

## Division De Condominio Cobro De Canon Locativo

### JURISPRUDENCIA

### División de condominio. Cobro de canon locativo

En el

marco de un juicio por división de condominio, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda deducida y, en consecuencia, declaró dividido el condominio del inmueble objeto de litigio.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 15 días del mes de noviembre de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala ?D?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ?SAVIA MÓNICA PATRICIA C/RUBIO MARÍA CRISTINA Y OTROS S/DIVISIÓN DE CONDOMINIO?, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Patricia Barbieri y Osvaldo Onofre Álvarez. A la cuestión propuesta la doctora Patricia Barbieri, dijo: I.-Contra la sentencia obrante a fs. 170/171, se alza la parte demandada que expresa agravios a fs. 184/185. Corrido el traslado de ley pertinente, el mismo ha sido contestado por la actora a fs. 187/188. Con el consentimiento del auto de fs. 190 quedaron los presentes en estado de resolver.- El decisorio de la anterior instancia: a) Hizo lugar a la demanda deducida por la Sra. Mónica Patricia Savia contra María Cristina Rubio, y en consecuencia, declaró dividido el condominio del inmueble sito en la calle Montiel .../... de esta Capital Federal, con costas en el orden causado y en proporción al intereses de cada condómino; b) Admitió el reclamo por fijación y cobro de canon locativo, condenando a la demandada a abonarle a la accionante, la suma que resulte de la liquidación a practicarse en los términos del considerando respectivo, dentro de los diez días de notificada, bajo apercibimiento de ejecución, con costas y c) Difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto exista en autos liquidación definitiva.- II.- En primer lugar, es dable destacar que en el terreno de la apreciación de la prueba, el juzgador puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado.- Asimismo, los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos los planteamientos, ni evaluar la totalidad de los elementos probatorios agregados al expediente sino que sólo deben hacer mérito de aquéllos que crean conducentes y de la articulaciones que juzguen valederas para la resolución de la litis. (C.S.J.N. Fallos 258: 304; 262:222; 272: 225; 278:271 y 291: 390 y otros más).- III.- AGRAVIOS DE LA PARTE

DEMANDADA: Aduce que su parte nunca se opuso a la venta del inmueble tal como fuera pactado en la audiencia celebrada por ante la anterior instancia. Añade que esto se realizara una vez que los sucesorios se encuentren a término.- Por otro lado, agrega que su parte solventó el inmueble desde el fallecimiento de sus padres y de los de la actora, siendo improcedente el reclamo del canon locativo sobre dicho inmueble cuando ni siquiera en años la accionante tomó conocimiento del mismo.- Esgrime que el anterior magistrado fijó un canon locativo sin motivación ni fundamento y sin tener en cuenta que el inmueble en cuestión se encuentra totalmente destruido.- Agrega que el Sr. Juez ?a-quo? no tuvo en consideración ni valoró su situación personal, que vive en el inmueble con sus hijos discapacitados, que no tiene trabajo y que el único ingreso económico con el que cuenta su grupo familiar es el de su marido.- Por todo ello, requiere se rechace la pretensión de fijar un canon locativo por la ocupación de la propiedad de referencia.- IV.- SOLUCIÓN: a) Entrando al análisis de los agravios vertidos por la parte demandada no puedo sino precisar que el artículo 265 del CPCC dispone que los escritos de expresión de agravios, deben contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. "Crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio, lo de razonada alude a los fundamentos, bases y substanciaciones del recurso. Razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto de los conceptos contenidos en la sentencia que se impugna" (conf. esta Sala in re "Micromar S.A. de Transportes c MCBA" del 12-09-79, ED 86-442). Se trata de un acto de impugnación destinado específicamente a criticar la sentencia recurrida para demostrar su injusticia. Pero si el recurrente no realiza una evaluación o crítica de las consideraciones que formula el anterior sentenciante, sino que expresa un simple disenso con lo decidido con argumentos que no intentan rebatir los fundamentos tenidos en mira para decidir la cuestión, la expresión de agravios no reúne los requisitos establecidos por la citada norma legal (CNCiv., Sala H, 13-02-06, ?Pasolli, Jorge c/ Camargo, Roberto S. y otro?, La Ley Online) y debe declararse desierta.

Esta Sala ha mantenido un criterio de amplitud en cuanto a la consideración de los agravios (v.gr., in re "Cons. Prop. Bulnes 1971 c Romano, Miguel? y su acumulado ?Balbiani de Talley, Martha L. c/ Cons. de Propietarios Bulnes 1971 " del 28-09-06; "Ledesma, Carlos Adrián c/ Manzanelli, José Luis y otros" del 22-02-07, entre muchos otros) para salvaguardar debidamente el derecho de defensa de los justiciables (art. 18 CN). Pero el recurrente debe poner de manifiesto los errores de hecho o de derecho, que contenga la sentencia; y la impugnación que se intente contra ella debe hacerse de modo tal que rebata todos los fundamentos esenciales que le sirven de apoyo. Debe, pues, cumplir la imperativa disposición del artículo 265 del CPCC. Reitero que no constituye una

Reitero que no constituye una

Reitero que no constituye una

Reitero que no constituye una

Reitero que no constituye una

Reitero que no constituye una

Reitero que no constituye una

verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso, toda vez que la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido y, para que cumpla su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga el análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho (CNCiv., Sala B, 14-08-02, "Quintas González, Ramón c Banco de la Ciudad de Buenos Aires", LL 2003-B-57). Deben precisarse así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del "A Quo", a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento, no reuniendo las objeciones genéricas y las impugnaciones de orden general los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación (CNCiv., Sala A, 14-02-80, LL 1980-D-180; ídem Sala B, 13-06-78, LL 1978-C-76, entre otros). Y eso es precisamente lo que sucede en la especie. La apelante en sus quejas se limita a expresar una mera disconformidad con la conclusión arribada y una discrepancia subjetiva con la apreciación de las fundadas circunstancias reseñadas en el fallo, que se aprecian insuficientes para conmooverlo. No obstante ello, y por el debido respeto que me merece el derecho de defensa de las partes, habré de avocarme al tratamiento de los agravios expresados. b) Es materia aceptada en la especie entender que cualquiera de los comuneros puede usar de la cosa en tanto lo toleren los restantes, pero ante el supuesto de requerir éstos una compensación por dicha habitabilidad, ella se devenga a partir de la fehaciente comunicación de esa voluntad en tal sentido -conf. esta Sala, 16.02.2005, LL 02.05.2005. Idem CNCiv., Sala G, 28.03.2008, DJ 2008-II, 1184-; toda vez que el tiempo anterior a la mentada requisitoria debe considerarse que se encuentra amparado o resguardado bajo un consentimiento tácito gratuito de su ocupación-conf. CNCiv., Sala M, 28.10.2011, ar/jur/71075/2011. Idem, Sala H, 23.12.2008, DJ 2009-II, 1594. Idem, Sala E, 18.04.1986, DJ 1986-II, 723.- Sentado lo predicho, y no encontrándose discutida la co-titularidad de las partes de la finca en cuestión- resulta atendible que la oposición fidedigna a la exclusiva ocupación habitacional se cristalizó a partir de la fecha del 30 de octubre del año 2014, día en que la accionante remitió carta documento a la Sra. María Cristina Rubio, siendo -entonces- en ese preciso devenir, donde se exteriorizó el mentado reclamo expreso y oportunidad en la que la demandada pudo conocer la excluyente pretensión de la actora con la subsecuente mora en que, luego, incurriría (arts. 509º, 622º y conc. del Cód. Civil)-conf. CNCiv., Sala H, 23.08.2016, LL 2017-A, 384.- En virtud de ello, propongo al acuerdo la confirmación del fallo cuestionado sobre el particular y el rechazo de las quejas vertidas a su respecto.- Así lo voto. Por todo lo expuesto, voto para que: 1) Se confirme la sentencia de grado en todo lo que ha sido materia de apelación y agravio.- 2) Se impongan las costas de esta alzada a la parte demandada vencida (art. 68 C.P.C.C.N.).- 3) Se difiera la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que sean establecidos los de la anterior instancia.- 4) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional.- El señor juez de Cámara doctor Osvaldo Onofre Álvarez, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

PATRICIA BARBIERI- OSVALDO ONOFRE ÁLVAREZ. Este Acuerdo obra en las páginas n ... n ... del Libro de Acuerdos de la Sala "D", de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, ... de noviembre de 2017.

Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Confirmar la sentencia de grado en todo lo que ha sido materia de apelación y agravio; 2) imponer las costas de esta alzada a la parte demandada vencida; 3) diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que sean establecidos los de la anterior instancia.- Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. (Res. 1567/17).- Patricia Barbieri 10 Osvaldo Onofre Álvarez 11 027086E