

Cobro De Valor Locativo

JURISPRUDENCIA

Cobro de valor locativo

En el marco de un juicio por fijación

y/o cobro de valor locativo, se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción interpuesta.

En Buenos Aires, a los 17

días del mes de octubre de 2017, 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 caratulados: "Cebreiro, Agustín José c/ Cebreiro, José Pablo del Carmen s/ Fijación y/o cobro del valor locativo", y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo: Contra la sentencia de primera instancia (fs. 321/328), que hizo lugar a la acción de fijación y cobro de valor locativo opuesta por Agustín José Cebreiro frente a José Pablo del Carmen Cebreiro, interpone recurso de apelación el demandado, quien, por las razones desarrolladas en su presentación de fs. 338/345, intenta obtener la modificación de lo decidido. A fs. 348/353 el actor contesta dichos argumentos, encontrándose el expediente en condiciones de dictar un pronunciamiento de carácter definitivo. En el fallo recurrido se estableció que José Pablo del Carmen Cebreiro tiene que abonarle al actor, desde el 13 de octubre del 2011 -fecha en que recibió una carta documento de su hermano Agustín José Cebreiro-, un alquiler por estar usando, con exclusividad, un departamento que perteneció a sus padres. Se fijó el canon en \$9250 mensuales. El demandado se agravia de la procedencia de la acción. Dice que el no fue el único que utilizó el inmueble sino que su hermano también lo usó. Así, resalta que en una época Agustín Jorge Cebreiro dejaba su auto en una de las cocheras del edificio y, además, que actualmente lo utiliza como parte de su giro de negocios. Igualmente, refiere que en el fallo se omitió analizar algunas de las particularidades que reviste la cuestión como lo son, por ejemplo, una serie de conflictos societarios. También se queja de que no se haya tenido en cuenta que del expediente surge que abonó las expensas, los impuestos y los gastos de mantenimiento del departamento. Finalmente, se agravia de la imposición de costas. Es un hecho no controvertido que Agustín José Cebreiro y José Pablo del Carmen Cebreiro son hermanos y que sus padres ya fallecieron. Tampoco se cuestiona que uno de los inmuebles que pertenecía a sus progenitores es un departamento con dos cocheras y una baulera ubicado en la calle Paraná 1219/21/23, piso 2º, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Menos aún se controvierte en la presente instancia que José Pablo del Carmen Cebreiro vive en el inmueble y que el 13 de octubre del 2011 recibió una carta documento de su hermano en la que le notificó su oposición al uso y goce exclusivo del inmueble. Ante todo cabe señalar que, en cuanto al encuadre jurídico que habrá de regir esta litis, en virtud de la fecha en que acontecieron los hechos, es de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Cód. Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Cód. Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente. Recuerdo que "el uso de un inmueble por algún heredero o por el cónyuge supérstite 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 de Vélez Sarsfield), 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). Ahora bien, del informe confeccionado por el martillero público surge que el departamento en el que habita el demandado se trata de un semipiso de alrededor de doscientos metros cuadrados que está en un edificio de alta calidad y que se encuentra en muy buen estado de conservación. También explicó que al departamento hay que adicionarle dos cocheras y una baulera, cuyos metrajes y características consignó en su informe; estimando que al día de presentación de su trabajo, el 23 de septiembre del 2015, el precio de alquiler mensual del departamento, una cochera y la baulera, era de alrededor de \$21.000, a lo que agregó que la otra cochera podría alquilarse en \$2500. Igualmente, apuntó que lo usual es que los contratos de locación se realicen escalonadamente, con un incremento semestral de entre el 12,5 y el 15% (fs. 133/157). Fue con sustento en dicho informe que mi colega de primera instancia condenó a José Pablo del Carmen Cebreiro a abonar la suma de \$9250 mensuales, desde el 13 de octubre del 2011, fecha de la intimación cursada por Agustín José Cebreiro, con intereses. Para llegar a dicha suma, además de considerar, lógicamente, que a cada una de las partes le corresponde el 50% del bien por la sucesión de sus padres, consideró que en el escrito de demanda no se hizo referencia a las unidades complementarias sino únicamente al departamento en sí, razón por la que redujo un poco el monto del valor locativo. Como ya lo referí, uno de los agravios desplegados por el demandado se enfoca en que él no sería el único que utiliza el inmueble sino que el actor en ocasiones dejaba el auto en una de las cocheras y, a su vez, que el

departamento figura como la sede de sus negocios. Específicamente, aduce que la dirección aparece como domicilio social de Cetraco S.A. En cuanto a lo expuesto en torno a la cochera y su uso por parte del actor, nada cabe analizar puesto que en el fallo sólo se tuvo en cuenta al departamento para estimar el monto del canon locativo, excluyéndose las cocheras y la baulera. Tampoco me parece que justifique apartarse de lo dispuesto en la sentencia recurrida el hecho de que el inmueble en cuestión figure como el domicilio social de Cetraco S.A. ya que ello no implica que sea utilizado por el actor. Hay que tener en cuenta que nadie discute que es el demandado quien vive en el departamento desde hace años. Ello, claro está, sin perjuicio de que la sociedad de referencia también sea parte del acervo hereditario y que al expresar agravios el demandado haya afirmado ser accionista de la empresa. Es por estos motivos que no me parece que el actor tenga que percibir una porción inferior por canon locativo. Otro cuestionamiento que tampoco será acogido tiene que ver con la conflictiva intrasocietaria que tienen las partes, la que no es materia del presente juicio sino que, por el contrario, es objeto de los expedientes mencionados por el apelante a fs. 343 vta. que tramitan ante la justicia en lo comercial. Finalmente, tengo que ocuparme de los planteos formulados en torno al pago de las expensas y los demás gastos del departamento. Ahora bien, sin perjuicio de lo que pueda surgir de las contestaciones de oficio del consorcio y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (fs. 196/263, 174/189 y 285/297, respectivamente); es importante destacar que al contestar el traslado de la demanda José Pablo de Carmen Cebreiro no reconvino por los gastos en los que habría incurrido sino que simplemente se limitó a expresar que estos deberían ser oportunamente liquidados. De ahí que en esta oportunidad nada quepa resolver al respecto. En suma, y recordando que los jueces no tienen la obligación de analizar todas las cuestiones introducidas por las partes sino aquellas que resultan de interés para tratar la cuestión, propicio la confirmación de este esencial aspecto del fallo apelado. Resta entonces que me ocupe de los agravios relacionados con la imposición de costas. José Pablo del Carmen Cebreiro, quien sustenta sus críticas aduciendo que podría haberse considerado con derecho a rechazar la pretensión del actor. Es sabido que en nuestro derecho la imposición de las costas se funda en el hecho objetivo de la derrota y deben ser soportadas por quien resulte vencido en el proceso. Sin perjuicio de ello, el ordenamiento ritual autoriza al juez a apartarse de este principio cuando mediaren razones fundadas, por tratarse de un supuesto de excepción debe ser aplicado con sumo cuidado y criterio restrictivo. Sin embargo, no considero que en el caso hayan tenido lugar los excepcionales supuestos que permitirían eximir al demandado del pago de las costas procesales puesto que no me parece que el conflicto tenga las particularidades que así lo justifiquen. Obsérvese que se encuentra fuera de controversia que José Pablo del Carmen Cebreiro vive en un departamento que pertenecía a sus padres. Además, hay que tener en cuenta que la doctrina mayoritaria considera que si bien no nos encontramos ante un condominio es procedente obligar al pago de un canon locativo al heredero que utiliza un inmueble del acervo hereditario de forma exclusiva. Así, entiendo que también debe confirmarse este punto de la sentencia. Por las razones antedichas, y si mi voto fuere compartido, propongo al Acuerdo que se confirme el fallo apelado en todas las cuestiones que decide y que fueron materia de agravios. Con costas de la presente instancia se le imponen al demandado en virtud del principio objetivo de la derrota (conf. art. 68 y concordantes del Código Procesal). El Dr. José Benito Fajre dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. La Dra. Abreut de Begher dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. Con lo que se dio por finalizado el acto, firmando los señores Jueces por ante mí de lo que doy fe.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.- Buenos Aires, 17 de octubre de 2017.- Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente, por unanimidad, el Tribunal decide confirme el fallo apelado en todas las cuestiones que decide y que fueron materia de agravios. Con costas de la presente instancia se le imponen al demandado en virtud del principio objetivo de la derrota (conf. art. 68 y concordantes del Código Procesal). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y oportunamente, devuélvase.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.-

022576E