

## Fijacion De Valor Locativo Proceso Sucesorio Comuneros

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Fijación de valor locativo. Proceso sucesorio. Comuneros En el marco de un juicio por fijación y/o cobro de valor locativo, se hace lugar parcialmente a las quejas vertidas por las accionantes y, en consecuencia, se modifica parcialmente el decisorio recurrido. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 4 días del mes de mayo de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala 2ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "TURCO MABEL CRISTINA Y OTROS C/ FERREIRA HÉCTOR S/ FIJACIÓN Y/O COBRO DE VALOR LOCATIVO", 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 de Cámara doctores Osvaldo Onofre Álvarez y Patricia Barbieri. La señora juez de Cámara doctora Ana María Brilla de Serrat no interviene por hallarse en uso de licencia. A la cuestión propuesta el doctor Osvaldo Onofre Álvarez, dijo:

I.- Contra la sentencia obrante a fs. 156/158, se alza la parte actora, que vierte sus quejas a fs. 164/169. Corrido el traslado de ley pertinente, el mismo no ha sido contestado. Con el consentimiento del auto de fs. 173 quedaron los presentes en estado de resolver.- El decisorio de la anterior instancia hizo lugar parcialmente a la demanda entablada, y en consecuencia, fijó el canon locativo y su pago como compensación por el uso exclusivo del inmueble ubicado en la calle Tte. Correa N° ... de la localidad de Luis Guillón, partido de Esteban Echeverría, Provincia de Buenos Aires, en el 50 % de las sumas establecidas en el considerando 5, desde el 29 de mayo de 2014, más sus intereses a liquidarse conforme lo indicado en el punto 6 de dicho resolutorio. Por último, impuso las costas a la parte demandada vencida y difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para el momento procesal oportuno.-

II.- Preliminarmente es dable recordar que los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos los planteamientos, ni evaluar la totalidad de los elementos probatorios agregados al expediente sino que sólo deben hacer mérito de aquéllos que crean conducentes y de las articulaciones que juzguen valederas para la resolución de la litis. (C.S.J.N. Fallos 258: 304; 262:222; 272: 225; 278:271 y 291: 390 y otros más).- Asimismo, corresponde destacar que en el terreno de la apreciación de la prueba, el juzgador puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado.-

III.- AGRAVIOS DE LA PARTE ACTORA: La primera de las quejas vertidas por las actoras se vincula con el plazo desde el cual comenzaron a correr los alquileres fijados.- Aducen que se reclamó que los mismos sean establecidos desde la fecha en que se solicitaron en el sucesorio (22 de agosto de 2008), o en su defecto, desde la fecha en que enviara carta documento (3 de mayo de 2011).- Afirma que la jurisprudencia y doctrina mayoritaria sostienen que el canon locativo solo podrá fijarse desde el momento en que los herederos se opusieron al uso exclusivo por parte del otro coheredero.- Agrega que siendo en el caso de autos que inmediatamente de cerrada la mediación se inició el reclamo judicial, en el peor de los casos el anterior magistrado debió tomar como fecha de inicio para hacer correr los cánones la fecha de inicio de la mediación o la de la notificación del reclamo que efectuara el mediador al requerido o la de la audiencia en que se cerró.- En segundo término, se alzan por considerar reducidos los cánones establecidos para los periodos 2014-2015 y por la falta de fundamento en la fijación de los mismos.- Por último, se agravian debido a que la sentencia de autos contempla el pago de cánones hasta el año 2016 sin establecer ninguna previsión para los periodos posteriores. Asegura que al no contemplar el decisorio de grado el pago de los periodos posteriores al 2016 y los ajustes correspondientes, deberá en su ocasión iniciar mediaciones y acciones judiciales constantes para que se le compense el uso, lo que generaría un dispendio de la labor judicial.-

IV.- SOLUCIÓN: a) Es materia aceptada en la especie entender que cualquiera de los comuneros puede usar de la cosa en tanto lo toleren los restantes, pero ante el supuesto de requerir éstos una compensación por dicha habitabilidad, ella se devenga a partir de la fehaciente comunicación de esa voluntad en tal sentido -conf. esta Sala, 16.02.2005, LL 02.05.2005. Idem CNCiv., Sala G, 28.03.2008, DJ 2008-II, 1184-; toda vez que el tiempo anterior a la mentada requisitoria debe considerarse que se encuentra amparado o resguardado bajo un consentimiento tácito gratuito de su ocupación-conf. CNCiv., Sala M, 28.10.2011, ar/jur/71075/2011. Idem, Sala H, 23.12.2008, DJ 2009-II, 1594. Idem, Sala E, 18.04.1986, DJ 1986-II, 723.- Sentado lo predicho y sin mengua de los encuentros celebrados o entrevistas consumadas en el proceso sucesorio que, en este acto, se tiene a la vista resulta atendible que la oposición fidedigna a la exclusiva ocupación habitacional se cristalizó a partir de la fecha de la audiencia de mediación realizada entre las partes (15.03.2013) a poco que se observe que fue, en ese preciso devenir, donde se exteriorizó el mentado reclamo expreso y oportunidad en la que el demandado pudo conocer la excluyente pretensión de los actores con la subsecuente mora en que, luego, incurriría (arts. 509°, 622° y conc. del Cód. Civil)-conf. CNCiv., Sala H, 23.08.2016, LL 2017-A,

384.- En virtud de ello, y haciendo uso de las facultades conferidas por el artículo 165 del Código Procesal, fijo un canon locativo mensual de \$ 1.800 para el año 2013, debiendo abonar la parte demandada el 50 % de las sumas resultantes durante ese periodo con más las fijadas en la misma proporción para los años 2014, 2015 y 2016.- b) En lo que hace a la segunda de las quejas vertidas, no resulta ocioso recordar que en torno al modo que debe calcularse el valor locativo debido se ha determinado que cuando se trata del uso de un inmueble del acervo hereditario el precio se fijará siguiendo las pautas para determinar la aptitud ocupacional de haber podido disponer la vivienda los restantes herederos...El Juez tiene amplia libertad para ponderar el dictamen que hubieran elaborado los peritos sobre el valor locativo del inmueble ya que no tiene fuerza vinculante. El órgano jurisdiccional podrá tener en cuenta las vicisitudes del mercado y el tiempo transcurrido, entre otras circunstancias (cf. Iñigo de Quidiello, Delia B. ?Sucesión y canon por el uso exclusivo de la cosa común?, LL 1988, B, sección jurisprudencia, pág. 2 y ss).- También se ha expuesto que el canon que el bien pudiese merecer sólo es uno de los aspectos-que aunque importante, no el único- a tener en cuenta, sino que es necesario atenerse al valor y demás características del inmueble-número de ambientes, servicios con que cuenta, antigüedad, estado de conservación, etc. (cf. Goyena Copello, ob. Cit. Pág. 316).- Ahora bien, el perito martillero estableció en el informe de fs. 130/131 que: ?... Teniendo en cuenta que en la actualidad el alquiler de un inmueble oscila entre el 0,4% y 0,7% mensual, dependiendo principalmente del estado del mismo. Y considerando el mal estado del que nos ocupa considero que el valor locativo mensual del mismo debería ser de aproximadamente pesos cinco mil cuatrocientos (\$5.400)...?.- Adviértase que si bien el especialista que intervino en las presentes actuaciones fijó el valor locativo a la fecha de la pericia, la parte actora pudo haber requerido - en el momento procesal oportuno que el conocedor establezca los valores históricos de los años anteriores (2014/2015), pero no lo hicieron, consintiendo con su proceder las conclusiones a las que arribará el conocedor de autos. En virtud de ello, y ante la ausencia de impugnación al referido informe, lo que corresponde es establecer las sumas debidas para los años anteriores de conformidad con las facultades brindadas por el aludido artículo 165 del C.P.C.C.N. al órgano jurisdiccional.- En base a las consideraciones esgrimidas, entiendo ajustado a derecho los montos establecidos por el anterior magistrado, por lo que propongo al acuerdo su confirmación.- c) En referencia a la última de los agravios esgrimidos, entiendo que le asiste razón a las quejas, por lo que propicio al acuerdo que se extienda la condena por el uso exclusivo del inmueble ubicado en la calle Tte. Correa N° ... de la localidad de Luis Guillón, partido de Esteban Echeverría, Provincia de Buenos Aires hasta el cese de la concreta ocupación, difiriéndose para el momento de la ejecución de la sentencia la actualización de los gravámenes locativos debidos.- Adviértase, por último, que en el escrito inaugural se requirió la fijación de un canon locativo a favor de las accionantes hasta el momento en que se efectivice la partición de bienes en los autos N° 32.965/95 ?Cataldo Nilda Marta y Ferreira Antonio Vicente s/Sucesión Ab-Intestato?.- Así lo voto. Por todo lo expuesto, voto para que: 1) Se haga lugar parcialmente a las quejas vertidas por las accionantes, y en consecuencia, se modifique parcialmente el decisorio recurrido con los alcances ?ut supra? mencionados.- 2) Se impongan las costas de esta alzada a la parte demandada vencida (art. 68 C.P.C.C.N.).- 3) Se difiera la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que sean establecidos los de la anterior instancia.- 4) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional.- La señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por el señor juez de Cámara doctor Osvaldo Onofre Álvarez, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. OSVALDO ONOFRE ÁLVAREZPATRICIA BARBIERI. La señora juez de Cámara doctora Ana María Brilla de Serrat no interviene por hallarse en uso de licencia. Este Acuerdo obra en las páginas n° n° del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, ... de mayo de 2017. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Hacer lugar parcialmente a las quejas vertidas por las accionantes, y en consecuencia, modificar parcialmente el decisorio recurrido con los alcances ?ut supra? mencionados; 2) imponer las costas de esta alzada a la parte demandada vencida; 3) diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que sean establecidos los de la anterior instancia.- Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. La señora juez de Cámara doctora Ana María Brilla de Serrat no interviene por hallarse en uso de licencia. Osvaldo Onofre Álvarez Patricia Barbieri

019138E