

## Valor Locativo Fijacion Y O Cobro Acervo Hereditario

### JURISPRUDENCIA

### Valor locativo. Fijación y/o cobro. Acervo hereditario

En el

marco de un proceso de cobro de valor locativo, se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción interpuesta. En Buenos Aires, a los 9 días del mes de junio 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: "Ruffo, Vicenta c/ Ruffo Jorge Pedro s/ Fijación y/o Cobro de 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. 123/124), que hizo lugar a la acción de fijación y cobro de valor locativo interpuesta por Vicenta Ruffo respecto de Jorge Pedro Ruffo; apela la demandada, quien, por los motivos que expone en su presentación de fs.135/138, intenta obtener la modificación de lo decidido. A fs. 142/144 fueron contestados dichos argumentos, encontrándose los autos en condiciones de dictar un pronunciamiento de carácter definitivo. En el fallo recurrido se estableció que Jorge Pedro Ruffo tiene que abonarle a la actora, a partir de la fecha en que se celebró la audiencia de mediación, un alquiler por el uso del inmueble que compone el acervo hereditario transmitido en el sucesorio de su madre. Se fijó el canon locativo en la suma de \$19.400, de los cuales se resolvió que a la parte actora le corresponde cobrar el proporcional correspondiente a su derecho hereditario. La demandada se agravia de la procedencia de la acción. Critica que el Sr. Juez de grado no haya tenido en consideración el ofrecimiento hecho a la parte actora en la audiencia de mediación, como una posible solución, y que no fue aceptado por aquella. Por otro lado, sostiene que el sentenciante tuvo por acreditada con la documental acompañada la existencia de un crédito a favor del demandado que representa un 35% del valor actual del inmueble y sin embargo no lo tuvo en cuenta al momento de determinar el monto de la condena. Se queja de lo resuelto en cuanto se determinó que no se encuentran probados los desembolsos realizados por el demandado con el fin de mantener la propiedad en estado habitable. Refiere que ello ha quedado demostrado con las fotografías que muestran las refacciones efectuadas en la propiedad y, en consecuencia, debería haberse descontado del monto de la condena. Aduce que la sentencia es arbitraria e injusta toda vez que pone en cabeza del demandado el total de los impuestos de la propiedad, al rechazar el planteo oportunamente formulado por extemporáneo. Se agravia a su vez de la fecha a partir de la cual se lo condenó a pagar los cánones locativos, esto es, desde la fecha de celebrada la audiencia de mediación, dado que sostiene que deberían haberse considerado los sucesivos ofrecimientos que él realizó y la actora rechazó. Sostiene que el monto arribado en concepto de valor locativo fue determinado sobre la base de la pericia efectuada por la arquitecta designada en autos, y que aquel excede los alquileres reales en un 300%. Finalmente, se agravia de la condena en costas. Es un hecho no controvertido que el inmueble sito en Echenagucía ... de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires pertenece al acervo hereditario de Ana Greco, madre de quienes son parte en estos autos. Tampoco se cuestiona que el demandado ocupe el inmueble desde antes de la fecha de fallecimiento de su madre. Como es sabido "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), 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). La norme citada dispone: "Todo condómino puede gozar de la cosa común conforme al destino de ella, con tal que no la deteriore en su interés particular". Es bastante frecuente que un sólo condómino use toda la cosa. Tal exclusión se entenderá consentida por los demás, mientras éstos no ejerzan el ius prohibendi; de este modo, nace para el excluido el derecho de reclamar el valor locativo de la cosa, en la medida de su interés (Zannoni, Eduardo A.-Kemelmajer de Carlucci, Aída; Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado, T. 11, 1ª edición, Buenos Aires, Astrea, 2007, p. 333). El quejoso pretende hacer valer en autos aquellos ofrecimientos que él aduce haber efectuado a la actora y que aquella rechazó. Ello con el fin de demostrar que no tuvo la intención de privarla de una participación en el cobro de los cánones locativos. Sin embargo, lo cierto es que basta con que el demandado utilice el inmueble en su beneficio para que deba resarcir al que no lo hace, de manera tal que compense equilibrando los derechos de ambos. No obsta a esta lógica el hecho de que el comunero que ocupa la cosa no tenga una voluntad excluyente, ya que quien formula el reclamo puede no tener intención de ocupar el bien y aún así justificar su pretensión en

la circunstancia objetiva de que el otro incurre en un aprovechamiento de la situación (CNCiv., Sala M, ?Noya, Germán Alejo c/Blanco Laviuzza, Carlos Orlando s/fijación y/o cobro de valor locativo?, 06/12/2016). Lo argumentado con relación a estos ofrecimientos tampoco logra modificar lo resuelto por el Sr. Juez de grado en cuanto a la fecha a partir de la cual se lo condena a pagar los cánones locativos al demandado. Es que la doctrina es unánime en el sentido que desde el momento en que un condómino excluido hace saber su oposición al uso y goce del bien por otro condómino y requiere una contraprestación cierta y concreta, el ocupante debe pagar el alquiler o desocupar la vivienda común (Papaño, Ricardo José en Kiper, Código Civil Comentado. Derechos Reales, Tomo II, Rubinzal Culzoni, pág. 192; Gurfinkel de Wendy, Lilian N., Derechos reales, Tomo I, Abeledo Perrot, pág. 483; Cossari, Nelson G. A., ?Uso y goce excluyente de la cosa común por uno de los condóminos?, DJ 2007-II, 537; Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, sala II, 31/08/2010, ?Fernández Senen y ot. c. Sucesores de Rubén Vázquez?, LLBA 2011 (marzo), 221; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala J, 15/04/2010, ?Librandi, Alberto José c. Carlo, Ricardo Francisco?, LL 2010-C, 454). La compensación locativa debe abonarse a partir del reclamo del condómino que no disfruta de la cosa común, efectuado en forma fehaciente, pues hasta ese entonces, se supone que la inacción importó conformidad con la situación existente. Pues, si un condómino usó y gozó de la cosa común en forma exclusiva, sin que le sea reclamado un derecho igual por los otros, éstos deben asumir las consecuencias de su asentimiento implícito y, por ende, no pueden cobrar ningún alquiler mientras mantengan su silencio (Llambías, Código Civil Anotado, T° IV-A, pág. 520). Coincido entonces en que, en el caso de autos, corresponde disponerlo a partir de la fecha de celebración de la audiencia de mediación el 22 de marzo de 2011 (fs.2), momento a partir del cual el demandado pudo conocer la pretensión de la actora, e incurrió en mora (conf.art.509 y 622 C.Civil). Asimismo, el demandado sostuvo que en el fallo no se tuvo en cuenta al fijar el monto de la condena, ni que él fue quien afrontó el pago de los impuestos y gastos de mantenimiento del inmueble, ni el crédito que él manifiesta tener a su favor de acuerdo a lo que surge del instrumento acompañado a fs. 45/46. Ahora bien, si el accionado se hubiere hecho cargo de los gastos del inmueble podrá reclamar al actor su participación, pero no negarle el derecho a la percepción del canon locativo fijado. Sin embargo, este juicio se centra únicamente en la fijación del canon locativo del mentado bien, por lo que no cabe aquí resolver sobre los créditos que el demandado pueda tener contra la sucesión. De hecho, ello no ha sido materia de esta litis -no se reconvino al respecto (art. 357 del C.P.C.C.N.) -por lo que no corresponde pronunciamiento alguno sobre la cuestión. Por otro lado el apelante se queja también del monto que se ha determinado como valor locativo. Sostiene que el cálculo fue realizado tomando como base el informe pericial y que aquel parte de una base inexacta al solo contemplar la unidad del frente del inmueble, para luego establecer el valor del resto. Aduce que al utilizar el método comparativo no ha tenido en cuenta las grandes diferencias tanto de zonas como de las características de las viviendas que utiliza. La perito arquitecta inspeccionó el inmueble objeto de autos y realizó en su informe una descripción del estado de cada una de las unidades que lo componen. Explicó que a los fines encomendados utilizaría como criterio de valoración la ubicación, superficie, estado de conservación y comercialización. Además explicó que aplicaría el método comparativo que se basa en ofertas vigentes en la misma zona u otras próximas para viviendas de similares características. Así acompañó el detalle de otras tres viviendas para realizar la comparación con el inmueble objeto de la tasación. Por último concluyó que el valor locativo mensual es de \$19.400. El informe fue impugnado. Sin embargo, considero que las presentaciones formuladas por la perito oficial se encuentran fundadas en principios y procedimientos científicos y resultan congruentes con el resto de la prueba rendida. Por eso, pienso que se deben aceptar a la luz de los arts. 386 y 477 CPCCN. Por último, el demandado se queja de la imposición de las costas. En primer lugar, cabe recordar que el artículo 68 del rito consagra el criterio objetivo de la derrota, como fundamento de la imposición de las costas. En este entendimiento, la condena en costas es la regla y su dispensa la excepción, de modo que el apartamiento a tal principio sólo debe ser aplicado con criterio restrictivo (conf. Morello Sosa Berizonce, "Códigos Procesales...", T.II-B, pág.116 y sus citas jurisprudenciales).- En esta inteligencia, el referido principio no es absoluto, ya que el propio Código Procesal contempla distintas excepciones, algunas impuestas por la ley y otras libradas al arbitrio judicial, tal como lo dispone el artículo 68 en su segundo párrafo. Esa norma importa una sensible atenuación al principio general al acordar a los jueces un adecuado marco de arbitrio que deberá ser ponderado en cada caso particular y siempre que resulte justificada tal exención (conf. CNCiv., Sala A, R. 44.344 del 17-4-89 y sus citas; id., R. 72.781 del 14-8-90; id., R. 136.124 del 16-11-93; R. 150.684 del 4/7/94 y; ?R., L. A. c. Congregación Hijas de San Camilo s/ daños y perjuicios?, La Ley Online AR/JUR/85052/2016, 02/12/2016). Al ser así, en el caso de autos se infiere que la actitud de la demandada dio lugar a que la demandante iniciara la presente acción. Según lo expone el demandado en su expresión de agravios él ha ?sostenido con su sacrificio personal y económico el inmueble de características antiguas, en partes precarias y solo habitable por el mantenimiento NECESARIO que realizó para evitar la caída de las paredes y techos. La actora jamás tuvo contacto con el señor Pedro Ruffo, ni nunca desembolsó un peso para ese mantenimiento?. Debido a ello es que el quejoso considera que el juez a quo debería haber impuesto las costas por su orden. Sin embargo, como ya fue dicho, no se encuentra debatido en estos autos el reclamo por los gastos de mantenimiento del

inmueble sino únicamente la fijación y cobro del valor locativo. En esta inteligencia, no puede soslayarse que, en la especie, no se verifica excepción alguna que justifique apartarse del principio objetivo de la derrota (art.68, 1º párrafo, y 69, 1º párrafo, del rito), extremo que conduce a confirmar la imposición de costas efectuada por el Sr. Juez de grado. Por ello, propongo al Acuerdo no hacer lugar a las quejas esbozadas, pues en modo alguno logran modificar el fallo de la anterior instancia en el aspecto en estudio. Con costas al vencido. El Dr. Fajre y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Bue nos Aires, 9 de junio de 2017. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: confirmar la sentencia apelada en todo lo que ha sido objeto de apelación y agravios. Con costas al vencido. Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper  
019016E