

ACUERDO Nro. 146 /2023

En San Miguel de Tucumán, a los ¹⁶ días del mes de ~~agosto~~ del año dos mil veintitrés; reunidos los Sres. Consejeros del Consejo Asesor de la Magistratura que suscriben, y

VISTO

La presentación de la Abog. **Adriana del Valle De Mari** en la que deduce impugnación tanto contra la calificación de su prueba de oposición (caso 2) en el concurso n° 260 (Juez/a de Primera Instancia en lo Civil en Documentos y Locaciones de la III Nominación del Centro Judicial Concepción); y,

CONSIDERANDO

I.- La postulante plantea impugnación en los términos previstos en el art. 43 del Reglamento Interno del Consejo Asesor de la Magistratura al entender que el puntaje del examen de oposición valorado en el caso 2 propuesto no coincide con el desarrollo de la sentencia conforme al siguiente detalle:

En primer lugar, cuestiona los 15 puntos otorgado por el Jurado, y ataca su dictamen en cuanto dice que *“no se detiene a analizar la situación de la continuación del contrato de locación vencido, si bien tienen en cuenta el acuerdo del mes de marzo de 2021, luego de que operó el vencimiento de contrato. No precisa el momento de extinción del contrato”*.

Por lo que entiende que *“el jurado interviniente considera un aspecto negativo en el desarrollo de la sentencia de examen, y dicha observación es totalmente errónea ya que en el considerando: punto 2 dejó perfectamente aclarado como punto que no se encuentra controvertido y de base para la sentencia, la fecha de vencimiento de contrato”*. Transcribe la parte de su examen donde dice: *“en el presente caso, las partes se encuentran de acuerdo y sirve de base para la presente sentencia, es en lo siguiente: a) El actor es el locador y la demandada la locataria, conforme lo acredita el contrato de locación adjuntado a la demanda, como así también surge de las afirmaciones realizadas por las partes en autos; b) el vencimiento del contrato de locación se produjo en fecha 28/02/2021, extendiéndose un mes más; y c) el canon locativo era de \$22.000 mensuales y son debidos desde el mes de abril del año 2021”*.

Ataca también el *“párrafo segundo del dictamen en cuestión”*, cuando dice: *“Relacionado con el problema de la fianza, si bien declara la caducidad de la Fianza, son escasos los fundamentos para fundar la decisión, sólo citando la aplicación del artículo 1225 del CCC”*.

Sostiene que dicha conclusión es errónea *“puesto que el desarrollo que hizo en el examen es el siguiente: 4.- Respecto de la situación del fiador Juan Rodenas; quien solicita*

el rechazo del cobro de los alquileres conforme lo dispuesto en el art. 1225 del CCCN: “Caducidad de la fianza . Renovación, Las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de locación, excepto de la que derive de la restitución en tiempo del inmueble locado. Se exige el consentimiento expreso del fiador para la renovación o prórroga expresa o tácita , una vez vencido el plazo de contrato de locación...” Desde el año 2002 se determinó la nulidad de las cláusulas por medio de las cuales se prorrogaba en forma automática e indefinida la vigencia de las fianzas otorgadas en relación con los contratos de locación, mediante la ley 25.628 que dispuso en su art. 1: “incorporase como artículo 1582 bis del código Civil -hoy derogado- el siguiente : “La obligación del fiador cesa automáticamente por el vencimiento del término 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.” Esta nueva disposición que no hace más que ratificar ese criterio, es de orden público y como tal resulta inderogable por voluntad de las partes. Recordemos que las partes del contrato de fianza son el acreedor y el fiador , por lo cual el deudor principal -locatario- no tiene capacidad alguna para modificar - especialmente para prorrogar o agravar - obligaciones asumidas por aquel (Código Civil y Comercial , comentado y concordado, Tomo II , Daniel Roque Vítolo, Ed. ERREIUS, pag- 1231). Por lo tanto, corresponde rechazar la demanda por cobro de alquileres respecto del Sr. Juan Rodemas .

Al respecto, manifiesta que “no solo hizo referencia a el artículo 1225 del CCCN como manifiesta el jurado, sino también hizo referencia de doctrina referida a la cuestión planteada”.

Compara su examen con el identificado con el código GUHDGXPU91, en el que se expresa que “VI. En relación al fiador, el art. 1225 del CCCN, heredado del art. 1528 bis del Código de Vélez, establece que las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble. De aquí, pareciera que el fiador sería pasible de la acción de cobro. Es que su locataria garantizada continua en el inmueble. No obstante, al vencer el contrato, en el mes de febrero de 2021, locador y locadora, sin consentimiento del fiador, acordaron la continuación de la locación. De tal acuerdo no participó el fiador, ni tampoco fue notificado. Recién en septiembre el locador le informa que no se fue la locataria. El párrafo segundo del mencionado precepto legal establece, en relación a esto, que es necesario el consentimiento del fiador para que su obligación subsista ante una renovación o prórroga. Por este motivo, ha caducado la fianza y corresponde RECHAZAR la acción de cobro de alquileres contra el Sr. Rodenas”.

Y cuya devolución del jurado fue “Relacionado con el problema de la fianza , declara la caducidad de la Fianza, sobre la base de acuerdo entre locador y locatario luego de vencido el contrato, lo cual es correcto....” Y le otorga un puntaje de 22 puntos”.

Entiende que en ese caso *“el jurado se contradice respecto de las devoluciones y puntajes otorgados en ambos exámenes resueltos en igual sentido”*.

Por último, impugna el dictamen del Jurado, por cuanto en el *“Cuarto párrafo de la devolución ... hace referencia a lo siguiente: “En relación al cobro de alquileres y el planteo de nulidad de la cláusula de actualización del precio no resuelve correctamente la situación, y considera que por haber aceptado la modificación del precio en el mes de marzo. Confunde el vencimiento del plazo con la extinción del contrato de locación.”*

En relación a ello expresa que *“es inentendible la formulación de la observación respecto de ese punto; sin perjuicio de ello paso a transcribir lo expuesto en el examen en el punto 3.- “Respecto de los alquileres adeudados y la actualización las partes disienten al monto llegado. 11/112 Ahora bien, la locadora abonaba el canon locativo conforme se actualizaba; pagó en el mes de marzo de 2021 la suma de \$ 22.000, y partir de allí se constituyó en mora, es decir que desde esa fecha hasta la interposición de la demanda el 01/09/2022, transcurrieron 6 meses (desde abril a septiembre), lo que en total suma \$132.000. En virtud de lo cual y conforme a la doctrina de los actos propios, la locataria abonó la suma requerida de manera mensual, que fue pactada previamente, sin efectuar reclamo alguno, hasta el mes de marzo del año 2021; atento a lo cual, no puede alegar prohibiciones de actualización prevista en las mencionadas leyes, tal como lo manifiesta en los presentes autos. Por lo manifestado, rechazo este planteo de nulidad de la cláusula de actualización de canon locativo, la que resulta perfectamente válida. La aplicación de la doctrina de los actos propios, supone el carácter voluntario de la actitud inicial del particular y su contradicción con la pretensión posterior (CSJT, Alderete Raúl A. vs. Municipalidad de Monteros s/ Nulidad de acto administrativo, Fallo N° 349, 11/05/00)”*.

Indica que en el citado punto, hace *“un análisis de los alquileres adeudados y la actualización, tal como se plantea en el caso; resolviendo conforme a su criterio. Rechaza la nulidad interpuesta fundando el mismo, y estableciendo el total adeudado más los intereses de los mismos”*.

En consecuencia, por lo expuesto pide *“se revea el puntaje que se le otorga de acuerdo a la devolución realizada por el jurado, tomando las manifestaciones vertidas con el fundamento expuesto, ya que el haber considerado el nuevo constitucionalismo como marco legal y resuelto de manera similar al examen del mayor puntaje en el presente concurso, corresponde se valore nuevamente dicho puntaje”*.

II. Vistos los argumentos por los que estima encontrarse habilitada para poner en crisis la calificación asignada al puntaje asignado por el Jurado en el caso 2 de su examen de oposición, en el marco del procedimiento establecido en el art. 43 del Reglamento Interno, cabe advertir que para receptar sus críticas debe justificar que la valoración es arbitraria e irrazonable, lo que adelantamos, no sucedió.

En particular, el Jurado ha sostenido respecto del examen de la impugnante identificado como **GUHDGXLP91**, lo siguiente: *“Presenta una estructura de la sentencia adecuada, con un lenguaje claro. Hace citas de doctrina en la sentencia. Advierte la*

situación de acuerdo por un mes de vencido el contrato, pero no identifica la situación de continuación de la locación del contrato vencido. No precisa el momento de extinción del contrato y en la resolución no diferencia la situación de alquileres debidos de los daños derivados de la ocupación luego del contrato vencido.

Relacionado con el problema de la fianza, resuelve correctamente el tema rechazando la demanda contra el fiador. No obstante ello, no identifica con claridad el fundamento de su decisión. Demuestra conocer la evolución de la regulación de la responsabilidad del fiador y los antecedentes de la reforma al Código Civil derogado.

En relación al planteo de extensión del plazo para el lanzamiento peticionada por la locataria, si bien hace una precisa calificación del conflicto de derechos fundamentales, y la complejidad del tema a decidir, no da una solución al caso. Solo resuelve dar intervención a la Defensoría, y luego de ello ordena el desalojo en 10 días. La solución no es coincidente con el planteo, por cuanto luego de describir el problema complejo no lo atiende en la solución.

En relación a la cláusula de actualización del precio si bien no resuelve correctamente la situación, brinda una argumentación razonable, fundado en la teoría de los actos propios, citando jurisprudencia de la CSJN al respecto.

Se le asigna un puntaje de 15 puntos”.

A partir de ello, podemos observar que ninguno de los párrafos citados por la postulante en su impugnación coincide con lo dictaminado por el jurado. Y entendemos que ello se debe a un claro error de la impugnante en invocar lo considerado respecto del examen identificado con el código “**GUHDGXPL91**”, y no a su prueba identificada como “**GUHDGXLP91**”.

Sin perjuicio de ello, y cotejada la real devolución del jurado respecto de su prueba de oposición (caso 2), entendemos que el dictamen ha sido lo suficientemente claro, específico y fundamentado y que ha cumplido con los requisitos legales y reglamentarios exigidos que llevan a rechazar la impugnación entablada contra la calificación de su prueba.

Por ello, consideramos que en el caso no se ha logrado acreditar la existencia de un vicio que torne arbitraria la calificación en los términos del art. 43 RICAM.

Por todo ello,


EL CONSEJO ASESOR DE LA MAGISTRATURA DE TUCUMÁN

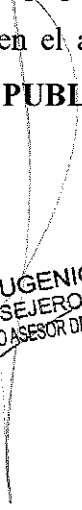
ACUERDA

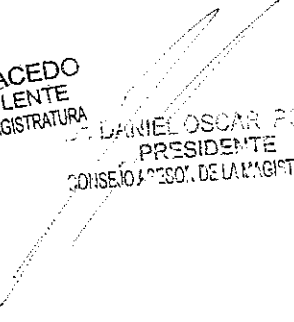
Artículo 1º: **RECHAZAR** la impugnación presentada por la concursante **ADRIANA DEL VALLE DE MARI** contra la calificación de su examen de oposición (caso 2) en el concurso n° 260 (Juez/a de Primera Instancia en lo Civil en Documentos y Locaciones de la III Nominación del Centro Judicial Concepción), conforme a lo considerado.


Artículo 2º: **NOTIFICAR** el presente a la impugnante poniendo en su conocimiento que resulta irrecurrible a tenor de lo dispuesto en el artículo 43 del Reglamento Interno del Consejo Asesor de la Magistratura y **DAR A PUBLICIDAD** en la página *web*.

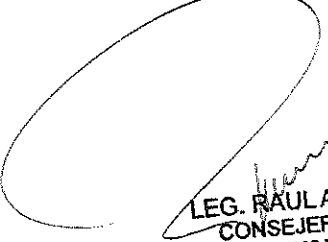
Artículo 3º: De forma.


LEG. NADIMA PECCI
CONSEJERA SUPLENTE
CONSEJO ASESOR DE LA MAGISTRATURA



DR. EUGENIO RACEDO
CONSEJERO SUPLENTE
CONSEJO ASESOR DE LA MAGISTRATURA


DANIEL OSCAR POSSE
PRESIDENTE
CONSEJO ASESOR DE LA MAGISTRATURA


DR. EDGARDO SANCHEZ
CONSEJERO TITULAR
CONSEJO ASESOR DE LA MAGISTRATURA


LEG. RAUL ALBARRACIN
CONSEJERO TITULAR
CONSEJO ASESOR DE LA MAGISTRATURA

ANTE MI DOY FE


DRA. MARIA SOFIA NACUL
SECRETARIA
CONSEJO ASESOR DE LA MAGISTRATURA