

## Determinacion De Canon Locativo Estado De Indivision

### JURISPRUDENCIA

### Determinación de canon locativo. Estado de indivisión

En el

marco de un juicio por fijación de valor locativo, se declara desierto el recurso interpuesto y se confirma la sentencia que estableció el monto a pagar por la demandada pues las manifestaciones de la demandada no dejan de ser meras discrepancias con los fundamentos en los que la magistrada sustenta su decisión que en manera alguna bastan para cumplir con lo dispuesto por el artículo 265 del Código Procesal.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 9 días del mes de noviembre de 2017, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "F" para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada. Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dres. GALMARINI. POSSE SAGUIER. ZANNONI. A las cuestiones propuestas el Dr. Galmarini dijo: I.- La sentencia de fs. 207/212 hizo lugar a la demanda y condenó a Marcia Ligia Donati a abonar a Germán Fernando Donati y a Ignacio Alejandro Donati la suma de \$3.000 mensuales en concepto de canon locativo proporcional desde la constitución en mora acaecida el 19 de abril de 2012 hasta el mes de julio de 2015, y \$6.000 desde el mes de agosto de 2015 -los que deben repartirse en partes iguales para ambos actores- mientras dure el estado de ocupación exclusiva y excluyente o cese el estado de indivisión, lo que primero ocurra, con más sus intereses que se computarán en la forma mencionada en el considerando VI. Las costas del proceso se impusieron a la parte demandada. Apeló únicamente la demandada, quien presentó memorial a fs. 220, cuyo traslado fue contestado a fs. 223/224 y a fs. 226. II.- La apelante simplemente considera excesiva e infundada la variación de las tasaciones presentadas en autos de \$4.500 a \$9.000, por entender que si al mes de abril de 2012 la tasación del valor locativo fue estimada en \$4.500, a su juicio resulta inconsistente que ese valor se hubiera duplicado. La prueba informativa solicitada en esta alzada (fs. 220) fue desestimada por la Sala a fs. 222. Lo cierto es que las breves consideraciones expresadas en el memorial de la demandada resultan insuficientes para satisfacer la exigencia de crítica concreta y razonada que impone el art. 265 del Código Procesal. No ha de soslayarse lo puesto de resalto por la magistrada acerca de que pese a las diligencias llevadas a cabo por el tasador designado para determinar el valor locativo, su cometido resultó frustrado debido a la falta de colaboración de la ocupante del inmueble. Pese al requerimiento efectuado por el martillero para que la demandada propusiera días y horarios útiles para realizar la tasación, no logró el acceso a la vivienda. A fs. 134 se ordenó la intimación a la demandada para que en el plazo de cinco días arbitre los medios necesarios a fin de que el tasador pueda ingresar al interior de la vivienda y realizar la tarea encomendada, bajo apercibimiento de tomar como referencia los valores a estimarse por la parte actora, intimación que fue notificada a fs. 136 y fs. 137. Ante el silencio y la falta de colaboración de la demandada en posibilitar una tasación real y actualizada del valor locativo, hizo bien la Sra. juez en hacer efectivo el apercibimiento y tomar en consideración las tasaciones de las inmobiliarias obrantes a fs. 197 y fs. 198 que estimaron el valor locativo en julio de 2012 en \$4.500, y la de fs. 142 que lo estimó en \$9.000 al mes de agosto de 2015. Y como a cada uno de los comuneros le corresponde 1/3, la magistrada restando el porcentaje de la demandada admitió el canon locativo de \$3.000 durante el lapso corriente desde que los actores formularon el reclamo -19/4/2012- hasta julio de 2015, y a partir agosto de 2015 estableció el importe de \$6.000, aclarando que esos montos debían repartirse en partes iguales para ambos actores (fs. 211). Como dispone el art. 265 del Cód. Procesal, el escrito de expresión de agravios no es una fórmula carente de sentido, sino un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia, punto por punto, y una demostración de los motivos que se tienen para considerar que ella es errónea, injusta o contraria a derecho. Deben precisarse así los errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyan, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones, no reuniendo las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general, los requisitos mínimos para mantener la apelación (conf. CNCiv. Sala C, L. 49.780 de febrero 15-1991 y sus citas). Es por ello que no constituye una crítica concreta y razonada de la sentencia la mera expresión de disconformidad con la interpretación judicial sin fundamentar la oposición, o sin dar bases jurídicas a un distinto punto de vista (CNCiv. Sala D, "E.D?" T. 111, p. 354; id. Sala C, mayo 7/1999, L. 257.257, "Repetto Luis Osvaldo c/ Ortelli Nélide Inés s/ cobro de sumas de dinero"; id. Sala F, junio 9 / 2014, "Farcy, Alberto Armando c/ Sanatorio Quintana S.A. y otros s/ daños y perjuicios" Expte. 80978/2001). Las manifestaciones de la demandada no dejan de ser meras discrepancias con los fundamentos en los que la magistrada sustenta su decisión que en manera alguna bastan para cumplir con lo dispuesto por el art. 265 del Código Procesal, razón por la cual corresponde declarar desierto el recurso de apelación concedido a fs. 215 (art. 266 del mismo código). Por lo expuesto, voto porque se declare desierto el recurso de apelación interpuesto concedido a fs. 215 y, consecuentemente, firme la sentencia de fs. 207/212. Con las costas de alzada a cargo de la demandada (art. 68 Cód. Procesal). Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante los Dres. POSSE

SAGUIER y ZANNONI votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. José Luis Galmarini Fernando Posse Saguier Eduardo A. Zannoni Buenos Aires, noviembre 9 de 2017. AUTOS Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se declara desierto el recurso de apelación interpuesto concedido a fs. 215 y, consecuentemente, firme la sentencia de fs. 207/212. Con las costas de alzada a cargo de la demandada Notifíquese y devuélvase. 034717E