

Condominio Canon Locativo Determinacion De Su Valor Valor Llave

JURISPRUDENCIA

Condominio. Canon locativo. Determinación de su valor. Valor llave

Se eleva el canon locativo reclamado por el condómino, pues el valor del bien no se encuentra determinado únicamente por el valor del terreno y de lo edificado, sino que deben computarse también los valores correspondientes al valor llave o fondo de comercio.

En la ciudad de Dolores, a los siete días del mes de junio del año dos mil dieciocho, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 96.784, caratulada: "GOMEZ BERET, MILA FLORENCIA C/ DEMAIO, DANTE NORBERTO SANTIAGO Y OTRA S/ MATERIA A CATEGORIZAR", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden Dres. Mauricio Janka; María R. Dabadie y Silvana Regina Canale; no interviniendo la Dra. Dabadie por encontrarse en uso de licencia (Resol. PT 220/18 SCBA). El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES Primera cuestión ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 788/797? Segunda cuestión ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JANKA DIJO: I. Contra la sentencia definitiva de fs. 788/797, interpuso la accionante recurso de apelación, que libremente concedido, ha sido sustentado con la expresión de agravios de fs. 815/816, cuyo traslado no fue evacuado por la parte demandada. II. El señor juez a quo -en lo que interesa al recurso- hizo lugar a la demanda interpuesta por Mila Florencia Gómez Beret contra Dante Norberto Santiago Demaio, condenando a éste último a pagar a la actora la suma de \$ 37.313,68, con más sus intereses y costas. III. Se agravia la actora expresando que, si bien se hizo lugar a su pretensión, el monto determinado como canon locativo resulta ser inferior al correspondiente. Ello por cuanto no se ha tenido en cuenta a la hora de justipreciar el mismo, el valor llave o fondo de comercio del hotel que posee en condominio con los demandados. Resalta, que si bien el perito tasador determinó el valor del emprendimiento comercial, lo hizo solo respecto del lote de terreno y el valor de lo edificado, siendo que expresamente la pericia contable estableció en concreto el valor pretendido, no existiendo razón alguna para que el mismo no sea computado en el monto locativo a abonar -fs. 815/816-. IV. Analizada la cuestión traída a consideración, entiendo que la razón le asiste a la recurrente. El artículo 2684 del Código Civil -aplicable en la especie según se ha resuelto en la sentencia de grado y no ha sido cuestionado- acuerda a cada condómino el derecho de gozar de la cosa común, conforme al destino de ella. A su vez, el artículo 2691 del mismo cuerpo legal establece que cada uno de los condóminos es deudor a los otros, según sus respectivas partes, de las rentas o frutos que hubiere recibido de la cosa común. Como dice Lafaille, en principio, ciñéndose el condómino al ejercicio del derecho sobre su cuota y a los poderes restringidos que le incumben acerca del objeto, no caería en responsabilidad alguna. Sus deberes son negativos, en cuanto le está vedado impedir el libre juego de las atribuciones inherentes a los demás. Por lo mismo se le impone abstenerse de todo acto material o jurídico que implique el desempeño del dominio sobre la cosa o una parte de ella (arts. 2680-2681. Véase: "Derecho Civil", Tratado de los Derechos Reales: II, N° 1089, p. 228; CNac. A. Civ., L.L. 92-188; Sala "E": L.L. 91-595; 98-14; Sala "F": L.L. 111-1). Así, se ha resuelto que el condómino no puede ceder a terceros el uso o goce de la cosa, sin compensación para los otros condóminos, y sin necesidad de que éstos reclamen tal compensación por tal uso o goce. Ahora bien, producido el reclamo, corresponde fijar esa compensación, porque el derecho de todo condómino a gozar de la cosa común encuentra su límite en el igual derecho de los demás, derecho que no se respeta cuando se usa el bien gratuitamente en forma que excluye el ejercicio de esa misma prerrogativa por los otros condóminos. Un uso revestido de esas características significa tanto como "el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad", prohibido por la ley (arts. 2680, 2506, 2513, 2514 y 2515, Código Civil; conf. C. Nac. Civ., Sala "A": E.D. 27-702). En tal camino, el valor locativo debido por el uso exclusivo, debe fijarse siguiendo las pautas para determinar la aptitud locativa de haber podido disponer del bien los restantes condóminos; así, el juez tiene amplia libertad para ponderar el dictamen de los peritos sobre aquel valor y podrá tener en cuenta las vicisitudes del mercado y el tiempo transcurrido entre otras circunstancias. Dicho ello, debe decirse que en autos, la accionante mediante carta documento de fecha 21 de diciembre de 2009 -v, Anexo VI, fs. 75- intimó a la demandada a abonar el canon locativo por el uso exclusivo del bien común, resaltando en su demanda que su pretensión lo era respecto del porcentaje -20 %- que le correspondía del hotel -v, fs. 116 vta.-. En razón de tal reclamo, el valor del bien no se encuentra determinado únicamente por el valor del terreno y de lo edificado, tal como lo señala la recurrente, sino que debe computarse también los valores correspondientes al valor llave o fondo de comercio -sin entrar a discernir entre las diferencias existentes entre una y otra figura-. Véase que el propio senecianmcite se encarga de aclarar e su pronunciamiento que el valor locativo se debe establecer considerando las rentas o frutos civiles que pueden obtenerse del bien (v, fs. 796 vta. penult. párr.). Así, la experticia llevada a cabo por el perito tasador, obrante a fs. 517/541, determinó el

valor locativo del hotel por los períodos reclamados -temporada 2009/2010-, teniendo en consideración el valor del terreno y lo edificado en el mismo -v, fs. 539 y vta.-. Ante tal determinación, la actora al solicitarle explicaciones -fs. 547/549- resaltó que el experto no tuvo en consideración para fijar el monto del valor del fondo de comercio, comprensivo de su valor llave -fs. 548 in fine-.

De su lado, la propia demandada solicita que se designe un perito contador a fin de determinar el valor locativo real del inmueble -v, fs. 551/552-. A tales impugnaciones, el perito tasador responde que la determinación del valor del fondo de comercio resulta ser de la incumbencia de un profesional de Ciencias Económicas -v, fs. 560 vta., in fine-. Cuestión que reitera en sus explicaciones de fs. 614/615. Peticionada la designación de un contador público de la lista oficial a fin de realizar la determinación señalada -fs. 627-, ordenada su designación -fs. 628- y aceptado el cargo -fs. 645-, éste realiza su informe -fs. 685/689- y evacúa impugnaciones a fs. 695/696, determinando en tales informes el valor del fondo de comercio (arts. 375, 384, 457, 473, 474 y concs. del CPCC). En este punto cabe señalar que en momento alguno la demandada se ha opuesto a la determinación del valor del referido fondo de comercio. En razón de lo dicho, determinado el valor del inmueble -terreno y edificación- y el fondo de comercio, no existe impedimento alguno para que éste último sea considerado dentro del canon locativo petitionado, advirtiéndose que el sentenciante ha omitido valorar dicho monto al fijar en definitiva el canon locativo petitionado. Por lo dicho, asistiéndole la razón a la recurrente, corresponde adicionarle a la suma del valor inmueble y edificación -\$ 37.306,50-, la correspondiente al valor fondo de comercio -\$ 24.817,50-, de acuerdo a los montos determinados por las respectivas experticias, el porcentaje que le corresponde a la accionante en el referido condominio -20 %- y la cotización del valor promedio del dólar estadounidense a la fecha de la temporada reclamada -2009/2010- (\$ 3.99 = U\$S 1-) -conf. capítulo firme del pronunciamiento apelado-. Ello resulta de computar las sumas de U\$S 550.000 (valor del terreno y edificación) con más U\$S 365.878,58 (valor del fondo de comercio) lo que arroja una valuación total del bien de U\$S 915.878,58; estableciéndose el valor locativo en el 8.5 % se obtiene la suma de U\$S 77.849,67, que convertidos a pesos a razón de \$ 3.99 por cada dólar estadounidense, permite determinar el valor locativo total por la temporada reclamada en la suma \$ 310.620,21 cuyo 20 % corresponde a la participación de la actora en el condominio, da como resultado la suma de \$ 62.124. Es por dicho último monto que entiendo debe prosperar en definitiva la pretensión actora, dejándose constancia que en el mismo no viola el principio de congruencia toda vez que el total reclamado en la demanda contra Dante Norberto Demaio asciende a \$ 62.500 (v, fs. 118 últ. parr.), suma que además se sujetó a lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse (v, fs. 104 vta. parr. 2). IV. En definitiva, como los agravios dan la medida de la competencia de esta alzada (art. 260, 261 y 266 CPCC), propongo admitir el recurso de apelación interpuesto por la actora y revocar parcialmente la sentencia apelada de fs. 788/797, elevando el monto de la condena en la suma de Pesos SESENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTICUATRO (\$ 62.124), con costas a la demandada en su condición de vencida (arts. 68, 330, 354, 375, 384, 457, 474, y conc. del CPCC; 2680, 2506, 2513, 2514 y 2515, Cod. Civil -Ley 340-). Voto Parcialmente por la negativa. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIERE AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JANKA DIJO: Conforme se ha votado la cuestión anterior corresponde revocar parcialmente la sentencia apelada de fs. 788/797, elevándose el monto de la condena a la suma de pesos SESENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTICUATRO (\$ 62.124), con costas a la demandada en su condición de vencida (arts. 68, 330, 354, 375, 384, 457, 474 y concs. del CPCC; 2680, 2506, 2513, 2514 y 2515, Código Civil -ley 340-). ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIERE AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA De conformidad con el resultado que instruye la votación del acuerdo que antecede, por unanimidad se revoca parcialmente la sentencia apelada de fs. 788/797, elevándose el monto de la condena a la suma de pesos SESENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTICUATRO (\$ 62.124), con costas a la demanda en su condición de vencida (arts. 68, 330, 354, 375, 384, 457, 474 y concs. del CPCC; 2506, 2513, 2514, 2515, y 2680 Código Civil -ley 340-) y difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales (art. 31 y 51 Ley 14.967). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

034937E