

Fijacion De Valor Locativo Art 2684 Del Codigo Civil Uso Y Goce De La Cosa Comun Repeticion De Expensas Reconvenccion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Fijación de valor locativo. Art. 2684 del Código Civil. Uso y goce de la cosa común. Repetición de expensas.

Reconvencción

En el marco de un juicio por cobro de valor locativo, se dispone que el demandado debe abonar la parte proporcional de los alquileres, con más sus intereses, en la forma dispuesta en la sentencia de grado a partir de la fecha de celebración de la primera audiencia de mediación. En Buenos Aires, a 23 días del mes de agosto del año 2016, 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: ?Mazza, Leonardo Mitchell c/ Asborn, Norberto Oscar; s/ 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- Vienen los autos a este Tribunal con motivo de los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia de fs. 351/4 que hizo lugar a la demanda por fijación de valor locativo, y también parcialmente a la reconvencción, únicamente por la repetición de las expensas comunes contra el actor. A fs. 375 expresa agravios el accionante criticando la fecha fijada por el a quo a partir de la cual corresponde el pago de un canon locativo. Dice que el Magistrado dispuso que lo sea desde la fecha de interposición de la demanda, el 2 de agosto de 2013, cuando debió disponerlo a partir del trámite de mediación obligatoria, notificado al demandado por la mediadora el 5 de marzo de 2012, por lo que peticiona que se modifique el decisorio en ese sentido, al igual que el curso de los intereses. El demandado en su pieza recursiva de fs. 378 critica el fallo por cuanto el juez hizo lugar parcialmente a la reconvencción, considerando únicamente los pagos referidos a las expensas comunes, sin tomar en cuenta los de servicios, como el ABL, gastos que fueron también inherentes a la conservación de la propiedad, y tuvo en cuenta solo los pagos efectuados a partir de la interposición de la reconvencción. También se agravia por la fecha de mora establecida para el curso de los intereses desde el momento de interposición de la contrademanda, y no desde el momento en que los gastos fueron efectivamente sufragados. Cita el Código Civil y Comercial, art. 1991, en apoyo de su postura al fijar que el condómino que abona los gastos puede reclamar intereses desde la fecha del pago; y en esa inteligencia expresa que los gastos de conservación deben ser afrontados en las proporciones correspondientes desde el momento mismo en que fueron sufragados. II- Analizaré en primer término los agravios del actor. Ante todo cabe señalar que, en cuanto al encuadre jurídico que habrá de regir esta litis, atendiendo a la fecha en que acontecieron los hechos, entiendo que es de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente. Resulta de las actuaciones que el actor y el demandado son herederos de los anteriores propietarios respecto del departamento sito en la calle Finochietto, con una porción originaria de un 50% para cada uno de ellos, luego de sucesivas transmisiones hereditarias ab intestato y testamentaria -ver desarrollo puntilloso del a quo en el decisorio de grado-, y que finalmente a Mazza se le reconoció una porción indivisa mayor sobre el bien por ser yerno viudo sin hijos con un 62,50% sobre el inmueble y el accionado con el restante (conf. interpretación amplia de art. 3576 bis CC, acorde resolución de esta Sala el 30/12/2014 in re ?Mazza, Leonardo Mitchell c/ Asborn, Norberto Oscar; s/ incidente civil?). Tampoco escapa al conocimiento de la suscripta que entre la anterior propietaria del inmueble, Anselma Fernández Gómez, y el accionado Asborn se había celebrado un contrato de comodato sobre el bien objeto de litis. Ese instrumento privado tiene las firmas certificadas ante escribano y fijaba la duración del contrato en cinco años a partir del 1/9/2009, con vencimiento el 31/8/2014 (ver fs.161/2). Sin embargo, todas estas cuestiones no fueron abordadas por los apelantes, y nada dijeron sobre la incidencia de ellas en la sentencia, de modo que limitada por los agravios, me abocaré únicamente a ellos (conf. art.277 CPCC). Se tiene dicho que cuando un condómino ocupa el inmueble común lo hace a título de propietario, más 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, hasta que el bien se liquide o experimente modificación la situación de ocupación (arts. 2676, 2684, 2691, 2699, 2700 y ccs, del Código Civil). Dicha compensación locativa debe abonarse a partir del reclamo del condómino que no disfruta de la cosa común, efectuada en forma fehaciente, pues hasta ese entonces, se supone que la inacción importó conformidad con la situación existente. Pues, si un condómino usó y gozó de la cosa común en forma exclusiva, sin que le sea reclamado un derecho igual por los otros, éstos deben asumir las consecuencias de su asentimiento implícito y, por ende, no pueden cobrar ningún alquiler mientras mantengan su silencio (Llambías, Código Civil Anotado, T° IV-A, pág. 520). La facultad de usar y gozar de la cosa común legislada por el art. 2684 del C.C., está expuesta al derecho de oposición emergente del ius prohibendi (art. 2684, 2699, 3451 y cc C.Civil), cuyos efectos nacen a partir del momento en que se exteriorizó la disconformidad

con la situación existente, tal como acontece en autos. Por ello, entiendo que le asiste razón al apelante, por cuanto el derecho al cobro de los alquileres devengados debe correr desde la fecha del primer reclamo o interpelación fehaciente. Sin embargo, toda vez que no se encuentra demostrada en autos la fecha de notificación de la mediación -conf. postura del actor-, considero que corresponde disponerlo a partir de la fecha de celebración de la primera audiencia de mediación el 13 de marzo de 2012 (fs.164), momento a partir del cual el demandado pudo conocer la pretensión actora, e incurrió en mora (conf.art.509 y 622 C.Civil). No es ocioso marcar que el acta de mediación indica expresamente que el objeto de este juicio era la fijación del valor locativo y el cobro de pesos. De este modo, corresponde modificar el decisorio de grado, disponiendo que el derecho al cobro de la parte proporcional de los alquileres y los intereses correspondientes son precedentes a partir del 13/3/2012. III. A continuación, avanzaré con las quejas del demandado-reconviniente. Tanto las expensas comunes como el pago de los servicios e impuestos, como lo es el ABL, recaen sobre todos los condóminos, y si alguno de ellos pagó además de su parte la que le corresponde al otro, aquél puede reclamar su repetición; por lo que adelanto opinión que en esta inteligencia el reclamo debe ser acogido favorablemente.

Bajo el régimen derogado se ha sostenido que debe admitirse la demanda incoada por un condómino contra otro a fin de que éste le reintegre una parte de la suma abonada en concepto de impuestos y servicios referidos a la propiedad en común (conf. CNCivil Sala G, in re ?B, B. M. c/ De B. S. s/ Cobro de sumas de dinero?, L. 74.104/2012/CA1, del 18/11/2015, ver elDial.com - AA9444). Se aplica igual criterio que con respecto a las expensas comunes que deben ser soportadas por todos los comuneros en proporción a su interés, y no sólo por aquél que detenta la posesión material de la cosa. Es que dichas expensas constituyen erogaciones que cargan de manera directa sobre la propiedad, y que -por ende- se devengan independientemente del efectivo uso y goce que los comuneros realicen de la cosa (Conf. CNCiv., Sala B, 14/06/2007, ver elDial.com - AA3F67; id. Cám. Civ. Com. 1a La Plata, Sala II, 3-9-1998, ver elDial.com - WFD9E). Los arts.2585 y 2586 CC claramente imponen a todos los condóminos la obligación de contribuir a los gastos de conservación y reparación de la cosa común, ya que se trata de gastos que han beneficiado a todos, asegurando la existencia e integridad del objeto (conf. Arean, Beatriz, en Highton-Bueres, Código Civil y normas complementarias. Anotado y concordado, Hammurabi, T V, pág.588; Lafaille, Derecho Civil.Tratado de los derechos reales, T IV, Vol II, p.229, n° 1990). El art. 1991 del Código Civil y Comercial reitera el texto aunque con una notable variante -suprime la facultad de liberación por el abandono-, al disponer que cada condómino debe pagar los gastos de conservación y reparación de la cosa y las mejoras necesarias y reembolsar a los otros lo que hayan pagado en exceso con relación a sus partes indivisas. Con relación a lo dicho se observa que el actor reconvenido no logró desvirtuar la presunción de haber efectuado el pago con fondos propios que corre a favor del reclamante, en su condición de tenedor de los comprobantes de pago (ver informativa que acredita su pago; conf. C. Civ. Com. San Isidro, sala II, 27/05/2008, LLBA 2008 (julio), 680). En definitiva, corresponde que el condómino abone al otro copropietario la parte proporcional del impuesto de ABL pagados por éste según la parte indivisa que le corresponde (Conf. C. Civ. y Com. La Matanza, sala 1ª, 26/03/2007, Lexis N° 1/70043895-1), como también de las expensas de acuerdo a los pagos acreditados en autos (ver informativa a la administración del consorcio, e informativa a la Municipalidad). No estoy de acuerdo en aplicar al condominio la normativa desplegada por el Código Civil para el derecho real de usufructo, ni tampoco el de habitación, por cuanto se trata de regímenes legales diferentes -conf. art. 2502, 2503 y cc Civil-, por cuanto no concuerdan con el tipo legal en análisis. Tampoco obsta a la decisión tomada el contrato de comodato celebrado entre Anselma Fernández Gómez y Asbornio, en tanto los contendientes en este juicio consintieron el reclamo acogido favorablemente por el Magistrado respecto de los alquileres devengados a partir de su reclamo extrajudicial. No hay en este conflicto argumento suficiente que impida que los gastos de conservación se encuentren en cabeza de los condóminos en proporción a su parte indivisa, y no solo me refiero a la deuda por expensas comunes, sino que incluyo en esa categoría a los impuestos como el ABL. De este modo, tal aspecto del decisorio debe ser modificado. Ahora bien, el condómino que abona tales gastos puede reclamar intereses desde la fecha del pago. El derecho del reclamante nace con el pago efectuado que benefició al otro copropietario (ver Papaño, Kiper, Dillon y Causse, Derechos Reales, T I, pág. 317; Borda, Tratado de Derecho Civil -Derechos Reales-, T I, 4ta. edición, Ed. Perrot, pág. 477, nota 575 y Peña Guzmán, Derechos Reales, t. 2. n° 1121; Salvat, Tratado de derecho civil. Derechos Reales, 3ra.ed., T II, p.27, n°1962; Llambías, Código Civil anotado, Derechos reales, T IV-A, Abeledo Perrot, 3ra.reimpresión, 1993, pág.525). No comparto la decisión del a quo quien entendió que solo corresponde aplicar intereses a partir del reclamo de repetición de los montos abonados en demasía por el condómino Asbornio en concepto de expensas comunes, a lo que ahora se agrega lo pagado en concepto de ABL; ello es, desde la interposición de la contrademanda el 8/11/2013 (ver cargo de fs. 196, escrito de contestación de demanda y reconvención), con el argumento que no se encuentra acreditada en autos la existencia de una interpelación anterior. Se ha entendido que el condómino que hizo de su peculio la totalidad de los gastos necesarios para conservar y reparar la cosa común, entre los que se incluyen los pagos de impuestos y expensas, tiene derecho a percibir de los demás propietarios la parte de ese importe que a cada uno le corresponda, con intereses, hasta el momento del pago y sin que puedan oponérsele los principios generales sobre la falta de mora, dado que el art. 2686 C.Civil

la considera operada de pleno derecho (ver esta Sala, in re "Krapivka, E. c/ Cazorla, L. M. ; s/división de condominio" Recurso: H202202, del 15/7/1998, elDial.com - AEFB7; ver CNCivil sala C, del 7/7/1981, ED 95-258). El art.1991 Código Civil y Comercial en su parte final, en forma contundente, y para zanjar dudas sobre alguna doctrina y jurisprudencia que no era del todo concordante, dispone que "El condómino que abona tales gastos puede reclamar intereses desde la fecha del pago?". Si bien esta norma no resulta aplicable al caso (conf. art.7 CCC, y art.3 CC), no lo es menos que perfila el rumbo claro sobre esta cuestión. Por ende, juzgo que el actor reconvenido deberá pagar al demandado-reconviniente la parte proporcional de las sumas abonadas en concepto de expensas y servicios -vgr.ABL-, con más sus intereses a partir de la fecha del pago efectuado en cada caso, y hasta la efectiva repetición de lo adeudado, debiéndose modificar la sentencia en tal aspecto. IV- Colofón Por los argumentos precedentes, propongo al Acuerdo de Sala de mis distinguidos colegas: I- Disponer que el demandado debe abonar la parte proporcional de los alquileres, con más sus intereses, en la forma dispuesta en la sentencia de grado a partir de la fecha de celebración de la primera audiencia de mediación el 13 de marzo de 2012 II- Establecer que el actor debe cargar con la parte proporcional a su derecho como condómino no solo de las expensas comunes devengadas, sino también de los impuestos correspondientes a ABL, conforme los pagos acreditados en autos, los que conllevarán un interés según la tasa activa a partir de la fecha de las respectivas erogaciones y hasta su efectivo pago. III-Las costas de Alzada se establecen por su orden dada la forma de resolución de la presente (conf.art.68 CPCC). El Dr. Fajre y el Dr. Kiper, por las consideraciones expuestas por la Dra. Abreut de Begher, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, 23 de agosto de 2016. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I- Disponer que el demandado debe abonar la parte proporcional de los alquileres, con más sus intereses, en la forma dispuesta en la sentencia de grado a partir de la fecha de celebración de la primera audiencia de mediación el 13 de marzo de 2012 II- Establecer que el actor debe cargar con la parte proporcional a su derecho como condómino no solo de las expensas comunes devengadas, sino también de los impuestos correspondientes a ABL, conforme los pagos acreditados en autos, los que conllevarán un interés según la tasa activa a partir de la fecha de las respectivas erogaciones y hasta su efectivo pago. III-Las costas de Alzada se establecen por su orden dada la forma de resolución de la presente (conf.art.68 CPCC). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper 011018E