

## Sucesion Acervo Hereditario Canon Locativo

### JURISPRUDENCIA

### Sucesión. Acervo hereditario. Canon locativo

### Se acoge

parcialmente la pretensión de aumento del canon locativo, pues el demandado debió demostrar que la empresa que ocupa los locales que integran el acervo estaba constituida regularmente, habida cuenta de que el excepcionante es coheredero del sucesorio y ocupa efectivamente los dos locales ubicados al frente de la propiedad.

En la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los SIETE días del mes de marzo de dos mil dieciocho, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores: José Eduardo Russo y Liliana Graciela Ludueña, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?BUGALLO LAURA C/ BUGALLO JOSE S/ INCIDENTE AUMENTO CANON LOCATIVO?, y habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 156 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden; Dres. RUSSO - LUDUEÑA, resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ra.: Es justa la sentencia dictada a fs. 339/343? 2ra.: Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. RUSSO, dijo: I.- Apelan de la sentencia de autos la demandada a fs. 344 y la parte actora a fs. 346, obrando sus expresiones de agravios, respectivamente, a fs. 352/359 y fs.361/362, contestando la accionante a fs. 364/367 y el accionado a fs. 368/371 los traslados conferidos a fs. 363.- El fallo rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado José Bugallo, con costas y hace lugar al incidente promovido por la Sra. Laura Bugallo respecto de los locales comerciales ubicados al frente y el departamento del fondo del inmueble sito en la Av. Illia ..., de la localidad de San Justo, partido de La Matanza; y condena al demandado José Bugallo a abonar a la accionante en concepto de canon locativo por el uso del inmueble de autos en su conjunto, la suma mensual de \$ 8.400.-, con efecto retroactivo al día de promoción del presente proceso 21 de noviembre de 2008, con más la tasa de interés establecida en el considerando IV ( tasa pasiva).- Imponiendo las costas al demandado vencido II.- Cuestiona el demandado inicialmente el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta, sosteniendo que la sentencia confunde y por ende, mal entiende las verdaderas circunstancias que quedaron acreditadas en autos, en especial que quien ocupa en la actualidad el inmueble no es el accionado y que en cambio la que sí tuvo acceso y uso, es la accionante.- Afirma que pudo determinarse con precisión en autos, que el inmueble es ocupado en su parte delantera por BRU-BUS S.R.L. entidad que no se encuentra demandada en autos y que es una persona distinta del Sr. Bugallo.- Afirma que la Sentenciante omitió tal vital extremo que desarticula toda la pretensión de la actora, quien no desconoce tal circunstancia.- Asimismo sostiene que no se ha analizado correctamente la prueba de autos, - testimonial y pericial.- Afirmando que se encuentra probado que, no existe ocupación en la actualidad por el Sr. Bugallo, de ningún tipo, y de ningún sitio del inmueble integrante del acervo hereditario, solicitando que atento lo probado, no sólo no corresponde el aumento del canon locativo sino que , tampoco el pago de suma alguna por tal concepto, desde el momento en que se acreditaron los extremos invocados.- Solicita entonces se haga lugar al agravio, con costas .- Seguidamente se queja de la excesiva suma fijada en concepto de canon locativo, solicitando su reducción.- La parte actora se queja de la suma establecida por la Sentenciante como canon locativo, sosteniendo que en base a la pericia tenida en cuenta y el porcentaje que le corresponde en la porción indivisa a cada uno de los herederos - 11/20 avas partes para ella, que representa el 55 % de la porción indivisa y para el Sr. Bugallo 9/20 avas partes, que representan el 45 % de dicha comunidad, el monto que se debió establecer es de \$ 11.550.- Solicitando su elevación.- III.- Se inician las presentes actuaciones incidente de aumento y fijación de canon locativo por los locales ubicados en la Av. Illia ... de San Justo partido de la Matanza y un departamento al fondo con entrada por ...- donde habitó - la Sra. Calvo hasta su fallecimiento, atento que entre ambas partes y respecto del inmueble en cuestión, existe un condominio hereditario, nacido en consecuencia del fallecimiento de ambos progenitores - ?Bugallo Manuel s/ Sucesión Ab-Intestato (expte. 44778) y ?Calvo Isolina s/ Sucesión Ab Intestato y Testamentaria (expte. N 7094, Juz. Civil y Comercial n° 4 de Dto. Jud. de la Matanza) Inicialmente cabe observar que al momento de la muerte del causante genera de pleno derecho la apertura de su sucesión y la transmisión de su herencia a la personas llamadas a sucederle por el testamento o por la ley, de modo que la legislación vigente a tal fecha regula las relaciones jurídicas emanadas de dicho suceso, incluso los derechos y obligaciones entre los coherederos que nacen con motivo del deceso de los causantes (vinculado la fenómeno sucesorio pero creando situaciones originarias en el heredero, en el caso el Código Civil. (Conf. Doct, art. 7°, 2277, 2280, 2403, 2466,2644 y ccde. Cód. Civ. y Com.; en sentido análogo Kemelmajer de Carlucci Aída, ?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes? Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1era. Ed., 2015, ps. 166y ss).- El uso y goce de la cosa común pertenece a todos los comuneros y ordinariamente no todos se pueden instalar en ella para usarla, por eso se ha considerado que la privación que unos sufren en beneficio de otros que los excluyen debe

ser compensada en dinero cuando ello es reclamado; se trata de reglar una suerte de división de goce y uso, compensando lo que unos reciben de más en especie con dinero que se da a otros (conf. Cám. Civ. y Com. 2° Sala III La Plata, Rs. 21-11-91; cita de Salas -Trigo Represas - López Mesa, T° 4-B, pág. 77).- Asimismo considero que es menester efectuar una advertencia preliminar: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T° I, pág. 825; Fenochietto - Arazi. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, " Fallos ": 274:113; 280:3201; 144:611). Dicho esto, trataré en primer lugar el agravio relativo al rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado. Se formula en el presente incidente reclamo de aumento del canon locativo, que fuera fijado en el expediente n° 52061 - sentencia de fecha 12 de septiembre de 2000- por el uso exclusivo ejercido por uno de los herederos, José Bugallo, del inmueble de la calle Av. Illia n° ..., de San Justo, partido de la Matanza - dos locales comerciales - y la fijación de un canon locativo del departamento ubicado al fondo del mismo.- El demandado niega la ocupación en la actualidad del inmueble, oponiendo excepción de falta de legitimación pasiva y solicitando el rechazo de la acción.- Sosteniendo que no ocupa en la actualidad el inmueble de autos, sino que tal ocupación la realiza una sociedad comercial - Bru Bus SRL-. En cuanto al departamento del fondo sostiene el demandado que ni el, ni la sociedad comercial antes referida tienen acceso al mismo, pero que sí lo tiene la actora - Sra. Bugallo -, conforme la prueba arrimada en autos.- En cuanto a la excepción se ha señalado que, la misma se verifica ante la ausencia -en su extremo pasivo-, de la titularidad jurídica de la relación sustancial en que se afina el debate procesal. Esta ausencia conduce a la divergencia entre las personas que se enfrentan en la causa y aquéllas que la ley de la materia habilita para hacerlo (conf. Enrique M. Falcón, "Procesos de Conocimiento", ed. Rubinzal - Culzoni, Santa Fe, año 2000, T. II, pág. 440).- Habiendo realizado un detenido análisis de la causa n 52061 ¿Bugallo Laura y otra c/ Bugallo José s/ fijación de canon locativo?, que corre por cuerda y tengo ante mí vista encuentro que: se dictó sentencia el día 12 de septiembre de 2000, condenando al demandado a abonar en forma mensual a la actoras la suma de \$ 900. En la proporción de \$ 300 para Laura Bugallo y \$ 600 para Isolina Calvo con efecto retroactivo a la fecha de intimación al demandado por carta documento (03-03-1997) - con relación al frente del inmueble ubicado sobre la Av. Illia (ex. Catamarca) n° ..., de San Justo partido de la Matanza, donde se encuentran construidos dos locales, sentencia que se encuentra firme. Ahora bien el Sr. Bugallo, en su expresión de agravios sostiene que la sentenciante no ha analizado la nueva prueba aportada y continua afirmando que no es él quien ocupa el inmueble referido sino la empresa comercial Bru Bus S.R.L.- Surge de la prueba ofrecida por ambas partes expediente n° 56021, que corre por cuerda - mandamiento de constatación y absolución de posiciones de fs. 43 y 56, que el aquí demandado ocupa los locales ubicados sobre la Av. Illia ... de San Justo, funcionando en los mismos una Agencia de Viajes y Turismo cuya habilitación se encuentra a nombre de la firma ¿Bru Bus S.R.L.?, perteneciente al incidentado José Bugallo.- Asimismo de la prueba testimonial de fs. 168 - este expediente- que fuera ofrecida por la parte demandada, en la que el testigo Ariel Martin Russo depone que: ¿el demandado es uno de los socios de Bru Bus, donde el testigo trabajaba hasta hace unos diez meses...? (...) ¿...ambos locales están ocupados por esa sociedad...?, y de la prueba informativa, donde se informa que existe un comercio habilitado en el domicilio Av. H. Illia ..., San Justo, categorizado como gran contribuyente. Razón Social: Bru Bus SRL, Rubro: agencia de turismo incluye venta de pasajes, expediente 4579/1990, inicio de actividad 01/10/1990, no registra expediente de baja presentado por el contribuyente - informe de la Municipalidad de la Matanza - ver fs. 138 - y surge del informe emitido por la dirección de personas jurídicas - ver fs. 126 - que: ¿consultando el registro computarizado de este organismo la entidad ¿Bru Bus Sociedad de Responsabilidad Limitada? no registra antecedentes, ni se encuentra inscripta en esta Dirección. Tengo por acreditado entonces que la empresa mencionada no se encontraría constituida regularmente, se trataría entonces de una sociedad de hecho con domicilio desconocido y que se conoce con un nombre de fantasía, pero una cosa es el nombre y otra que aquélla sea un sujeto de derecho que pueda adquirir el carácter de parte en estas actuaciones, pues no puede condenarse en juicio a un nombre de fantasía, pues solo poseen capacidad jurídica procesal las persona jurídicas y la personas físicas. De manera que las obligaciones pesan en cabeza de la persona física aquí demandada - Sr. Bugallo - y no de una persona jurídica que no está constituida como tal.- Así lo ha expresado, con voto del Dr. Mares, la Cámara de Apelación Civil y Comercial de San Martin en el sentido que no debe confundirse el nombre, que es un mero atributo de la personalidad, con el sujeto de derecho a quien se le atribuye y no puede accionarse contra esa denominación de fantasía, sin traer a juicio al sujeto de derecho que le da sustento jurídico. Él es el único ante el que pueden imputarse obligaciones y la mera denominación comercial, sin individualización de la persona física o jurídica a quien corresponde, es una mera abstracción insuceptible por si de integrar como parte una relación jurídica y por ende, de ser sujeto activo

o pasivo de una acción judicial conf. Art. 30, 31, 32, 897, 944, 1066 y conc. Del Cód. Civil.) (Cam. De Apel. Civ. y Com. San Martín Sala 2, causa 31866 RS 472/92, entre otros precedentes). Ahora bien, diré también que si bien es cierto que la actora debe probar los hechos constitutivos, esto es aquellos hechos que normalmente producen determinados efectos jurídicos; no lo es menos que el demandado debe probar los hechos impositivos, esto es, la falta de aquellos hechos que normalmente concurren con los constitutivos, falta que impide a éstos producir el efecto que es propio (arg. Art. 375 CPCC; Chiovenda, "Instituciones", III, pág. 94).- En efecto las partes, tienen la carga de aportar la prueba de sus afirmaciones o en caso contrario, soportar las consecuencias de omitir ese imperativo en el propio interés (SCBA . L 33354 del 26-III-85; L33625 del 28-VIII-84; L 46215 del 2-VII-91).- El demandado debió en la especie demostrar que la empresa "Bru Bus SRL" estaba constituida regularmente tales aseveraciones han quedado indemostradas en el presente proceso, y habida cuenta entonces que el excepcionante es coheredero del sucesorio antes mencionado y ocupa efectivamente los dos locales ubicados al frente de la propiedad, y el bien integra la masa hereditaria, la defensa intentada no puede prosperar, por lo que se impone -según mi opinión- la desestimación de este agravio.- Ahora bien, dicho esto corresponde analizar si procede la fijación de un canon locativo por el departamento ubicado al fondo. El demandado sostiene que ni él ni la sociedad comercial antes referida tienen acceso al mismo, pero que si lo tiene la actora - Sra. Bugallo -, conforme la prueba arrojada en autos.- Debo adelantar que no coincido con lo resuelto por la Sentenciante, en cuanto a que sea posible inferir que, porque el Sr. Bugallo ocupe los locales que se encuentran en el frente también ocupe el departamento del fondo.

El artículo 384 del Código Procesal establece expresamente que " los jueces formarán convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica ", tal referencia está indicando sin hesitación que el principio de libertad está construido en base al criterio objetivo en oposición al subjetivismo y al empirismo de la convicción íntima o de la conciencia. Habiendo realizado un detenido análisis de la prueba rendida en autos, mandamiento de constatación de fs. 242, donde consta que ni la actora ni el demandado tenían llaves de acceso, por lo que la puerta tuvo que ser violentada por un cerrajero, cambiando la cerradura y quedando las llaves en sobre cerrado en el juzgado y glosadas en el presente expediente.- Informando que encontrándose el inmueble con evidentes signos de abandono y libre de ocupantes, procede la martillera a su tarea.- Asimismo surge del informe pericial de fs. 263/264, que: "...advierto una puerta que permite el acceso a las comodidades habitacionales, formulada la correspondiente pregunta me respondieron que la misma no se usaba. Violentadas 2 cerraduras que correspondientes a las puertas que posee el logrado pasillo que ha permitido el acceso a las comodidades habitacionales ...? (...) ?...En cuanto al estado del sector habitacional, si bien no observo rajaduras que podrían haberse generado por vicios de construcción, existe una carencia total de mantenimiento...?.- Por las consideraciones precedentemente expuestas no encuentro acreditado que el aquí demandado - Sr. Bugallo - ocupe de manera exclusiva y excluyente el departamento - llamado del fondo - donde vivía la madre de ambos - Isolina Calvo.- Así no se encuentra acreditado en autos que el ejercicio de los derechos realizado por el demandado lo haya sido con exclusión de su condómino. Para que la demanda pueda prosperar debe probarse que el derecho al uso de la cosa sea ejercido más allá de su justo límite, esto es, con impedimento para que el otro condómino ejerza, a su vez sus derechos (arts. 2676, 2677, 2699, Código Civil).- Por lo que este aspecto de la queja prospera a favor del demandado.- En cuanto al monto respecto del canon locativo fijado por la Sentenciante, surge de la prueba producida en autos - ver pericia de fs. 263/264- , que no se ha podido establecer un valor que diferencie cada parte de la propiedad (locales comerciales y departamento), sino que se determinó por el total del inmueble, cuya suma alcanza los \$ 21.000.- Ahora bien no entiendo como esto no pudo hacerse, atento que conforme surge del expediente principal n° 56021, que corre por cuerda y tengo ante mi vista a fs. 77 obra informe de la perito tasadora Arkanian Elisa Noemí, la cual si ha podido determinar un valor locativo parcial y por cada local, de (US\$ 600) cada uno.- Entiendo entonces que en relación al monto del presente incidente, deberá realizarse en la etapa de ejecución de sentencia, una nueva tasación por la experta designada en autos, a fin de determinar el valor locativo por separado de los locales situados en la calle Av. Presidente Arturo Illia (ex Catamarca) n° ..., de la localidad de San Justo, Partido de la Matanza, con exclusión del departamento ubicado al fondo, atendiendo a los valores reinantes en plaza y el continuo movimiento del mercado inmobiliario; admitiéndose entonces parcialmente el incidente de autos, conforme los fundamentos expresados.- IV.- Por todo lo expuesto y, de compartirse tal criterio, considero que debe revocarse parcialmente la sentencia apelada, dejando establecido que el presente incidente de aumento de canon locativo progresa sólo respecto de los locales ubicados en Av. Illia (ex. Catamarca) n° ..., de San Justo partido de La Matanza, cuyo valor de uso será determinado en la etapa de ejecución, y rechazándose en cuanto se pretende la fijación de un canon locativo por el departamento ubicado al fondo del inmueble.- Costas de la Alzada por su orden (artículo 71 del Código Procesal).- A fin de evitar ulteriores planteos estimo pertinente dejar aclarado que el importe que en su oportunidad se determine, será exigible desde la fecha establecida en el pronunciamiento de grado y generará los intereses que allí se establecen.- Voto, en consecuencia, PARCIALMENTE por la NEGATIVA. A la misma cuestión, la Señora Juez Doctora LUDUEÑA, por iguales fundamentos, votó también PARCIALMENTE por la NEGATIVA. A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez Dr. RUSSO, dijo: Conforme se ha

votado la cuestión anterior, corresponde revocar parcialmente la sentencia apelada de fs. 339/343, dejando establecido que el presente incidente de aumento de canon locativo progresa sólo respecto de los locales ubicados en Av. Illia (ex. Catamarca) n° ..., de San Justo partido de La Matanza, cuyo valor de uso será determinado en la etapa de ejecución, y rechazándose en cuanto se pretende la fijación de un canon locativo por el departamento ubicado al fondo del inmueble.- Costas de la Alzada por su orden (artículo 71 del Código Procesal), difiriendo la pertinente regulación de honorarios para su oportunidad.- ASI LO VOTO. La Señora Juez Doctora LUDUEÑA, por los mismos fundamentos, votó en análogo sentido. SENTENCIA Morón, 7 de marzo de 2018.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad se revoca parcialmente la sentencia apelada de fs. 339/343, dejando establecido que el presente incidente de aumento de canon locativo progresa sólo respecto de los locales ubicados en Av. Illia (ex. Catamarca) n° ..., de San Justo partido de La Matanza, cuyo valor de uso será determinado en la etapa de ejecución, y rechazándose en cuanto se pretende la fijación de un canon locativo por el departamento ubicado al fondo del inmueble.- Costas de la Alzada por su orden (artículo 71 del Código Procesal), difiriendo la pertinente regulación de honorarios para su oportunidad.-

026533E