

Divorcio Vincular Canon Locativo Uso Exclusivo Del Bien Tasa Activa

JURISPRUDENCIA

Divorcio vincular. Canon locativo. Uso exclusivo del bien. Tasa

activa Se confirma la sentencia que acogió la pretensión de fijación de un canon locativo por el uso exclusivo por parte del ex cónyuge de la porción indivisa del inmueble (50%), al no existir controversia en cuanto a que pertenecía a ambas partes y sin perjuicio de lo que oportunamente se decidiera en el proceso conexo de liquidación de la comunidad de bienes, con más intereses a la tasa activa.

Buenos Aires, diciembre 18 de 2018.- AUTOS Y VISTOS; Y CONSIDERANDO: En atención a lo que surge de fs. 313/316, corresponde resolver el recurso de apelación interpuesto a fs. 282 - concedido a fs. 283 - y el recurso de apelación interpuesto a fs. 284 - concedido a fs. 285, ambos contra la decisión de fs. 279/281.- Los memoriales obran respectivamente a fs. 286/287 - contestado a fs. 301/303 -, y a fs. 290/294 - contestado a fs. 296/298. I.- Cuestionan ambas partes lo dispuesto por el a quo en cuanto condenó al demandado a pagar a la actora en concepto de canon locativo el equivalente al 25 % del valor locativo del inmueble de calle ... de esta ciudad, desde el 10 de febrero de 2016 hasta su efectiva desocupación o partición.-

La parte actora - Sra. M... - funda sustancialmente la crítica en la afirmación de que ¿siendo ganancial el inmueble? su participación en el mismo no es del 25 % sino del 50 %, y que es ese el porcentaje del valor locativo a cuyo pago debe condenarse al demandado.- Manifiesta asimismo que se omitió decidir respecto de los intereses reclamados.- El demandado - Sr. L... - cuestiona: la procedencia del canon locativo afirmando que fue la reclamante quien se retiró del inmueble; la falta de tratamiento del pedido de compensación que efectuara respecto de la vivienda de calle ...; y el quantum fijado por el magistrado de grado. II.- Así las cosas, y no sin antes destacar que los intentos de llegar en esta instancia a una solución consensuada no han arrojado resultados positivos, corresponde señalar, como es sabido, que los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la resolución del caso (CSJN, fallos 302-1564; 295-362; 356- 135; 294-466; id. 27/7/78, ED. 80-351, como así tampoco a ponderar todos los elementos de juicio aportados a la causa, sino solo los que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (CSJN, fallos 295- 165 y 356-135).- De las constancias obrantes en las causas conexas que se tienen a la vista resulta que las partes contrajeron matrimonio el 31 de julio de 1981 y que con fecha 27 de octubre de 2015 se dictó sentencia decretando el divorcio, decisión esta que se encuentra firme e inscripta (v. fs. 49 y 60/62 del expediente nro. ... caratulado ?C, M B c/ R, L A s/ divorcio?). Se ha dictado sentencia en ambas instancias en el expediente nro. ... caratulado ?C, M B c/ R, L A s/ Alimentos?; y se encuentran en trámite el expediente nro. ... caratulado ?C, M B s/ fijación de compensación económica - arts. 441 y 442 CCCN? y el expediente nro. ... caratulado ?C, M B c/ R, L A s/ liquidación de régimen de comunidad de bienes?.-

En las presentes actuaciones, la Sra. C... reclamó a quien fuera su cónyuge, una renta por compensación del uso de la vivienda indicada precedentemente afirmando que se trata de un bien ganancial, carácter este que fuera negado por el Sr. R... en el entendimiento de que no se trata de un bien ganancial ¿en su totalidad? y que es una vivienda compartida con una de sus hijas.- Si bien - como ha señalado esta Sala en el indicado proceso conexo sobre alimentos nro. ... - el demandado resulta ser titular registral del cien por cien del mencionado inmueble de calle ... (50 % por compra efectuada por el Sr. R... con posterioridad a la celebración del matrimonio y 50 % por ¿donación? de su progenitora), la naturaleza propia o ganancial del bien constituye un hecho controvertido que deberá dilucidarse en el proceso de liquidación de bienes de la comunidad que se encuentra en trámite.- Sin embargo, no existen discrepancias entre las partes en cuanto a que les pertenece el cincuenta por ciento indiviso respecto del inmueble.- En el citado contexto, y tal como lo han sostenido reiteradamente tanto la doctrina como la jurisprudencia, resulta de estricta justicia que el cónyuge que usa con exclusividad un bien que ambos tienen derecho a usar le pague al otro cónyuge una compensación por ese uso (v. Sambrizzi, Eduardo A., Régimen de bienes en el matrimonio?, Edit. La Ley, Año 2007, pág. 180).- Corresponde destacar que la cuestión ha sido expresamente contemplada en el Código Civil y Comercial de la Nación, a diferencia de lo que acontecía durante la vigencia del derogado Código Civil que no la regulaba. No obstante, la solución adoptada por el nuevo cuerpo legal resulta sustancialmente análoga a la que se ha ido adoptando con anterioridad en precedentes similares.- En efecto, en el marco del Código Civil derogado, se ha sostenido que ¿la inexistencia de norma expresa aplicable al caso? no era óbice ¿para verificar la procedencia del pedido de fijación de un canon locativo por la ocupación de la ex cónyuge de un bien de carácter ganancial con posterioridad a la sentencia de divorcio y pendiente la liquidación de la sociedad conyugal? (v. ED 133-435, 1990-B-pág. 322). En igual sentido se ha resuelto que ¿... una vez disuelta la sociedad conyugal, en principio, cuando uno de los esposos utiliza en forma excluyente un inmueble, es procedente que se fije una compensación a favor del otro por el valor locativo de que se privó a la comunidad? (v. CNCiv Sala E, ¿S, E D c/ D, E N s/ fijación de valor locativo?, 14/2/1997; entre otros).- Es que, durante la indivisión postcomunitaria y hasta la efectiva partición, ambos cónyuges tienen igual derecho al uso y goce común de los

bienes gananciales.- Se afirmaba entonces, teniendo asimismo en cuenta lo dispuesto en el art. 2691 del Código Civil derogado, que el esposo que usaba con exclusividad un bien ganancial con posterioridad a la disolución de la sociedad conyugal pero antes de la división de esos bienes, debe compensar al otro por ese uso (v. Sambrizzi, ob. cit. ut supra, pág. 183).- Como hemos adelantado, los criterios expuestos, han sido receptados en el Código Civil y Comercial de la Nación que regula concretamente el derecho al uso y goce de los bienes indivisos durante el período de la indivisión postcomunitaria, estableciéndose que ambos cónyuges gozan del mencionado derecho. Es así que de la interpretación armónica de lo establecido en los arts. 484 y 485 del citado cuerpo legal, se ha llegado a la conclusión de que ¿cuando uno de los esposos usa exclusivamente un bien durante la indivisión, en detrimento del otro, éste tiene el derecho de reclamar el pago de un canon locativo, debiéndolo a partir del referido reclamo, ya que el uso anterior se presume consentido hasta la fecha del mismo? (v. Kemelmajer de Carlucci, Aída; Herrera, Marisa; Lloveras, Nora - Directoras -, ¿Tratado de Derecho de Familia según el Código Civil y Comercial de 2014?, Año 2014, Tomo I pág. 833).- Desde esta perspectiva se ha señalado que ¿si uno de los cónyuges tiene el uso y goce exclusivo de determinado bien, el otro cónyuge se encuentra legitimado para requerir una compensación a partir del día en que hace efectiva la solicitud, no pudiendo solicitarla por el período anteriormente transcurrido, que se considera consentido (art. 485)? (Herrera, Marisa; ¿Manual de Derecho de las Familias?, Edit. Abeledo Perrot, Año 2016, v. pág. 229).- Es decir, que constituye requisito esencial para la procedencia del reclamo, el requerimiento al otro cónyuge, ya que mientras no se exteriorice de ese modo se considera que existe tolerancia en la ocupación exclusiva, que comporta una tácita admisión de carácter gratuito (v. arg. CNCiv Sala B, ¿F M de D D c/ D, E E s/ liquidación de sociedad conyugal?, 18/8/1989).- En la especie, el requerimiento ha quedado plasmado en la audiencia de mediación efectuada con fecha 10 de febrero de 2016 (v. fs. 10 y 16) a la que concurrieron ambas partes con sus respectivos letrados, extremo este que no resulta enervado por las manifestaciones que al respecto formula el Sr. R... en el memorial.- El demandado no ha cuestionado su ocupación respecto del inmueble en cuestión; las restantes alegaciones que efectuara no han sido debidamente acreditadas; y lo resuelto en el proceso de alimentos resulta ajeno a la materia debatida en esta litis; a lo que cabe agregar que la compensación con el valor locativo de otro inmueble que pretende el Sr. R..., excede la materia de debate en el presente proceso incidental, que por otra parte no admite planteos reconventionales.- Por ser ello así, y en orden a lo expuesto, entienden los suscriptos que, en este estado, y tal como lo ha decidido el a quo, la pretensión de la Sra. C... resulta procedente en concepto de canon locativo por el uso exclusivo por parte del Sr. R... de la porción indivisa del inmueble (cincuenta por ciento) respecto de la cual no hay controversia en cuanto a que pertenece a ambas partes.- Claro está, sin perjuicio de lo que oportunamente se decida en el proceso conexo de liquidación de la comunidad de bienes y de las peticiones que en consecuencia y por la vía y forma correspondiente pudieren efectuar las partes de creerse con derecho.- En consecuencia, los agravios de la reclamante vinculados al porcentaje del canon locativo, y los del demandado vinculados a su procedencia y a la falta de tratamiento del pedido de compensación que efectuara respecto de la vivienda de calle ..., no tendrán favorable acogimiento.- En lo que respecta al monto del canon, y teniendo especialmente en cuenta las consideraciones precedentes, comparten los suscriptos la decisión del juez de grado, sustentada en la pericial producida en autos que no ha sido impugnada por ninguna de las partes (v. fs. 197/200 y 208).- En efecto, el perito tasador ha señalado que ¿la propiedad en la actualidad no se encuentra afectada a propiedad horizontal pero se han realizado dos unidades en la misma parcela, que por consiguiente no se encuentran absolutamente diferenciadas entre sí, ya que comparten varios sectores en común sin posibilidad del aislamiento una de la otra?.- Por ser ello así, el agravio del demandado en el punto no tendrá favorable acogimiento.- Resta entonces decidir respecto de la queja vinculada a la omisión del juez de expedirse sobre los intereses reclamados, cuestión esta que examinará este tribunal en orden a lo dispuesto en el art. 278 del Código Procesal.- Del escrito de demanda resulta que la Sra. C..., a más de la pretensión principal de que se condene al demandado a pagar una renta por compensación de uso de la vivienda familiar, solicitó que se apliquen intereses, petición esta que - en orden a la naturaleza del reclamo - se anticipa resulta procedente a los fines de satisfacer adecuadamente las aspiraciones de la acreedora por la privación del uso del capital. A tal efecto, se entiende que constituye una justa retribución ante la mora del demandado, establecer que los intereses sean calculados con aplicación de la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, conforme el criterio sustentado en el plenario ¿Samudio de Martínez, L. c/ Transportes Doscientos Setenta SA s/ Daños y Perjuicios?, desde cada período mensual comprendido en el lapso indicado en el apartado II de fs. 281 hasta el efectivo pago.- Con el citado alcance se decide el reclamo en el punto.- III.- Las costas del recurso se impondrán a la parte demandada que ha resultado sustancialmente vencida (arts. 68 y 69 del Código Procesal).- IV.- Por las consideraciones precedentes, el TRIBUNAL RESUELVE: 1) Confirmar la decisión de fs. 279/281 en lo que fuera materia de agravios; 2) Hacer lugar al pedido de fijación de intereses formulado por la parte actora, que deberán calcularse conforme lo establecido en el Considerando II; 3) Imponer a la demandada las costas de esta instancia. REGISTRESE, y NOTIFIQUESE por SECRETARIA.- Cumplido, comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN) y devuélvase.- Fdo. José B. Fajre, Liliana E. Abreut de Begher,

Claudio M. Kiper. Co rrelaciones Merlo, Leandro M., LA REFORMA AL MATRIMONIO Y EL RÉGIMEN DE
DIVORCIO EFECTUADA POR EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN , Erreius on line, Abril 2015
034672E