

Fijacion De Canon Locativo Herederos Sucesion Testamentaria Privacion De Uso Inmueble

JURISPRUDENCIA

Fijación de canon locativo. Herederos. Sucesión testamentaria.

Privación de uso. Inmueble Se hace lugar a la demanda interpuesta que fija un monto en concepto de canon locativo a abonar por el demandado (hermano de la actora), por privación de uso de un inmueble -bien indiviso- que pertenecía a ambos por formar parte de la sucesión testamentaria de sus padres. [Ver correlaciones](#) En Buenos Aires, a ... días del mes de marzo del año 2015, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Michemberg Ana María c/ Michemberg Enrique José Luis s/ Fijación y/o cobro de valor locativo? y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la Dra. Abreut de Begher dijo: I) Contra la sentencia obrante a fs. 182/186 apeló la parte actora a fs. 191 y la parte demandada a fs.189, recursos que fueron concedidos a fs. 192 y 190, respectivamente. A fs. 213 la accionante desistió de su recurso y a fs. 208/211 la demandada expresó agravios. Corrido el traslado de ley, la actora contestó a fs. 215/217. En consecuencia, las actuaciones se encuentran en condiciones para que sea dictado un pronunciamiento definitivo. II) Agravios La parte demandada se queja de que el a quo haya tenido por cierto que él detentó la ocupación del departamento objeto de autos cuando, en realidad, sólo lo cuidaba evitando mayores deterioros a los que ya tenía. Sostuvo que el sentenciante de grado se equivoca, toda vez que el inmueble ?no era ocupable ni aprovechable, ya que se encontraba ocupado por todos los muebles, enseres, ropas, adornos y demás elementos de los progenitores de las partes que se encontraban dentro del mismo. Además el departamento tenía un desorden total que impedía que nadie lo utilizara.? Señaló, además, que no puede afirmarse que el departamento lo ocupaba y utilizaba sólo por el hecho de detentar la llave del mismo para cuidarlo. Tampoco por el hecho de haber depositado las llaves en la sucesión de su padre -Enrique Michemberg-, ante el requerimiento de su hermana, a fin de que se acordara el ingreso por todas las partes, oponiéndose a que ella lo ocupe. Por último, concluyó que de las pruebas producidas en autos (declaraciones testimoniales de fs.109/110, 112 y 129, informes de servicios de fs. 74/76, 80/83 y 85/87 y el informe pericial obrante a fs.127), así como del escrito presentado por el martillero Radatti en los autos ?Michemberg Enrique s/ Sucesión? -fs. 492- en el que manifiesta ?que el ingreso al departamento causa impresión toda vez que parece una fotografía tomada en una vivienda donde su morador se retiró y no regresó y quedó todo en las mismas condiciones. Hay ropa en los placards, libros y revistas en bibliotecas y estantes, vajilla en muebles, mesas con elementos encima, todo sin ningún orden?, se encuentra acreditado que, en realidad, no detentaba en su exclusivo beneficio el inmueble objeto de autos. III) Sentencia El magistrado de grado, en su sentencia dictada a fs. 182/186, determinó que no ha existido controversia alguna en cuanto a que el inmueble de marras integra el acervo hereditario en las sucesiones testamentarias ?Michemberg, Enrique? (Expte. N°70.255/2001) y ?Coppola, Aída? (Expte. N°1929/2010). Señaló que en la sucesión de Enrique Michemberg la actora solicitó a fs. 528 -19 de diciembre de 2012- la entrega de las llaves del inmueble en cuestión y, sustanciado el planteo, el demandado procedió a depositarlas en el expediente con fecha 25 de febrero de 2013 con el fin de que el ingreso fuera acordado por todas las partes, pero oponiéndose a su ocupación por parte de su hermana. Agregó que, con fecha 27 de mayo de 2013, el demandado puso las llaves del departamento a disposición de la coheredera Ana María Michemberg, quien las retiró el día 6 de junio de 2013 y con fecha 6 de agosto de ese mismo año el demandado también depositó las llaves de entrada al edificio para ser entregadas a la actora. El magistrado sostuvo que el hecho de que no exista en autos constancia fehaciente que permita concluir que el demandado habitara u ocupara por sí o por terceros y/o explotara en su beneficio personal el inmueble en cuestión, resulta irrelevante para el progreso de la pretensión. Ello, en virtud de la circunstancia de que él fue el único que tuvo acceso al mismo, tal vez para su cuidado y conservación, pero lo cierto es que se oponía a que lo hiciera su hermana. Consideró que el accionado adoptó un temperamento de exclusión, que torna procedente la compensación reclamada, por cuanto su fundamento radica en la privación de uso, y la denegación del acceso al bien al otro coheredero. Sostuvo que el uso exclusivo no se refiere únicamente a su habitación o utilización con algún fin específico, sino cuando se detenta el inmueble en general y se impide a los demás utilizar el bien común o su acceso a la residencia. Resolvió que la conservación unilateral del bien por el demandado, aunque no hubiere generado ingresos, importó mantenerlo en la esfera de su poder, con el potencial de visitarlo y utilizarlo, excluyendo y privando de toda participación o aprovechamiento por el otro comunero. Por lo que hizo lugar a la demanda y fijó en concepto de valor locativo la suma de \$..., correspondiente al período que va desde el 5 de octubre de 2010 -fecha en que se intimó al demandado a abonar el valor locativo por el uso del inmueble- hasta el 6 de agosto de 2013 -fecha en que se puso a disposición de la parte actora las llaves de entrada del edificio en donde se encuentra el departamento en cuestión-, condenando al demandado a pagar la suma total de \$... IV) Como es

sabido "el uso de un inmueble por algún heredero o por el cónyuge superviviente puede llevar a los demás concurrentes a la herencia a reclamar una compensación monetaria por el uso temporal de él, y hasta tanto se proceda a realizar la partición" (Goyena Copello, Héctor Roberto, "Curso de Procedimiento Sucesorio", octava ed. ampliada y actualizada, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2005, pág. 295). Entonces, el fundamento de la indemnización por el uso de bienes indivisos es "que como no todos pueden instalarse en la vivienda para usarla, la privación que unos sufren en beneficio de otros debe serles compensada en dinero, obligación esta que tiene carácter indiscutible" (Goyena Copello, Héctor R., ob. cit., pág. 295). En tal sentido se ha establecido que el derecho al uso y goce de las cosas comunes pertenece por igual a todos los comuneros (arg. art. 2684, Cód. Civil), y la privación que unos sufren en beneficio de otros puede serles compensada en dinero (cf. Zannoni, Eduardo A., "Derecho de las Sucesiones", T. I, 4º ed, Ed. Astrea, 2001, pág. 542). Compulsadas las actuaciones se advierte que el cuestionamiento en el que insiste en esta instancia el demandado resulta inadmisibles por cuanto la sentencia apelada se asienta en los criterios enunciados, siendo que en modo alguno las quejas esbozadas en el memorial en estudio logran enervar el fundado decisorio de la anterior instancia. Obsérvese que el anterior sentenciante sostuvo que la pretensión resulta procedente en la medida en que el demandado privó a la actora de su prerrogativa de acceder al inmueble de autos. Este temperamento excluyente -tal cual lo describe el Sr. Magistrado de la anterior instancia- se encuentra reflejado en las constancias adunadas a la sucesión de Enrique Michemberg, lo que no fue controvertido por el apelante en esta Alzada. De ellas se desprende que con fecha 19 de diciembre de 2012 -véase fs. 528/529- la coheredera Ana María Michemberg solicitó que se le entregaran las llaves del inmueble en cuestión, que, según sus dichos, se encontraban en poder de su hermano, Enrique José Luis Michemberg, quien se oponía y le impedía el acceso. Con fecha 25 de febrero del año 2013 -véase fs. 533-, el demandado contestó el traslado que le fuera conferido de dicha presentación y procedió a depositar las llaves del inmueble, no sin antes aclarar que mantenía el ofrecimiento ya efectuado en los presentes autos -véase fs. 45- en cuanto a que, si el tribunal lo consideraba conveniente o necesario, ofrecía depositar las llaves para que el ingreso en el mismo fuera acordado por las partes. Asimismo, se opuso a que la coheredera ocupara el departamento "como pareciera ser su voluntad según surge del escrito que respondo". Las llaves del departamento fueron retiradas por la parte actora con fecha 6 de junio de 2013, según se desprende de la nota obrante a fs. 538 vta. y las correspondientes a la entrada del edificio con fecha 12 de agosto del mismo año, según nota de fs. 552 vta. Por otro lado, fue el mismo demandado quien, al contestar la demanda con fecha 16 de octubre de 2012, admitió que era él quien cuidaba el departamento de los padres y quien, entonces "tiene la carga de permitir el acceso para las reparaciones de plomería, portero eléctrico, desinsectizador que corresponden a servicios del consorcio". Agregó que "inclusive fue el demandado el que permitió el acceso al martillero designado para subastar los bienes que contiene dicho departamento". Asimismo, cabe destacar, no solo que en su expresión de agravios el accionado reconoció que poseía la llave del inmueble "para cuidarlo", sino que a su vez se opuso a que la actora lo ocupara. Entonces, analizadas las pruebas y demás constancias de la causa, (véanse los informes agregados a fs. 74/76 expedidos por Metrogas, a fs. 80/83 por Edenor, a fs. 85/87 por Telecom y las declaraciones testimoniales producidas a fs. 105, 109/110, 111, 112 y 129) le asiste razón al demandado en cuanto a que no se encuentra acreditado que haya ocupado en su exclusivo beneficio o le haya dado un uso específico al inmueble objeto de autos. Sin embargo, lo cierto es que, como bien lo explicara el Sr. Juez de grado, lo que sí se encuentra acreditado es que el demandado detentó el inmueble en cuestión impidiendo el acceso a la actora, cuestión que no fue materia de agravios y torna procedente la pretensión introducida. En consecuencia, en virtud de todo lo expuesto y no encontrándose controvertido que la parte actora envió al demandado una carta documento con fecha 5 de octubre del año 2010 reclamándole el pago del valor locativo y que le fue negado el acceso al inmueble objeto de autos hasta la fecha en que tuvo a disposición las llaves del mismo, es que estimo que debe confirmarse la sentencia recurrida. V) Por lo expuesto, propongo al Acuerdo que, de ser compartido mi criterio, se confirme la sentencia en todo que decide y fue motivo de apelación. Con costas a la demandada sustancialmente vencida (art. 68 del CPCC). El Dr. Picasso y el Dr. Kiper, por las consideraciones expuestas por la Dra. Abreut de Begher, adhiere a su voto. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. Sebastián Picasso, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, ... de marzo de 2015. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: Confirmar la sentencia en todo que decide y fue motivo de apelación. Con costas a la demandada sustancialmente vencida (art. 68 del CPCC). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. Firmado por: SEBASTIÁN PICASSO, LILIANA E. ABREUT DE BEGHER, CLAUDIO M. KIPER, JUECES DE CÁMARA

Correlaciones: Mochkovsky, Héctor Ricardo y otros c/Earsman Mac Donald, Margarita s/incidente -
Cám. Civ. y Com. Mar del Plata - Sala II - 31/10/2013 001287E