

Derecho Real De Habitación Excepcion De Falta De Legitimacion Pasiva

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Derecho real de habitación. Excepción de falta de legitimación pasiva En el marco de un juicio por fijación y cobro de valor locativo, se confirma la sentencia que rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por la demandada pues el inmueble objeto de litigio no cumple con el presupuesto legal para configurar el derecho real de habitación.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 19 días del mes de Mayo de dos mil diecisiete, 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: "Rincón, María Fernanda c/ Rincón, Carlos Alberto s/ Fijación y/o cobro de valor locativo" respecto de la sentencia de fs. 543/554, 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: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - MAURICIO LUIS MIZRAHI - ROBERTO PARRILLI - A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo: I.- La sentencia de fs. 543/554 resolvió: 1) rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por el demandado a f. 223, con costas al incidentista vencido; y 2) rechazar la pretensión promovida a f. 24 y ss. por María Fernanda Rincón contra Carlos Alberto Rincón, imponiendo las costas del proceso a la parte actora vencida. II.- A f. 559 apela el pronunciamiento de grado la parte actora, fundando su recurso a fs. 565/571. En primer lugar, sostiene que la Juez de grado ha incurrido en una errónea aplicación e interpretación de la norma con relación al derecho de habitación viudal y de los coherederos.

De este modo, arguye que "...fue desatendida, o lo que es peor, ignorada, la normativa invocada en la demanda, conjuntamente con su mayoritaria interpretación jurisprudencial (...) el derecho de uso y goce de las cosas comunes que pertenece por igual a todos los comuneros (conf. art. 2684), de modo que la privación que unos sufren en beneficio de otros, torna compatible la exigencia de compensación en dinero..." (f. 565 vta.). Afirma que el inmueble de autos, no cumple con el presupuesto legal para configurar el derecho real de habitación y explica que "...no se está requiriendo aquí ni la partición, ni la venta, ni ningún acto jurídico que afecte el uso y ocupación de la vivienda por parte de mi madre (cónyuge supérstite). Y ni siquiera se le está exigiendo a ella ningún tipo de compensación. Muy por el contrario se esta solicitando una compensación proporcional a otro coheredero (mi hermano demandado) por el espacio que ocupa en la superficie de la vivienda, en desmedro de idéntico derecho que también me pertenece..." (f. 567). En segundo lugar, se queja de la apreciación de la prueba realizada por la a quo. Hace hincapié en la carta documento redactada por su madre (v. fs. 265/266), en los testimonios de los Sres. Espiño (fs. 354/356) y Monte (f. 357) y en la denuncia por violencia familiar (fs. 379/392). Su tercera crítica se centra en la interpretación del derecho en torno a la posibilidad jurídica y material de arrendar la vivienda. Pone de relieve que "...la promoción de las presentes actuaciones no ha tenido por objeto forzar la efectiva realización de un contrato de locación sobre el inmueble de la calle Manuel Artigas ", sino la mera fijación de un canon por el uso y goce exclusivo que realiza el demandado de una parte del mismo, al cual solo puede arribarse a partir de las referencias que arroja el mercado locativo para la vivienda en cuestión..." (f. 569 vta.). En cuarto lugar, afirma respecto de la prueba pericial que "...no se encuentran argumentos suficientes en la sentencia que permitan desacreditar la labor realizada por el profesional, quien, como se puso de manifiesto, ha cumplido con todos los requisitos formales y técnicos exigidos para este tipo de tasaciones..." (f. 570vta.). Por último, se agravia de la imposición de costas, solicitando -en subsidio de que la demanda no prosperase - que las mismas sean impuestas por su orden. III.- Dicha pieza fue contestada a fs. 572/577 por la parte demandada. Solicitó que se rechacen los agravios vertidos por el apelante y se confirme la sentencia de primera instancia por las consideraciones allí expuestas, con expresa imposición de costas. IV.- 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 Yáñez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T° 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). V.- Conviene recordar, para dar claridad al tema a desarrollar, que quien pretende una compensación del canon locativo por la ocupación efectiva de la demandada respecto del único bien inmueble de la comunidad hereditaria, es la Sra. María Fernanda Rincón, hermana del demandado Carlos Alberto Rincón. La cuestión en esta Alzada gira en torno a establecer si se encuentra acreditado en autos que el demandado utilizó de forma exclusiva y excluyente el inmueble en

cuestión (v. narración de los hechos realizada a f. 15 vta.) para verificar si la actora tiene derecho a compensación alguna; o por el contrario, si la madre de ambos litigantes se encontraría ejerciendo su derecho real de habitación como cónyuge superviviente, por lo que no correspondería fijar canon locativo alguno como ya se verá. Si bien es cierto que se ha sostenido que, siendo justificada la pretensión de un condómino que no aprovecha un inmueble común de obtener una indemnización por esa falta de aprovechamiento cuando lo utiliza exclusivamente otro condómino, no resulta equitativo exigir que haya una voluntad excluyente por parte del comunero que ocupa la cosa. Puede entonces formular el reclamo el comunero que no tiene la más mínima intención de ocupar el bien común, ya que la pretensión se sustenta en una circunstancia objetiva, como lo es el aprovechamiento por parte de uno de los condóminos (CNCiv. Sala H, 16/06/93, Lexis n° 10/6083) (conf. art. 2684 del Cód. Civ.); lo cierto es que -tal como lo manifestó la Juez de la anterior instancia- el ejercicio del art. 3573 bis del Cód. Civil resulta incompatible con una pretensión de cobro de canon locativo a la familia que acompaña la beneficiaria (v. f. 550 vta. último párr.). Sentado ello, pasaré a examinar si se dan los presupuestos contemplados en la norma citada -y su concordante doctrina y jurisprudencia- para comprobar si la Sra. María Rosa Rusch (progenitora de ambos litigantes) se encontraba haciendo uso de tal derecho real -gratuito y vitalicio- respecto de la propiedad en cuestión (inmueble sito en la calle Manuel Artigas 6017, dpto. 3ero, entre la calle Pieres y la Avda. Larrazabal, C.A.B.A) por lo que el artículo invocado en el escrito inicial (art. 2684 del Cód. Civil) no resultaría de aplicación, ya que cede frente al ejercicio del derecho real de habitación del cónyuge superviviente. Estos son: a) que el acervo hereditario esté integrado por un solo inmueble habitable; b) que en el inmueble se haya radicado el hogar conyugal; c) que el valor del inmueble no sobrepase o exceda el que autoriza a constituirlo como bien de familia; d) que se trate de sucesiones abiertas a partir de la entrada en vigencia del art. 3573 bis; e) que el cónyuge concorra con otros herederos o legatarios; y f) que dicho derecho no se haya extinguido por alguna de las causales como lo son: la prescripción, renuncia, contraer nuevas nupcias, etc. (Bueres-Highton, "Código Civil y normas complementarias", t. 6A, págs. 725/728, 2da Ed, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2005). Adelanto desde ya, que de la lectura de las presentes actuaciones como de los expedientes traídos al proceso ad effectum vivendi et probandi (expte. n° 59.941/2008, "Rincón Isidoro Carlos s/ sucesión ab-intestato y expte. n° 24.715/12, "R. M. R c/ R. C. A y otro s/ denuncia por violencia familiar?"), se encuentran cumplidos tales requisitos. Resulta pertinente hacer notar -del mismo modo que se hizo en la instancia de grado- la voluntad de la Sra. María Rosa Rusch, quien -luego de haberse retirado del inmueble- comunicó en puño y letra su intención de continuar habitando en el mismo por medio de la CD n° ? (v. f. 265), desvaneciendo la hipótesis de una supuesta renuncia a tal derecho (conf. art. 899 del Cód. Civ.). Del referido instrumento se desprende: "...Queridos hijos les envío la presente para reiterarles que es mi decisión continuar viviendo en la que ha sido mi casa de toda la vida. Cuento con la ayuda de Carlos y su familia que asisten y me cuidan en las cosas que no puedo valirme por mi misma. Carlos me dijo que hay problemas legales entre ustedes, quiero con esta carta aclarar la situación lo hago por carta documento para quede en claro mi real voluntad. Bs. As. 12/12/12...?" (v. contestación de oficio del correo argentino a fs. 265/266). Es por ello, que considero que los testimonios de los Sres. Espino y Monte (v. fs. 354/356 y 357/vta. -respectivamente-) en los que la apelante hace hincapié en su expresión de agravios -alegando que han sido pasados por alto en la instancia de grado- de ningún modo pueden desvirtuar la exteriorización de voluntad realizada por la cónyuge superviviente de ejercer este derecho real de habitación sobre el único inmueble que integra el acervo -sede del hogar conyugal (v. f. 25, expte. n° 59.941/08, autos "Rincón Isidoro Carlos s/ sucesión ab-intestato?)- y su intención de continuar haciéndolo con su hijo Carlos y la familia de aquel (conf. la carta documento reseñada). Esto, pese a que la Sra. Rusch se haya ausentado temporalmente del hogar en cuestión -durante aproximadamente ocho meses- por su internación debido a la operación y a los problemas familiares referidos tanto en ambas declaraciones (testigos Espino y Monte) como por la propia cónyuge superviviente en su declaración de fecha 17/04/2012 (v. f. 12 del expte. n° 24.715/12, "R. M. R c/ R. C. A y otro s/ denuncia por violencia familiar?); hechos que han sido superados conforme el relato efectuado el 09/09/2013 por la madre de ambos litigantes (v. f. 60 del precitado expte.), lo que condujo al archivo de la denuncia por violencia familiar a f. 62 (v. fotocopia obrante a f. 164 de las presentes actuaciones). En este sentido, la jurisprudencia ha establecido que "...no corresponde dicha compensación en caso de que el cónyuge superviviente conviva con alguno de sus hijos con exclusión de otros..." (Cám. Apel. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, 29/12/98, "RDPC", n° 21, pág. 438; citado en Bueres-Highton, "Código Civil y normas complementarias", t. 6A, pie de pág. 730, 2da Ed, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2005). Ahora bien, en lo tocante al tercer agravio de la actora es menester aclarar que la tasación realizada por el experto a fs. 307/319 da cuenta que "...el estado de conservación del inmueble de esta zona de la vivienda es malo, siendo las condiciones de habitabilidad bastante precarias debido a la presencia de importantes manchas de humedad en todas partes. Asimismo, la instalación eléctrica también es precaria y se observan zonas en las que faltan terminaciones de obra..." (f. 312). A lo que se agrega, "...la unidad en el estado en que se encuentra la planta alta no sería alquilable ni vendible, es decir que no estaría en condiciones de ofertarse en el mercado sin que previamente se hagan las tareas de mantenimiento y reparación necesarias..." (v. f. 375 vta.). Las fotografías acompañadas a fs. 141/145 y a f. 314 hablan por sí solas. Sobre el punto, coincidiré con la

valoración efectuada por la Magistrada que me precedió respecto a la prueba pericial, toda vez que el idóneo al analizar el valor de mercado de la unidad manifestó: "...no cuento con elementos como para evaluar el alcance y costo de los trabajos necesarios para poner la unidad en buenas condiciones..." (v. f. 316) al mes de Octubre de 2014 (f. 318) y que "...la realización de estas estimaciones es una tarea que escapa a los alcances de una tasación inmobiliaria, y requeriría intervención de especialistas de Ingeniería Civil o Arquitectura (v. f. 375 vta.); contrariamente a lo sostenido por la actora a f. 570, en donde afirma que la a quo "...desvirtúa totalmente los dichos del perito...". Por ello, la conclusión a la que éste arriba, esto es, que en caso de que la unidad sea acondicionada su valor de mercado sería de aproximadamente U\$S 125.000 (v. f. 318), de ningún modo puede ser tomada en consideración, asistiendo razón al demandado en su observación a la experticia (v. f. 344/vta.) en concordancia con el pronunciamiento de grado (conf. art. 477 del CPCCN). Asimismo, en relación al valor del inmueble es dable destacar que a fin de determinar la procedencia de la aplicación del art. 3573 bis en el ámbito de la Capital Federal, habida cuenta de lo dispuesto en el art. 168 del decreto 2080/80, se ha decidido que como tal tope no existe en la actualidad, a mérito de lo establecido en la mencionada normativa debe recurrirse a las normas propias y reguladoras del derecho real de habitación del Código Civil, de donde se extrae que la habitación se limita a las necesidades personales del habitador y su familia según su condición social -art. 2953 Cód. Civil- (CNCiv., Sala D, "Uballes de Dotes", 25/04/89 citado en Bueres-Highton, "Código Civil y normas complementarias", t. 6A, pág. 736, 2da Ed, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2005). Dicho esto, la queja vertida a f. 567 en la cual aduce que "...el inmueble de autos, no cumple con el presupuesto legal para configurar el derecho real de habitación...?", tampoco tendrá favorable acogida. Por último, respecto al agravio alegado por la pretensora a f. 566vta. en el cual insiste con que el inmueble se encontraría en condominio conforme el certificado de dominio obrante a fs. 349/352, comparto el argumento vertido con la Juez de grado en cuanto aduce que el hecho de "...que exista condominio en nada altera lo expuesto, pues la cuestión litigiosa se verifica entre los propios condóminos que deben respetar este derecho, el supuesto invocado en el que la cónyuge no puede ampararse en el art. 3573 bis. del C.C. es cuando son terceros a quienes la normativa resulta inoponible, por ej., acreedores, matrimonio anterior, etc..." (f. 550 vta.).

Corolario de lo expuesto, compartiendo el resto de las consideraciones con la Magistrada que me precedió (que no han logrado ser revertidas por la apelante), habiéndose dado cumplimiento a los requisitos previstos por el art. 3573 bis del Cód. Civil y toda vez que ha quedado demostrado que la progenitora de las partes continúa habitando el inmueble en cuestión ejerciendo su derecho real de habitación junto con uno de sus hijos (el demandado) y la familia de aquel, sumado a que el inmueble al momento de la valuación no se encontraba en condiciones de arrendamiento, no cabe sino rechazar las quejas vertidas por la apelante. VI.- En lo tocante al agravio respecto a la atribución de costas, considero improcedente apartarme del criterio objetivo de la derrota establecido en el art. 68 del CPCCN, toda vez que entiendo que no ha existido razón suficiente para iniciar un litigio cuando ha quedado demostrado que la actora conocía el reingreso al hogar familiar de su madre (v. escrito demanda, fs. 15vta. -párr. 4to. y 5to.-) previo a interponer la demanda.

VII.- A tenor de los fundamentos hasta aquí señalados, propongo al Acuerdo confirmar el fallo apelado en todo cuanto fuera materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen a la parte actora vencida (conf. art. 68 CPCCN). Así lo voto. Los Dres. Mizrahi y Parrilli, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO MAURICIO LUIS MIZRAHI ROBERTO PARRILLI

Buenos Aires, 19 de Mayo de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen a la parte actora vencida. Regístrese, notifíquese y, oportunamente publíquese (conf. Acordada 24/2013 de la CSJN). Fecho, devuélvase. Fecha de firma: 19/05/2017 Firmado por: TRIBUNAL, JUECES DE CÁMARA

Correlaciones: Ver nota al fallo en Gotardo, Carolina B.: "Derecho real de habitación del cónyuge supérstite. ¿Los familiares que conviven con el habitador deben compensación a otro coheredero por el uso del inmueble?" - ERREIUS - Temas de Derecho de Familia, Sucesiones y Bioética - marzo/2018 - Cita digital IUSDC285732A

017812E