

Bien En Condominio Cobro De Alquileres

JURISPRUDENCIA Bien en condominio. Cobro de alquileres En el marco de un juicio por fijación y/o cobro de valor locativo, se confirma la sentencia que rechazó la demanda interpuesta. Buenos Aires, a los 12 días del mes de julio de 2018, reunidas las Señoras Jueces de la Sala "J" de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de pronunciarse en los autos caratulados: "BRANDO MARCELO FABIAN c/ ALVAREZ JOSE LUIS s/FIJACION Y/O COBRO DE VALOR LOCATIVO" La Dra. Beatriz A. Verón dijo: 1.- Contra la sentencia de primera instancia obrante a fs. 604/606 se alza el actor y expresa los agravios agregados a fs. 686/692 vta. que el demandado contesta a fs. 694/698 vta. El apelante cuestiona el rechazo de su demanda por considerar que no se interpretó apropiadamente el requerimiento que efectuara vía carta documento, pues en tal oportunidad también reclamó el pago por los daños ocasionados, y por tal razón -concluye- la que la acción no ha prescripto. En similar orden de ideas, impugna que recién con la tramitación de este proceso el demandado tomara conocimiento de su pretensión de cobro, para lo que cita su presentación glosada a fs. 755/758 de los autos sobre división del condominio. A todo evento, se queja de la imposición de costas, y aquí hace foco en el rechazo de la excepción de prescripción opuesta. 2.1.- El Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por ley 26.994, contempla de manera expresa lo tocante a la "temporalidad" de la ley. Es menester interpretar coherentemente lo dispuesto por su art. 7° sobre la base de la irretroactividad de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas, 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, así como a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Por ello, corresponde ponderar que en el caso sub examine se trata de una relación o situación jurídica que ha quedado constituida conforme a la ley anterior, y también las consecuencias que emanan de ella, por lo que al haber nacido al amparo de tal legislación, es en definitiva la que se aplica. 2.2.- En otro orden, adelanto que seguiré al accionante recurrente en las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto (C.S.J.N., Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, entre otros) pues recuerdo que como todas las pruebas no tienen el mismo peso, me apoyaré en las que resulten apropiadas para resolver el caso (CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611), las que produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa. En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragoneses Alonso llama "jurídicamente relevantes" (Proceso y Derecho Procesal, Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971, párrafo 1527), o "singularmente trascendentes" como los denomina Calamandrei ("La génesis lógica de la sentencia civil", en Estudios sobre el proceso civil, págs. 369 y ss.). 3.1.- Brando fundamenta su pretensión en el art. 2680 y cc. del CC, y sostiene que su ejercicio del ius prohibendi respecto a actos de administración y disposición por parte de su condómino fue plasmado de manera expresa e implícita a través de la citada carta documento. Aduce que a pesar de ello, el demandado continuó utilizando de manera exclusiva el inmueble, pues prosiguió con el alquiler de sus habitaciones. Impugna el razonamiento del a quo a partir del cual se decidió que recién con posterioridad al reclamo económico se tiene derecho a percibir indemnización por los daños sufridos, pues aduce que el daño acaece a partir del momento en que el condómino es notificado del señalado ius prohibendi. 3.2.- El crédito que aquí se reclama se originó temporalmente el día 16/04/2.001, cuando el Sr. Brando adquirió el 50% indiviso de la propiedad inmueble ubicado en la calle Bacacay ..., negocio materializado a través de la escritura pública que encuentro glosada a fs. 2/3 del Expte. N° 94.240/2.001 sobre "División de condominio" que tengo a la vista. A partir de allí, el actor contaba con derecho a reclamar el pago de los cánones locativos al restante dueño aquí demandado, en tanto ejerciera un uso exclusivo de la propiedad. 3.3.- Pues bien, en materia de facultades del condómino sobre la cosa común, mientras el art. 2680 del Código de Vélez establece la prohibición de realizar toda clase de actos materiales o jurídicos, sean de disposición o simplemente de uso y goce, cuando cualquiera de los demás manifieste el ius prohibendi, el art. 2684 del mismo cuerpo legal confiere a todo condómino la facultad de gozar de la misma conforme a su destino, con el único límite de no deteriorarla en su interés particular. La aparente contradicción existente entre ambas disposiciones del CC debe resolverse interpretando a la última en función de la primera, por lo que en la referencia concreta a los actos de uso y goce, se entiende que cada comunero puede usar y gozar de la cosa común en tanto y en cuanto ninguno de los otros ejercite el referido derecho de prohibición, pues -en definitiva- tales actos no son más que una especie de los actos materiales prohibidos. 3.4.- Admitida entonces la facultad de usar y gozar de la cosa común con las limitaciones señaladas y siempre que no mediare oposición, debe reconocerse que si el objeto del condominio es un inmueble, todos tienen derecho de habitarlo, y si las comodidades lo permiten, pueden hacerlo juntos, o bien la ocupación en distintos períodos si no fuera factible la habitación simultánea. Sin embargo, como el derecho del condómino de gozar de la cosa común tiene su límite en el derecho igual de los demás, él no es respetado cuando se usa el bien gratuitamente en forma tal que se excluye del ejercicio de la misma prerrogativa de

los otros. El derecho que la ley de fondo reconoce al condómino para gozar de la cosa común conforme al destino de ella, se encuentra en principio limitado por igual derecho que le correspondería a los demás condóminos (Suprema Corte de Buenos Aires in re ?Hijos de Miguel Castelar y Cía S.A. c/ Desparbasques de Sarudiansky, María E. y otro?, del 6/5/80, J.A. 1981-I, síntesis). Por tanto, cuando uno de los condóminos utilice la cosa común en forma exclusiva, los otros comuneros -en la especie e el accionante- tiene derecho a reclamar una compensación pecuniaria, y aquí de manera unánime se considera que se trata de un derecho limitando que tiene proyección hacia el futuro.

3.5.- En efecto, como se entiende que cada uno puede gozar sin limitaciones mientras no embarce similar derecho de los demás, únicamente en caso que medie exclusión de hecho de alguno de ellos, nace para el separado el derecho a reclamar una indemnización consistente en el valor locativo proporcional a su interés. La jurisprudencia dominante ha decidido que el condómino que toleró que el otro usara de la cosa, no tiene derecho a exigirle el alquiler en tanto no haya reclamado una indemnización por dicha utilización exclusiva. El silencio o la pasividad ante la ocupación de la cosa por uno de los condóminos, importa un consentimiento que hace improcedente el cobro de los alquileres al ocupante. Ante el pedido expreso de los condóminos, procede la fijación de una suma mensual a título de compensación a cargo del condómino ocupante (CNCiv., Sala ?H?, ?Mazza, Leonardo c/ Asborn, Norberto s/ Cobro de valor locativo?, Rec. N° 59.603, del 23/8/2.016; ídem, Sala ?C?, ?Medina, Ana c/ Ditas S.A. s/ Fijación y/o cobro canon locativo?, Rec. N° 6229, del 06/7/2016; ídem, Sala ?D?, ?Klingensfeld, Félix c/ Klingensfeld, Benjamín s/ División de Condominio?, Expte. N° 89.128/1.999, del 10/04/2.006; ver también elDial - BB404A; Sala ?G?, ?P. de S. c/ S., C. s/ Liquidación de sociedad conyugal?, Rec. N° 45.440, del 05/5/1993, entre muchos otros).

3.6.- Por tanto, en el requerimiento que el ahora apelante le efectuara a Álvarez en fecha 22/06/2001 vía carta documento (original agregado a fs. 4/5 del Expte. N° 94.240/2.001 sobre ?División de condominio? que tengo a la vista), no formuló exigencia alguna en torno al pago de cánones locativos por el uso exclusivo de la propiedad como reclamó recién años después a través de este proceso. En efecto, mediante dicha pieza y en la oportunidad señalada (Junio del año 2001), Brando se limitó: 1) a informarle acerca de la escrituración que había obtenido a su favor respecto del 50% indiviso de la propiedad en cuestión; 2) a informarle sobre su conocimiento respecto a que la finca era utilizada como hotel; 3) le notificó su interés de dividir el condominio y le solicitó fijara una posición al respecto; 4) le requirió que le brindara un detalle de los inquilinos, montos locativos, vencimientos, etc.; 5) le notificó su decisión acerca de no renovar el contrato de locación ni realizar otro; 6) finalmente, constituyó domicilio. Por tanto, como surge sin hesitación, no promedió el requerimiento de pago que alega como fundamento de su derecho a obtener la suma proporcional de los cánones locativos.

3.7.- Como señalara, tal crédito nació y se fue devengando a partir del día 22/6/2001, y desde allí es que se computa el plazo de prescripción al haber nacido la acción de su cobro (cfr. Arean, Beatriz, Código Civil y normas complementarias, Bueres - Highton, Hammurabi, t. 6A, pág. 566). En consecuencia, toda vez que recién en fecha 30/08/2.010 se llevó adelante la audiencia de mediación (cfr. acta glosada a fs. 388), se impone el rechazo de la queja formulada.

4.1.- En lo tocante a las costas del proceso, admitiré el agravio expresado por el accionante.

4.2.- En efecto, ello obedece a que sin perjuicio de lo desarrollado y decidido en el acápite precedente, lo cierto y determinante es que el estado jurídico de indivisión de la propiedad común ya había cesado el día 29/10/2.009, fecha en la que se tuvo por adquirente definitivo a ?Juan Bautista Alberdi 568 S.A.?, ordenándose la tradición a su favor (ver auto de fs. 908).

4.3.- Por tanto, toda vez que lo apuntado se produjo con anterioridad al inicio de este proceso y que -consecuentemente- se rechazó la demanda, lo mismo sucedió con la excepción de prescripción opuesta por el demandado, decisión ésta que no ha merecido el cuestionamiento de Alvarez, tornándose aplicable la regla establecida en el art. 71 del CPCCN. El art. 71 del CPCCN establece que ?si el resultado del pleito o incidente fuere parcialmente favorable a ambos litigantes, las costas se compensarán o se distribuirán prudencialmente por el juez en proporción al éxito obtenido por cada uno de ellos?. La aplicación de esta norma tiene lugar cuando ninguna de las pretensiones de la acción o excepción ha triunfado en forma absoluta para distinguir entre un vencido y un vencedor; vale decir, cuando ambas partes han triunfado y fracasado parcialmente en sus pretensiones u oposiciones. En tales circunstancias, no puede hablarse de un vencedor indiscutible para acudir a la regla del art. 68 1° parte del rito.

Se entiende que a los efectos de la imposición de costas, el vencimiento parcial y mutuo que legisla el art. 71 del rito debe apreciarse con criterio principalmente jurídico, sin dejar de tener en cuenta el interés económico comprometido representado (Fassi, Santiago, Yañez, César, Código Procesal Civil y Comercial, Ed. Astrea, t. I, pág. 440; ídem, Kielmanovich, Jorge, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Lexis Nexis, t. I, pág. 110).

4.4.- Desde luego que para arribar a esta solución, no se me escapa que este proceso se suma a uno anterior, la citada división del condominio, del que surge sin hesitación que el demandado ha hecho uso exclusivo del inmueble en cuestión durante todo el proceso que se desarrolló a lo largo de ocho años.

5.- En consecuencia, doy mi voto para: a) Modificar lo concerniente a las costas de ambas instancias, las que se imponen de conformidad a lo normado por el art. 71 del rito; b) Confirmar el resto de la sentencia apelada en todo cuanto ha sido objeto de agravio. Las Dras. Patricia Barbieri y Marta del Rosario Mattera adhieren al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las Señoras Vocales por ante mí que doy fe.- Buenos Aires, junio de 2018.- Y VISTOS: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo

precedentemente transcripto el Tribunal RESUELVE: a) Modificar lo concerniente a las costas de ambas instancias, las que se imponen de conformidad a lo normado por el art. 71 del rito; b) Confirmar el resto de la sentencia apelada en todo cuanto ha sido objeto de agravio. Al conocer los honorarios regulados a fs. 606 que se apelan a fs. 607 y fs. 614, en atención a la suma reclamada, naturaleza del proceso, cantidad de etapas, calidad y extensión del trabajo realizado y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 1, 6, 7, 9, 10, 19, 37, 38 y ccds. de la ley 21.839 y su modificatoria ley 24.432, se confirman los honorarios regulados a favor de los letrados intervinientes. Respecto a los honorarios de los peritos intervinientes, teniendo en cuenta la proporción que deben guardar los mismos con los demás profesionales intervinientes en autos (CSJN, 29/7/69, ED 6-614, Fallos 246:293, 243:96, 278:58; esta Sala, en autos "Rojas de Mullet, Claudia Alejandra c/ Romero, Carlos Alberto y otros s/ Ds. y Ps.", expte. n° 3842/01, del 11/6/04, entre otros) y en virtud de lo dispuesto por el art. 478 del CPCCN, también se los confirma. Por último, por la labor realizada en la Alzada, de conformidad con las pautas fijada por el art. 14 de la ley 21.839, regúlense los honorarios del Dr. Dr. O. B. en la suma de dos mil quinientos pesos (\$2.500), y los del Dr. Hernán L. B., en la suma de dos mil pesos (\$2.000). Regístrese, notifíquese y comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y oportunamente devuélvase. Fecha de firma: 12/07/2018 Firmado por: VERON BEATRIZ ALICIA, JUEZ DE CAMARA Firmado por: DEL ROSARIO MATTERA MARTA Firmado por: BARBIERI PATRICIA, JUEZ DE CAMARA 031767E