestión ésta de orden público.

En tales condiciones y conforme los términos de la cláusula décimo quinta, debe considerarse que el fiador solidariamente responsable de los términos del contrato, lo

fue durante la vigencia del contrato o sea por el plazo de tres años.

Por consiguiente y dándose el supuesto previsto por el primer párrafo del artículo 1.582 bis del Código Civil, es que debe hacerse extensiva la condena al fiador.

II.- Por las razones expuestas propongo se haga lugar al recurso interpuesto en todas sus partes y en consecuencia se revoque el primer punto de la sentencia de fs. 479/486, y por consiguiente, deberá hacerse extensiva la condena a Roberto Alejandro Pérez, con costas de ambas instancias al vencido, debiendo regularse los honorarios en base al artículo 15 de la ley 1.594.

**La Dra. Patricia CLERICI dijo:**

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, **esta Sala II**

**RESUELVE:**

I.- Revocar el primer punto de la sentencia de fs. 479/486, haciéndose extensiva la condena al Sr. Roberto Alejandro Pérez.

II.- Imponer las costas de ambas instancias al demandado vencido (art. 68 CPCyC).

III.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes en segunda instancia en el 30% de la suma que por igual concepto, se fije para cada uno de ellos por su actuación en la instancia de grado (art. 15 de la ley 1594).

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

**Dr. FEDERICO GIGENA BASOMBRIO - Dra. PATRICIA CLERICI**
**Dra. MICAELA ROSALES - Secretaria**