

Division De Condominio Canon Mensual

JURISPRUDENCIA

División de condominio. Canon mensual

En el marco de un

juicio por cobro de canon locativo, se declara desierto el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia que hizo lugar a la demanda entablada condenando al demandado a abonar un canon mensual en concepto de compensación por el uso del inmueble común, hasta la efectiva concreción de la división del condominio. Buenos Aires, a los 11 días del mes de agosto de 2017, reunidas las Señoras Jueces de la Sala ?J? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de pronunciarse en los autos caratulados: ?Orloff, Fernando Javier c/Orloff, Martín Gustavo s/ cob ro de canon locativo ? La Dra. Zulema Wilde dijo: I.- La sentencia de fs. 317/322 hizo lugar a la demanda entablada y en consecuencia condenó a Martín Gustavo Orloff a abonar a favor de su condómino Fernando Javier Orloff un canon mensual en concepto de compensación por el uso del inmueble común, la suma de setecientos dólares estadounidenses (U\$ 700) por cada mes transcurrido desde mayo de 2010 y hasta la efectiva concreción de la división del condominio dispuesta en los autos conexos que tramitan ante el Juzgado Nacional en lo Civil número 78 o en su defecto, hasta que las partes convengan un modo diferente de administrar el condominio. II.- El Código que nos rige ha traído una expresa disposición respecto a la temporalidad de la ley. A fin de interpretar coherentemente las normas contenidas en el art. 7, sobre la base de la irretroactividad de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas o extinguidas, y el principio de efecto inmediato de la nueva ley sobre las situaciones que acontezcan, o relaciones jurídicas que se creen con posterioridad a su vigencia, y a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ha de tenerse en consideración en este caso, que la situación de que se trata, ha quedado constituida, con sus consecuencias devengadas, conforme a la ley anterior. Las consecuencias son los efectos, -de hecho o de derecho- que reconocen como causa, una situación ya existente, en este caso, el hecho ilícito imputado. Por lo que al haber nacido al amparo de la legislación anterior, ella es la que regula el presente. Asimismo y sin perjuicio de lo dicho, nótese que la situación de encuadramiento legal no varía aunque se aplicara el nuevo ordenamiento, ya que, como bien señala la sentencia dictada, el Cod. Civ. y Com. trae idéntica solución jurídica respecto de la situación fáctica planteada en autos. III.-La demandada sostiene que la fijación del monto del valor del canon mensual dado en la sentencia excede lo pretendido por el actor. Bastaría señalar para desestimar lo planteado que en el escrito de demanda se reclamó una suma en moneda extranjera de ?setecientos dólares estadounidenses?, expresándose concretamente que lo estimado era en ?lo que en mas o en menos resulte de la prueba a rendirse en autos?. (v. fs. 64). De modo que no era lo evaluado el máximo pretendido sino que estaba condicionado a lo señalado. La pericial de arquitecto rendida en autos evaluó el valor locativo del inmueble en la suma de 2793 dólares, (v. fs. 258), de modo que aplicando el porcentual de dominio, el resultado es de 931 dólares mensuales. Consecuentemente, sólo cabe desestimar lo esgrimido y no modificar lo decidido. IV.- En cuanto al rezongo por la forma de fijación del precio por el uso del inmueble con exclusividad, se torna imprescindible destacar que la argumentación esgrimida no es más que una reiteración de lo ya expresado en ocasión de la impugnación de la pericia de oficio. (v. fs. 274, en especial la segunda parte del párrafo II). La modalidad adoptada para la fijación de ese monto mereció las consideraciones vertidas en el apartado IV de la sentencia de autos, en él que se analizó el dictamen en cuestión, así como la equivalencia de las sumas determinadas en aquél. Al igual que el porcentual correspondiente a la titularidad de dominio del pretensor, concluyendo que la suma de dólares novecientos treinta y uno era la adecuada, a valores constantes del mercado inmobiliario. (art. 266 del C.P.C.y C. de la N.A.) Ese desarrollo argumental, mucho más amplio, que el consignado sintéticamente en estas líneas, no mereció crítica concreta y razonada por parte del apelante, sino una mera repetición de lo ya puesto de manifiesto con anterioridad. (v. fs. 274). Si ?insistir? no cumple con los requisitos mínimos que exige la norma contenida en el art. 265 del Código de forma; ?disentir?, tampoco. Repetir, reiterar no es más que eso, machacar sobre la misma idea, ni siquiera original. En forma reiterada este Tribunal, con idéntica o diferente composición, ha sostenido que para que exista expresión de agravios, se torna necesario que se indiquen, concreten y analicen, los razonamientos, que constituye la estructura de la sentencia cuestionada. No basta con repetir porque ello no es más que insistir. Por ello, no revistiendo el carácter de crítica concreta y razonada, corresponde declarar desierto el recurso sobre el particular. V.-A mayor abundamiento cabe destacar que el propio apelante avala la solución propiciada en la sentencia, cuando afirma mas adelante en su expresión de agravios? que podía haberse comprendido que el juez determinase el valor locativo en dólares estadounidenses con el objeto de mantener un valor estable en el tiempo transcurrido?(v. fs. 359 vta.),? sin tener que recurrir a los intereses que podrían haber resultado distorsionadores respecto de los cánones debidos mes a mes?(v. ídem). De modo que basta leer con detenimiento la totalidad del escrito de expresión de agravios para hallar en sus afirmaciones contradicciones que rebaten su posición inicial. No puede confundirse en que forma se ha de realizar el pago, si en moneda extranjera o de curso

legal, (art. 765 del C.C.C.N.A.), con el tiempo en que debe hacerse. El aspecto temporal del pago está referido al plazo, en este caso mensual, de allí, la mora (art. 509 del C.C. y 886 del C.C.C.N.A.) y el consiguiente devengamiento de intereses. Por lo que sólo es procedente reiterar que la deserción del recurso y la firmeza de la sentencia. VI.-El apelante se queja por la paridad tomada para convertir la suma de dinero de curso legal a dólares. Entiende que debió tomarse el dólar "blue", para concluir que esa convertibilidad hubiere dado 651, 04 dólares. Mal puede pretenderse que se tomara una paridad que no fuera la que daban las autoridades financieras oficiales de esa época, en este caso, la del Banco Nación. El planteo, por otra parte, se ha tornado abstracto, atento la Circular A 5850 del BCRA y la Resolución General N° 3821 AFIP de marzo de 2016, por lo que nada cabe modificar. VII.- Asimismo el apelante menciona que la suma de 931 dólares es excesiva como fijación del precio por el uso exclusivo y reitera lo que ya fuera tratado en el apartado III de esta sentencia, por lo que nada corresponde sostener sino remitir a lo ya puesto de manifiesto. Por otra parte, sin perjuicio que al actor se le haya o no ocurrido alegar, que esa diferencia de doscientos treinta y un dólar, fuese o fuere un reconocimiento implícito por algunos gastos que cubría el demandado, la sentencia fue consentida por la parte actora. Consecuentemente de hacerse lugar al planteo del apelante reconviniendo en cuanto a considerar, conforme su criterio, que lo resuelto en la instancia anterior sería arbitrario, sin perjuicio de que no es facultad de esta Cámara proceder de ese modo, sino que la que le asiste es la de revocar parcial o totalmente lo decidido a fs.321, apartado VII ; o anular por defectos propios de la resolución vinculados a errores o vicios "in procedendo", (arts. 242 y 253 del C.P.C. C. de la N.A.), es dable hacer mención que como en todo acto procesal que se intenta, se exige la existencia de un interés procesal, que en este caso, es el perjuicio o gravamen. La existencia de ese gravamen se percibe en el vencimiento total o parcial de la parte en consonancia con la posición que ha esgrimido en la contienda. No hay gravamen concreto en este caso de quien lo interpone, por el contrario, lo decidido lo beneficia, de allí la carencia del requisito básico de admisibilidad de la apelación intentada. Por otra parte, ha establecido la Corte Suprema que incurre en "reformatio in pejus" el pronunciamiento que coloca a los apelantes en peor situación que la resultante de la sentencia recurrida, lo que constituye una violación directa e inmediata a las garantías de defensa en juicio y de propiedad (v. doctrina de Fallos: 315:127; 318:2047; 319:1135, 2933, 332:523, 332:892, entre otros).- Por lo que cabe declarar inadmisibles el recurso de apelación, en éste aspecto. VIII.- El apelante afirma que es "absolutamente inadmisibles" que se le haya impuesto una tasa de interés en dólares a una deuda "en la que ese riesgo nunca estuvo asumido" y "no hace a la esencia de la obligación". Se debe marcar que no se ha cuestionado el aspecto temporal del pago, en lo referente al plazo, en este caso mensual, de allí la mora y el consiguiente devengamiento de intereses, como ya se consignó "ut supra". (v. apartado VI de la sentencia y art. 266 del C. de forma) Lo que teóricamente se debate es la tasa, sin dar fundamento a esa polémica, sólo discrepando. Debe decirse que los agravios de la apelante respecto a este punto no constituyen una crítica concreta y razonada del fallo de primera instancia. En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia al sostener que "Los recursos de apelación deben contener la impugnación concreta del pensamiento del juez, el examen crítico de sus proposiciones y las razones expresas y fundadas - no el simple desacuerdo subjetivo o la diversidad de opinión -, por las que el recurrente considera errónea la decisión, equivocados sus fundamentos, o inaplicables las disposiciones jurídicas mencionadas por el sentenciante." La queja esgrimida no constituye una expresión de agravios en los términos de los artículos 265 y 266 del CPCC, resultando solamente un mero desacuerdo con lo decidido por el Sr. Magistrado de la anterior instancia, por lo que propongo se desestime tal planteo declarando desierto el recurso sobre el particular. VIII.- La demandada sostiene que la mora en el pago fue fijada en una fecha anterior a la que efectivamente se incurriera por su parte. A fin de probar su aseveración se refiere al relato de la contraparte, aduciendo que no reclamó cánones locativos sino desde el 27 de diciembre de 2011, "conforme consta a fs. 40/41". La documental obrante a fs. 40 claramente consigna que el reclamo es desde el primero de enero del año 2010. La de fs. 41 es la constancia de la remisión de la carta documento, enviada por el Correo Argentino. Lo decidido hace referencia al acta notarial cumplida con fecha 22 de mayo de 2010, anterior a la remisión de esa carta documento. Lo desarrollado extensamente en el apartado V de la sentencia, a fin de fundamentar la fecha a partir de la cual han comenzado a devengarse los cánones locativos reclamados por el comunero actor, no ha merecido crítica concreta y razonada por parte del apelante. La demandada repite su conducta de discordar sin elaborar su sustentación en un análisis concreto, razonado y crítico de lo decidido. No se han señalado errores, deficiencias u omisiones en la sentencia que justifiquen su revocación. No son objeciones sino discrepancias con la interpretación brindada a determinados actos, sin mostrar lo ya señalado. En primer lugar es dable recordar que la formulación de simples apreciaciones personales sin dar bases jurídicas a un distinto punto de vista, omitiendo concretar punto por punto los errores u omisiones en los que habría incurrido el "a-quo" respecto de la apreciación y valoración de los elementos de convicción a los que arriba en la aplicación del derecho, no constituye fundamento suficiente para la expresión de agravios. En ese sentido, debe decirse que los agravios de la apelante no constituyen una crítica concreta y razonada del fallo de primera instancia. En efecto, la queja esgrimida por la apelante no constituye una expresión de agravios en los términos de los artículos 265 y 266 del CPCC, resultando solamente un mero desacuerdo

con lo decidido por el Sr. Magistrado de la anterior instancia. Reiteradamente la jurisprudencia ha sostenido que los recursos de apelación deben contener la impugnación concreta del pensamiento del juez, el examen crítico de sus proposiciones y las razones expresas y fundadas - no el simple desacuerdo subjetivo o la diversidad de opinión -, por las que el recurrente considera errónea la decisión, equivocados sus fundamentos, o inaplicables las disposiciones jurídicas mencionadas por el sentenciante. Por ello, sólo cabe la deserción del recurso.

IX.- El apelante sostiene que la sentencia dictada le privó de resarcirse de los gastos incurridos por mantenimiento del inmueble, aduce que ellos deben calcularse desde su devengamiento. Afirmación cierta en cuanto al tiempo pero sin cuestionar la escasez del resarcimiento concedido en la sentencia, lo que muestra la inconsistencia de su hipotético gravamen. Cabe remitirse nuevamente a lo decidido, haciendo hincapié en que si bien se reconvino por la parte proporcional del pago de las expensas y de los impuestos del bien, el demandado fue declarado negligente en cuanto a la producción de la prueba pericial e informativa. En consecuencia, la sentencia es clara en cuanto no se ha acreditado quien ha realizado los pagos, ni su cantidad, de allí que la reconvencción no debía ser admitida.(v. fs. 321) Sin embargo a criterio del sentenciante y en virtud de las demás razones que esgrimió, fue recepcionada, en la proporción que se hizo. Debe reiterarse, lo decidido fue consentido por la parte actora. También debe repetirse lo ya puesto de relieve en el apartado VII de esta sentencia respecto de la necesidad del gravamen o perjuicio, para que el recurso de apelación sea admisible, circunstancia que no existe en el presente al no reputar la parte demandada, que el resarcimiento concedido es insuficiente o exiguo. Tampoco debe olvidarse que la impugnación de lo decidido no puede volverse en contra de quien articula la apelación, por lo que se busca es que se enmiende la resolución, no que lo perjudique. En conclusión en este aspecto el recurso intentado es inadmisibile.

X.- La demandada cuestiona la imposición de costas impuesta a su parte, sobre la base de que se acogió todo lo peticionado por su contraria y se le denegó su pretensión. De lo ya referido en los párrafos anteriores puede inferirse lo errado del posicionamiento esgrimido. La demanda prosperó por lo que es consecuencia normal la imposición de costas al vencido, conforme el artículo 68 del Cod. de forma y el acogimiento de la reconvencción fue sin perjuicio de la falta de prueba, ya destacada. Lo que hubiere hipotéticamente posibilitado llegar a otra conclusión, de no haber consentido la actora la sentencia. Consecuentemente el demandado obligó a su contraria a litigar no sólo en este aspecto sino también en la división del condominio, por lo que nada cabe modificar respecto de las costas de la instancia anterior.

XI.- Respecto a los honorarios, el agravio vertido por el apelante vinculado con la apelación de los emolumentos regulados en la sentencia., resulta extemporáneo, conforme con lo dispuesto por el art. 244 del Código Procesal, por lo que no será objeto de consideración. En virtud de lo expuesto, se propone al Acuerdo:

I.- Se declare desierto el recurso de apelación interpuesto en los términos dispuestos en los considerandos respectivos. II.- Se rechacen los agravios articulados y se confirme la sentencia dictada. III.- Se declaren inadmisibles los recursos en los aspectos señalados. IV.- Se confirme la sentencia en todo lo demás en cuanto decide y ha sido materia de apelación y agravios. V.- Costas de esta instancia a la demandada (art. 68 del CPCCN).- La Dra. Beatriz A. Verón adhiere al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las Señoras Vocales por ante mí que doy fe.- Se deja constancia que la Vocalía N° 29 se encuentra vacante (art. 109 del R.J.N.).- ///nos Aires, agosto 11 de 2017.- Y VISTOS: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal RESUELVE:

I.- Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto en los términos dispuestos en los considerandos respectivos. II.- Rechazar los agravios articulados y se confirme la sentencia dictada. III.- Declarar inadmisibles los recursos en los aspectos señalados. IV.- Confirmar la sentencia en todo lo demás en cuanto decide y ha sido materia de apelación y agravios. V.- Costas de esta instancia a la demandada (art. 68 del CPCCN).- En atención la naturaleza del proceso, calidad, eficacia y extensión del trabajo realizado, cantidad de etapas cumplidas, resultado obtenido y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 19, 30, 37, 38 y 39 y conc. de la ley 21.839, por condiderarlos ajustados a derecho, confírmense los honorarios regulados a los letrados, peritos y demás expertos intervinientes en la causa. Por la labor realizada en la Alzada, de conformidad con las pautas del art. 14 de la ley 21.839, regúlense los honorarios del Dr. Adolfo Leguizamón, en la suma de pesos veintisiete mil cien (\$ 27.100) y los del Dr. Ariel Irizar, en la suma de pesos cuarenta y siete mil doscientos (\$ 47.200). Se deja constancia que la Vocalía N° 29 se encuentra vacante (art. 109 del R.J.N.).- Regístrese, notifíquese y comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Art. 15/13 art. 4°) y oportunamente devuélvase.-

Fdo. Dra. Zulema Wilde- Dra- Beatriz Verón.- 019827E