

Sucesiones Acervo Hereditario Incidente De Canon De Uso Compensacion Por Uso Exclusivo Y Excluyente Acreditacion Valor Locativo

JURISPRUDENCIA

Sucesiones. Acervo hereditario. Incidente de canon de uso.

Compensación por uso exclusivo y excluyente. Acreditación. Valor locativo Se confirma la sentencia de primera instancia que no hace lugar al incidente de fijación de canon de uso a favor del actor y en contra de otro heredero. Ello, atento a que además de la acreditación del derecho a la compensación por el uso exclusivo y excluyente del bien, deben aportarse los valores aproximados de alquiler del inmueble, a fin de que el juez pueda determinar el valor de uso. San Miguel de Tucumán, 13 de octubre de 2017.- Y VISTOS: estos autos caratulados: ?B. C. F. - B. A. - G. F. I. - B. R. F. S/ SUCESION (JUZGADO DE FAMILIA Y SUCESIONES DE LA IXª NOMINACION)? Expte. N° 5633/05, que se tramitan por ante la Sala 1° de esta Excm. Cámara en lo Civil en Familia y Sucesiones del Centro Judicial Capital, y CONSIDERANDO: Que a fs. 431 el Sr. A. B., con el patrocinio letrado del Dr. Rodolfo Oscar Gilli, interpone recurso de apelación en contra de la sentencia de fecha 26/08/2016 (fs. 427/428) que no hace lugar al incidente de fijación de canon de uso en su favor y en contra del heredero C. B. Concedido el recurso, a fs. 434/436 expresa agravios. En primer lugar se agravia por entender que la sentenciante yerra al asignarle carácter de potencial inquilino al Sr. C. C., cuando tal situación fue constatada a través de un oficial de justicia en ocasión de realizarse inspección ocular sobre el inmueble, a lo que se agrega que dicha relación contractual fue reconocida por el heredero C. B. a fs. 164. En segundo lugar se agravia por el criterio aquo de que resulta excesivo el tiempo transcurrido desde el reclamo hasta la fecha de la resolución, por lo que las pruebas están desactualizadas. Al respecto expresa que su parte probó los extremos para la fijación de un canon y se cerró el incidente con la contestación del coheredero. Que en este contexto, la demora del Juzgado en dictar sentencia no es una cuestión trasladable a su parte que cumplió con su obligación. Que si la aquo consideró que las pruebas se encontraban desactualizadas, pudo ordenar medidas para mejor proveer. En tercer lugar se agravia considerando que es falsa la afirmación de que no exista acuerdo sobre los bienes pertenecientes a la sucesión, pues más allá de una simple manifestación del heredero C. B. sobre tal supuesto, no existe manifestación, pedido, invocación, etc en este sentido. Que al efecto basta con ver cuales son los bienes denunciados en la audiencia de orden. Que el el sometimiento al regimen de propiedad horizontal es un sometimiento irregular porque este fue efectuado sin el consentimiento del aquí apelante y sin injerencia de un juez. Finalmente se agravia por considerar que, contrariamente a lo afirmado por la Sra. juez, si era posible fijar un valor locativo con base en la experiencia común conforme lo prevee el art. 33 del C.P.C.C.T. Expresa que en autos se encuentran reunidos todos los requisitos para la fijación de valor locativo. Cita jurisprudencia en este sentido y peticona se haga lugar al recurso con imposición de costas. Corrido traslado, el mismo es contestado a fs. 439/449 por el heredero C. B., con patrocinio letrado del Dr. Ivan G. Cervera Bustos. Peticona se rechace el recurso con costas. Ello en razón de las razones allí expuestas, a las que nos remitimos "brevitatis causae". Entrando a resolver el presente recurso por el cual se pretende la revocación de la sentencia que deniega la fijación de canon de uso diremos -anticipando criterio- que la decisión de la Aquo debe ser confirmada, pero no por los argumentos desplegados por ella, los que no se comparten, sino por los que desarrollaremos seguidamente. Así, entendemos que la antigüedad del pedido y la existencia de informes desactualizado no es obice para rechazar el pedido de fijación de canon -como lo afirma equivocadamente la sentenciante, ello por cuanto, producida la prueba por el incidentista (inspección ocular), cerrado el debate y encontrándose el incidente en estado de ser resuelto, no puede imputarse a los litigantes los efectos de la demora en la decisión, lo que, por otra parte, pudieron ser subsanados, por ejemplo, con el dictado de una medida para mejor proveer tal como lo habilita el art. 39 del C.P.C.C.T. de allí que el transcurso del tiempo y el estado desactualizado de los informes no puede ser una excusa válida para negar la fijación de canon de uso. En lo que respecta a la propiedad del inmueble por el que se pide la fijación de valor de uso, advertimos que esta no se encuentra cuestionada más allá de las afirmaciones del coheredero C. B. al contestar el traslado del pedido de canon de uso. Así, conforme surge de audiencia de orden de fs. 130 - de la que participa el heredero en cuestión sin hacer ninguna reserva o salvedad- el único bien que constituye el acervo hereditario es el inmueble de calle Asunción..., sin que se distinga en cuanto a su situación dominial entre la planta alta o baja. Ello se condice a su vez, con inspección ocular de fs. 164 -de la que también participa C. B.- y fundamentalmente, con informe de dominio de fs. 166/168. En este marco, y teniendo presente lo normado por los arts. 3410, 3412, 3416 y ctes del Código Velezano (aplicable al caso), si el heredero C. B. considera, por ejemplo, que ha intervertido el título por el que posee, deberá ocurrir por las vías y formas pertinentes, pero en lo concreto, no caben dudas que el inmueble pertenecía al causante en toda su dimensión, mas allá de las posteriores gestiones catastrales del heredero que, por si solas no cambian la titularidad del bien. Finamente, tampoco se comparte el criterio de la Sra. Juez de grado respecto de que no se encuentre

precisada la relación locativa entre C. B. y C. C., pues así surge del acta de fs. 164, estando presente el Sr. B. sin que niegue o aclare sobre esta cuestión. Las desavenencias posteriores entre inquilino y locador, no son oponibles a los restantes coherederos. Ahora bien, no obstante todo ello, resulta trascendente para confirmar la decisión adoptada por la aquo el hecho de que, el fin del incidente de canon de uso no se agota con la acreditación del derecho a la compensación por el uso exclusivo y excluyente del bien por parte del heredero, sino que junto con ese extremo, deben aportarse los valores aproximados de alquiler del inmueble, a fin de que el Juez pueda determinar el valor de uso, teniendo en cuenta las distintas pautas normativas y de hecho. Este requisito no fue satisfecho por el heredero A. B., no siendo admisible la acreditación posterior por vía de ejecución de sentencia. En fallo reciente tuvimos oportunidad de precisar esta cuestión diciéndo que: "Reconocido así el derecho a la fijación de canon de uso en favor exclusivo del heredero que lo requiere, para que el mismo proceda, deben satisfacerse una serie de extremos, ellos son: a) acreditar el uso exclusivo del bien por parte de uno de los herederos con exclusión de los demás; b) acreditación del quantum aproximado del beneficio que dicho bien puede reportar y del que se ven privados los herederos reclamantes (valor locativo) y c) que no existan bienes del acervo hereditario en posesión exclusiva de él o los reclamantes que compensen el uso y goce que ejerce aquel al que se reclama... ..Por otro lado, y sumado a ello, se constata que en el presente incidente, la incidentista no produjo durante el período probatorio ninguna prueba que permita acreditar cual es el valor de plaza de la parte del inmueble utilizada por el heredero Así las cosas, y a causa de la negligencia en la actividad probatoria por parte de la incidentista, en el presente incidente sólo se acreditó la ocupación de un parte del inmueble por cada coheredero en forma exclusiva y excluyente del resto, pero hay una orfandad absoluta de pruebas que permitan acreditar la existencia de una desproporción y mucho menos el quantum de esa desproporción o perjuicio en contra de uno y beneficio del otro. Como lógica consecuencia de ello es que el resultado al cual arriba el aquo es correcto y por tanto debe ser confirmado." (C.C.F.yS. Sala 1 in re:"RUSSO BALTAZAR - RODRIGUEZ ELVIRA AGUSTINA S/ SUCESION S/ INCIDENTE" Expte.. N° 1375/11-II; sent N° 519 del 14/09/2017). Corresponde en el presente incidente asumir igual temperamento, pues, tal como lo señalamos, en autos no se aportó ningún elemento probatorio (informe de inmobiliarias u otras tasaciones) que permitan conocer cual es el monto de alquiler de un inmueble de las características del denunciado en autos y por tanto determinar un valor indemnizatorio por el uso exclusivo del bien por parte de C. B.. En mérito a ello es que corresponde no hacer lugar al recurso de apelación y confirmar la sentencia apelada. Respecto de las costas, atento al modo en el que se resuelve, confirmando la sentencia, pero no por las alegaciones del heredero C. B. ni por los argumentos de la aquo, sino por las razones expresadas por precedentemente, aquellas se imponen en ambas instancias por su orden (art. 105 y 107 C.P.C.C.T). Por ello se RESUELVE: I) NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido por el Sr. A. B., con el patrocinio letrado del Dr. Rodolfo Oscar Gilli, en contra de la sentencia de fecha 26/08/2016 (fs. 427/428), la que en consecuencia se CONFIRMA, según se considera. II) COSTAS de ambas instancias por su orden (Art. 107 C.P.C.T.). III) HONORARIOS oportunamente. HAGASE SABER. DRA. GRACIELA VALLS DE ROMANO NORRI DR. HUGO FELIPE ROJAS

023146E