

Condominio Canon Locativo Sucesiones Legitimacion Pasiva

JURISPRUDENCIA

Condominio. Canon locativo. Sucesiones. Legitimación pasiva

Se resuelve que los herederos de la condómina fallecida que utilizó o autorizó la utilización del inmueble son los que deben afrontar al pago del canon locativo. Corrientes, cuatro (04) de febrero de 2015.- Y VISTOS: Estos autos caratulados: "INCIDENTE DE DETERMINACION DE VALOR LOCATIVO EN AUTOS: AMIL DE VALLEJOS AIDA DEL ROSARIO C/ SUCESION DE AMIL DE ANTONELLI LIDIA GLADYS MARGARITA S/ DIVISION DE CONDOMINIO" Expte. N° 1857/1. Y CONSIDERANDO: EL SEÑOR VOCAL DOCTOR CARLOS ANIBAL RODRIGUEZ DIJO: 1- Estando firme y consentida la Resolución N° 227 dictada por este Tribunal el 21 de noviembre de 2014 (fs. 246/247) por la que, al rechazarse el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Alvaro Antonelli se mantuvo firme el decisorio de Primera Instancia que a su turno rechazó el planteo de nulidad incoado por el mismo respecto de todo lo obrado en el presente incidente y de conformidad a lo dispuesto en el punto 4° de la resolución mencionada -N° 227- por Presidencia se llamó Autos para Resolver el recurso de apelación interpuesto a fs. 159/161 vta. contra la Resolución N° 477 de fs.100/102, con la misma integración de Sala y orden de votación ya dispuesto.2.- Que voy a adelantar que el recurso interpuesto no habrá de prosperar por los fundamentos que seguidamente expongo. En efecto, básicamente se trata el presente de un Incidente de Determinación de Valor Locativo planteado dentro de un proceso de división de condominio y en el que la parte demandada -e incidentada en estos autos- contestó el traslado que le fue conferido quedando de tal modo trabada la litis incidental. Luego devino el deceso de la demandada acreditado -conforme constancias del Sistema SIGIAJ IURIX- con acta legalizada en los autos principales dictándose en su consecuencia la Providencia N° 10317 en este incidente y con tal motivo se suspendió la tramitación de la causa hasta tanto se acredite en aquellas actuaciones si se había abierto el sucesorio de la misma. Las actuaciones fueron remitidas al Juzgado Civil y Comercial N° 3 por operatividad del fuero de atracción, organismo donde tramitan los autos "AMIL DE ANTONELLI LIDIA GLADIS MARGARITA Y ANTONELLI AMIL CHRISTIAN S/ SUCESIÓN AB INTESTATO". Posteriormente, se reanudaron los plazos procesales y se dispuso la continuación de la causa según su estado (conf. fs. 45).Una cuestión más que es bueno destacar es que el Dr. Adam Pedrini actúa en autos como patrocinante de los Sres. Carlos Alberto Antonelli, Alvaro Francisco Antonelli Amil y Lisandro Tulio Antonelli Amil.Así se verificó y sostuvo por ésta Sala mediante Resolución N° 213 dictada el 31 de octubre de 2014 en los autos principales a los que accede el presente incidente; de modo tal que la presentación efectuada en los autos principales implica el conocimiento también de todas las actuaciones incidentales que corresponden a los mismos y por ende, nadie puede alegar desconocimiento de lo hasta aquí actuado. 3.- Luego, advierto que en la resolución impugnada se fijó el canon locativo en la suma de \$... desde la promoción de éste incidente y beneficiando a ambos condóminos y se dispuso que la incidentada debía depositar la suma de \$... por la ocupación del inmueble en cuestión, imponiéndose las costas al vencido. Disconforme, se agravia el Sr. Carlos Alberto Antonelli a fs. 159/161 vta. en su carácter de Heredero -esposo de la demandada fallecida- por cuanto se condena a la incidentada con relación a la ocupación del inmueble en cuestión cuando el mismo es habitado por el Sr. Alvaro Antonelli Amil y su grupo familiar. Señala que en el presente incidente uno de los condóminos reclama el pago de un canon por valor locativo corriendo traslado de la demanda al otro de los condóminos y fue éste quien en su momento autorizó la ocupación.Manifiesta que desde que se autorizó la ocupación hasta el reclamo de los valores locativos la ocupación ha sido gratuita y que los generados a partir de esa fecha deben reclamarse a quien ocupa el inmueble. Como segundo agravio cuestiona que se haya considerado a su parte como "vencida" cuando en rigor de verdad en autos se reclamaron los alquileres adeudados desde el año 2001 en adelante y la demanda incidental solo prosperó a partir del 2008 por tanto, considera que es preciso que se determine la proporción en que la demanda prosperó para luego, en base a ello imponer las costas de la misma manera. De ello se colige que el recurrente no impugnó el canon locativo fijado en la resolución en crisis ni tampoco los intereses fijados en la resolución aclaratoria que también dice apelar. 4.- Estando de tal manera delimitado el "thema decidendum" corresponde otorgar respuesta jurisdiccional a la cuestión y en tal sentido se habrá de señalar de manera liminar que no es preciso ahondar acerca de la naturaleza y procedencia del canon locativo puesto que ello no fue puesto en tela de juicio. Por tanto, lo que se debe analizar es quien es el obligado a su pago.En este punto conviene puntualizar que en nuestro derecho civil, como consecuencia lógica del sistema de sucesión de la persona adoptada por nuestro código (el cual presupone que la transmisión de la herencia se opera instantáneamente en el momento de la muerte y que el heredero continúa la persona del causante, conforme lo establece el artículo 3420 del Código Civil) la sucesión indivisa no constituye una persona de existencia ideal o ficticia, ni es una creación legal con personería independiente de los herederos, ni origina la formación de una sociedad sino de un condominio (cf.CSJN Fallos, 304:571 y sus citas de 191:43 y 187:586). De ahí que habiéndose tomado

noticia del fallecimiento de la demandada -con quien se integró debidamente la litis en su oportunidad- se citó a sus herederos a comparecer a estar a derecho sin que por ello -vale aclarar- el proceso deba retrotraerse. Es decir que son los herederos de la demandada, en este caso, los sujetos pasivos de las obligaciones sucesorias y contra quienes se debe dictar la sentencia. Y ello es así porque los herederos adquieren no solo los derechos sucesorios sino también las obligaciones. Se ha dicho con toda claridad que "Son los herederos quienes deben actuar en juicio -como actores o demandados- al ser los verdaderos titulares de los derechos y obligaciones que emanan del causante (arts. 3279, 3282 y nota 3410; 3417 y cc del CC, Dansey; Indivisión hereditaria, Enciclopedia Jurídica OMEBA, v. XV, p. 582; Fornieles, Tratado de las sucesiones, 3ª edic., V. I., pp. 235/236; CN Civ., Sala D, Der., v. 35, fallo 18.571). Entonces, no puedo menos que coincidir con la sentenciante de grado cuando afirma que es la condómina que utiliza o autorizó la utilización del inmueble por miembros de su familia, la que resulta obligada al pago del canon locativo determinado en proporción a su porcentaje dominial. Habiendo fallecido la demandada incidentada en el devenir del proceso, serán sus herederos quienes deben afrontar su obligación independientemente de quien sea el verdadero ocupante del inmueble; cuestión ésta que deberá ser dirimida entre los sujetos involucrados y por las vías procesales que estimen pertinentes, si lo consideran necesario. 5.- En cuanto al segundo agravio esbozado por el recurrente tampoco merece atendibilidad. El incidente solo tuvo por objeto la determinación del canon locativo y tal pretensión fue estimada. Ello es así porque en el escrito postulatorio no se señaló una fecha a partir de la cual se pretendía su cobro; solo se manifestó que la ocupación databa del 2001 aproximadamente y se pidió la fijación del canon "como paso previo a la gestión de cobro de dichos valores" con más sus intereses desde que cada suma es debida. Nótese además que cuando la demandada se presentó a contestar este incidente, manifestó que la incidentista jamás reclamó alquileres adeudados y que por tanto los mismos se debían "tener como efectuados desde el momento en que se notifique la incidencia". Acertadamente -en mi criterio- la sentenciante dispuso que el canon locativo fijado se adeudaba desde la fecha de promoción del incidente en el entendimiento de que hasta ese momento el restante condómino consintió el uso gratuito del bien. Por tanto, la imposición de costas a la parte incidentada vencida ha sido bien impuesta por el inferior y debe ser mantenida. 6.- En orden a todo lo expuesto y de ser compartido por mi par de Sala, corresponderá: RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto a fs. 159/161 vta. manteniendo firme en todas sus partes la Resolución N° 477 del 27 de agosto de 2012 (fs. 100/102) y su aclaratoria N° 51 del 24 de febrero de 2014 (fs. 127/128). 2°) IMPONER las costas de esta Alzada al recurrente vencido por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.) y 3°) REGULAR los honorarios de los profesionales intervinientes por la labor cumplida en esta Alzada en el ...% de lo que se tarifen sus respectivas labores incidentales en Primera Instancia, en condición de Monotributistas, excepto los del Dr. Walter Goldfarb a quien se adicionará el porcentaje correspondiente al I.V.A. en razón de su carácter de Responsable Inscripto ante la A.F.I.P., con más los intereses que allí se fijan para el supuesto de mora. ES MI VOTO. A LA MISMA CUESTION LA SEÑORA VOCAL DOCTORA MARIA BEATRIZ BENITEZ de RIOS BRISCO DIJO: Que adhiero al voto que antecede y me expido en idéntico sentido. Por todo ello, SE RESUELVE: 1°) RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto a fs. 159/161 vta. manteniendo firme en todas sus partes la Resolución N° 477 del 27 de agosto de 2012 (fs. 100/102) y su aclaratoria N° 51 del 24 de febrero de 2014 (fs. 127/128). 2°) COSTAS al recurrente vencido. 3°) REGULAR los honorarios de los profesionales intervinientes por la labor cumplida en esta Alzada en el ...% de lo que se tarifen sus respectivas labores incidentales en Primera Instancia, en condición de Monotributistas, excepto los del Dr. Walter Goldfarb a quien se adicionará el porcentaje correspondiente al I.V.A. en razón de su carácter de Responsable Inscripto ante la A.F.I.P., con más los mismos intereses que allí se fijan para el supuesto de mora. 4°) INSERTESE copia, regístrese, notifíquese y consentida que fuere, devuélvase al Juzgado de origen. 001612E