

Condominio Ocupacion Exclusiva Canon Locativo

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 30 días

del mes de diciembre de dos mil once, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "Rua, Ana M. y otros c/ Mantoet, Antonia y otro s/ Fijación y/o Cobro de Valor Locativo" respecto de la sentencia de fs. 166/172 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: MAURICIO LUIS MIZRAHI.- OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE.- CLAUDIO RAMOS FEJOO. A la cuestión planteada el Dr. Mizrahi, dijo: I. Antecedentes La sentencia de primera instancia, obrante a fs. 166/172, resolvió hacer lugar a la acción promovida por Marianela Montini y Ana Marcela Rúa "por derecho propio y en representación de sus hijos menores de edad M. M. y N. Montini- y, en consecuencia, condenó a Antonia Mantoet y a Carmen Silvana Montini al pago de una suma de dinero, con más sus intereses y costas. Destácase que la presente litis tuvo su origen en la demanda que luce glosada a fs. 7/9. En esa oportunidad las accionantes, en su carácter de propietarias de un sexto del inmueble ubicado en la calle Sanabria ... de esta ciudad, solicitaron la fijación y cobro de un canon locativo a las emplazadas, quienes habitan en forma exclusiva la mentada propiedad.

II. Los agravios Contra el referido pronunciamiento se alzó la parte demandada, expresando agravios a fs. 198/203; pieza que mereció la réplica de fs. 205/206. Las encartadas se agraviaron de que el juez de grado haya rechazado la procedencia del derecho de habitación viudal previsto para la cónyuge supérstite en el artículo 3573 bis del Código Civil. Adujeron que, por encontrarse reunidos todos los requisitos que exige la figura legal, debía considerarse vitalicio y gratuito el derecho de habitación de Antonia Mantoet; quien podía decidir libremente con quien compartir la propiedad.

III. Advertencia preliminar. Antes de ingresar al análisis de la causa es menester efectuar una advertencia preliminar: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", Tº I, pág. 825; Fenocchietto Arazi. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611).

Es en este marco, pues, que ahondaremos en la cuestión de fondo del caso sub examine. IV. Estudio de los agravios IV.a. He de señalar que sólo realizando un particular esfuerzo se puede sostener que los agravios de la parte accionada recurrente cumplen con los requisitos exigidos por el art. 265 del ritual; pues resulta hartamente dudoso que el escrito en cuestión esté revestido de la necesaria suficiencia recursiva; esto es, la impugnación cabal y punto por punto de las motivaciones del fallo apelado. Sin embargo, no he de proponer que se declare desierto el recurso de marras en atención a la necesidad de salvaguardar el principio de defensa en juicio (art. 18 de la C.N.). Es este precepto, precisamente, el que para mi concepto impone utilizar la facultad que acuerda el art. 266 del C.P.C.C.N. con un criterio restrictivo; vale decir, acudir a ella cuando de una manera clara y acabada se opera una transgresión a la citada preceptiva legal; circunstancia que no se presenta en supuestos dudosos como los de autos. En tal sentido, este Tribunal viene declarando de modo concordante que en la sustanciación del recurso de apelación el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aun ante la precariedad de la crítica al fallo apelado. En otras palabras, si la fundamentación cumple en cierta medida con las exigencias del art. 265 del C.P.C.C.N., según un criterio de amplia flexibilidad, cabe estimar que se ha satisfecho la mentada carga procesal (ver al respecto mis votos in re "Hinckelmann c/ Gutiérrez Guido Spano s/ liq. de soc. conyugal" del 28/10/2005, ED 217 327, JA 2006 I 845, LA LEY, 2006 A, 679; id., en autos "Menéndez c/ Alberto Sargo S.R.L. s/ ds. y ps." del 23/11/2005; id., in re "Berguer y otro c/ Periodismo Universitario S.A. s/ ds. y ps.", del 31/3/2006, RcyS 2007 II 109. Ver, también, CNCiv sala E, del 24/9/74, LA LEY, 1975 A, 573; id., Sala G, del 10/4/85, LA LEY, 1985 C, 267; id., Sala H, del 15/6/2005, JA 2005, III, Fascículo 12, del 21 9 2005, p.58; entre muchos otros).

IV.b. No resulta materia de debate en esta Alzada que las pretensoras revisten la calidad de condóminos del inmueble sito en la calle Sanabria, como así tampoco que las encartadas lo habitan en forma exclusiva. En la inteligencia apuntada, bien se ha dicho que cuando un condómino ocupa el inmueble común lo hace a título de propietario, mas como igual derecho tienen los demás comuneros, corresponde hacer lugar al pedido de fijar un valor locativo, por el uso exclusivo y excluyente que alguno de ellos haga de la cosa común. Para decirlo en pocas palabras, el condómino que utiliza el bien común y de tal manera excluye al copartícipe del goce de él, debe pagar a éste el valor locativo que se fije judicialmente (conf. "Código Civil y

normas complementarias?, Bueres (dir), Highton de Nolasco (coord.), Bs. As., 2004, t. 5-B, pág. 80/81). Sin embargo, las emplazadas arguyeron que se presenta en la especie el supuesto previsto por el artículo 3573 bis del Código Civil, que dispone que si a la muerte del causante éste dejare un solo inmueble habitable como integrante del haber hereditario y que hubiera constituido el hogar conyugal, cuya estimación no sobrepasare el indicado como límite máximo a las viviendas para ser declaradas bien de familia, y concurrieren otras personas con vocación hereditaria o como legatarios, el cónyuge supérstite tendrá derecho real de habitación en forma vitalicia y gratuita. Veamos, entonces, si se encuentran reunidos los presupuestos exigidos por la referida figura legal. Sobre el punto, cabe señalar que tampoco es objeto de discusión que el inmueble ubicado en la calle Sanabria fue asiento del hogar conyugal de la demandada Antonia Mantoet y que se había constituido como bien de familia. No obstante, y este dato me parece esencial, coincido con el juez de grado en cuanto a que el referido bien no era el único inmueble habitable. En efecto, de las constancias del juicio sucesorio Montini, Mario s/ sucesión ab-intestato (que en este acto tengo a la vista) surge claramente que el acervo hereditario estaba compuesto por nueve inmuebles más; algunos en esta ciudad, otros en la provincia de Buenos Aires e, inclusive, uno en Italia. El argumento de que los bienes que podían configurar una vivienda habitable se hallan en otra jurisdicción no podrá prosperar. Es que de ninguna manera puede soslayarse que el propósito del derecho real de habitación invocado es meramente asistencial (conf. Código Civil y normas complementarias?, Bueres (dir), Highton de Nolasco (coord.), Bs. As., 2004, t. 6-A, pág. 730). Así las cosas, comparto el criterio del magistrado que me precedió en cuanto a que, dadas las circunstancias de autos, admitir los planteos de las quejas importaría una aplicación disfuncional de la norma; vale decir, contraria a la finalidad perseguida por la ley. Es que no sólo la cónyuge supérstite heredó los bienes mencionados -y otros tantos más- sino que el inmueble sobre el cual se pretende fijar un valor locativo (ubicado en el barrio de Devoto de esta ciudad) cuenta con una superficie superior a los mil metros cuadrados. Por lo demás, es importante resaltar que el presente pleito no tiene por finalidad una división de condominio (el que podría comportar el riesgo de privar a la cónyuge supérstite de habitar el inmueble que fue asiento de su hogar conyugal y en el cual construyó y transitó tantos años de su vida), sino simplemente fijar un canon por el uso exclusivo de la propiedad. En suma, estoy persuadido de que no puede privarse a las accionantes de obtener el alquiler correspondiente al sexto de la propiedad que les pertenece. Máxime, teniendo en consideración las innumerables controversias familiares que surgen de todos los expedientes venidos ad effectum videndi a esta Sala, en las cuales se ha ofrecido, entre otras cosas, la venta del referido inmueble o la compensación de la parte indivisa por créditos pendientes. A la luz de lo delineado, propondré a mis colegas la confirmación de la sentencia de primera instancia en todo cuanto ha sido materia de agravio. Tal ha de ser mi voto.

V. Conclusión Por las consideraciones fácticas y jurídicas desplegadas a lo largo del presente voto, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia de grado en todo cuanto ha sido materia de agravio. Las costas de Alzada se imponen de igual modo que en primera instancia (art. 68, 1era. parte, del ritual). Los Dres. Díaz Solimine y Ramos Feijóo, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Mizrahi, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: MAURICIO LUIS MIZRAHI.- OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE -. CLAUDIO RAMOS FEIJOO -. Es fiel del Acuerdo. Buenos Aires, diciembre ... de 2011. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: confirmar la sentencia de grado en todo cuanto ha sido materia de agravio. Las costas de Alzada se imponen de igual modo que en primera instancia. Notifíquese y devuélvase. Cita digital: