

Canon Locativo Donacion Con Usufructo Coherederos Prescripcion De La Accion

JURISPRUDENCIA

Canon locativo. Donación con usufructo. Coherederos. Prescripción

de la acción Se modifica la sentencia apelada, y se fija el valor locativo del inmueble dado en donación con reserva de usufructo, diferenciándose entre el porcentaje que correspondía a la co-usufructuaria hasta el fallecimiento de su consorte (32,5%) y aquel vigente hasta el deceso de aquella (65%), aclarándose que resultaban prescriptos los montos a los que hubiese podido tener derecho la actora hasta cinco años antes a la fecha de realización de la audiencia de mediación.

En Buenos

Aires, a 11 días del mes de junio del año 2019, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos ?Z. E. c/ P. M. B. y otro s/ Fijación y/o cobro de valor locativo? y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la Dra. Abreut de Begher dijo: I- Vienen los autos a este Tribunal con motivo de los recursos de apelación interpuestos por la parte actora y la parte demandada contra la sentencia de fs.756/765 que hizo lugar a la demanda de fijación del valor locativo respecto del inmueble sito en la calle A. del V. ..., como su cobro de pesos, fijándolo retroactivamente a partir del 22/11/2005 hasta la fecha de la sentencia, y también para el futuro a partir de ese momento, en función del derecho de usufructo de la accionante sobre el 65% del inmueble, con más intereses. Apela la coheredera M. I. P., y el codemandado T. A. G. y A. S.A. y M. B. P., quienes expresaron agravios y fueron respondidos por sus contrarios. II-A fs.822 expresa agravios la coheredera de la actora, M. I. P., quien se queja del monto fijado en concepto de canon locativo, de la tasa de interés aplicada, como la fecha a partir de la cual fue establecido su cómputo. Considera que el Magistrado se apartó de las conclusiones periciales. Dijo que el Juez estableció los valores locativos a partir de noviembre de 2005 hasta diciembre de 2017 (fecha de la sentencia), con una importante merma del 20% si se lo compara con el informe pericial. Indicó que el a quo sostuvo que debían considerarse los periodos de relativa estabilidad económica, en especial del 2005 al 2009, lo que hace que no pueda deflacionarse en forma directa el canon locativo fijado en la fecha del dictamen pericial, y que, además, correspondía tomar la pretensión actora del 65% del precio estimado en \$ 11.000 a la fecha de diciembre de 2012. Así, la apelante hizo hincapié en la pericia, por entender correctos los cálculos periciales, que no solo deflacionaron el valor locativo expresado a la fecha del dictamen para el cálculo correspondiente a periodos anteriores, sino que también se tuvo en cuenta publicaciones especializadas de la época. Dijo que los valores fijados por el a quo representan una merma del 20% respecto de los valores indicados por el experto, y que no resulta óbice que los valores resulten superiores a los reclamados en el escrito inicial, en tanto estaban sujetos a lo que en más o en menos resultara de la prueba. También se agravio por cuanto el a quo dispuso la aplicación de intereses únicamente a partir del 26 de septiembre de 2006 hasta el 19 de abril de 2009 conforme la tasa pasiva, y a partir del 20 de abril de 2009 hasta la fecha de pago, la tasa activa. Dijo la apelante que la fecha de inicio del cómputo debe ser a partir del 25 de noviembre de 2005, y conforme la tasa activa por todo el periodo; remarcó que no existió ningún acuerdo transaccional de fecha 26 de septiembre de 2006. Por su parte, los codemandados T. S.A. y M. P. en su expresión de agravios dijeron que cuando B. P. realizó la donación del inmueble con reserva de usufructo a su favor y de su esposa, se había acordado que no se le iba a cobrar canon locativo a la empresa familiar T. S.A. por el uso de la fracción del terreno, por lo que entienden que son circunstancias que deberían ser ponderadas en el presente litigio. B. P. era el presidente de la empresa T. S.A, empresa familiar constituida por B. y sus hijos M. y M., y a su vez era el esposo de la actora E., hoy fallecida. Agregan que la usufructuaria nunca antes había solicitado la fijación de un canon locativo, por lo que sostienen que no puede acogerse el reclamo retroactivo; que el plazo de prescripción es de 5 años según lo dispone el art. 4027 CC, y no de 10 años conforme el art. 4023 CC, tal como entendió el Magistrado de grado. Que las impugnaciones a la pericia fueron acompañadas de un informe técnico del Estudio Constantinidis, con valores locativos y tasaciones de la zona donde se encuentra el inmueble. Hacen alusión a que en el predio hay unas oficinas que son de T. S.A., al igual que el portón, y destaca la ubicación del inmueble en Dock Sud, que su estado no es óptimo, y que la porción sujeta a usufructo carece de valor en el mercado. Además, se agravan por la fijación del canon locativo futuro a partir de la fecha de la sentencia en \$ 40.000, suma que no guarda relación con los valores reales de la zona. Sostienen que no queda claro si el valor locativo es en concepto de indemnización o compensación. Dicen que también debe hacerse cargo la usufructuaria de los gastos del inmueble en la proporción del usufructo del 65% sobre la propiedad, aun cuando el Magistrado lo rechazó por estar fuera de la pretensión actora, o de reconvención alguna. Por último, sostienen que no corresponde extender la condena a M., quien tan solo reviste el carácter de Presidente de T. S.A. III-Derecho del usufructuario. a- Entiendo que respecto del reclamo de fijación del valor locativo resulta de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil (hoy derogado), por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente, sin

perjuicio de señalar, que a idéntica solución se arribaría aplicando las normas pertinentes de este último cuerpo legal (conf. ROUBIER, PAUL, *Le droit transitoire* (Conflicts des lois dans le temps), 2ª ed. Pariz, ed. Dalloz et Sirey, 1960, nro. 42, p. 198 y nro. 68, p. 334, citado por Kemelmajer de Carlucci, El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme, La Ley Online AR/DOC/1330/2015). De este modo la responsabilidad civil queda sometida a la ley vigente al momento del hecho antijurídico, aunque la nueva disposición rige -claro está- a las consecuencias que no se encuentran agotadas al momento de entrada en vigencia del Código Civil y Comercial (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, en RubinzalCulzoni, Santa Fe. 2015, pág. 101). b- La actora Zarpas y su esposo tenían el usufructo de una parte indivisa equivalente al 65% de la propiedad sita en la calle Aristóbulo del Valle, Unidad funcional 1. Sobre ello no hay controversia, sino sobre la cuantificación del precio locativo en concepto de compensación por el uso de la propiedad por parte de T. S.A., responsabilidad que fue extendida a M. P. por el a quo. Varios son los temas a tratar en función de los agravios de las partes. En primer término, debo indicar que la actora Zarpas falleció el 19/5/2018, y que sus herederos son M. B. y M. I. P. (ver contestación del oficio del Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil y Comercial n° 15, Departamento de San Isidro respecto del sucesorio de Z. E., iniciado el 3/8/2018). La actora fallecida era titular del 65% indiviso del derecho real de usufructo sobre el inmueble sito en la calle A. del V. ?, que está ocupado por la empresa familiar T. S.A., cuya titularidad está en cabeza de los hermanos M. y M. P.. Me remito al informe de dominio de fs. 382/6, y el reconocimiento de los demandados de la calidad de ocupante de la empresa T. S.A. del inmueble desde el año 1988 -ver responde-. Recuerdo que el derecho real de usufructo es un derecho temporario que se ejerce sobre cosa ajena, y permite a su titular el derecho de usar y gozar de la cosa, lo cual es la esencia misma del instituto. Puede hacerlo como el propietario mismo, o sea, goza del iusutendi y afluendi, pero con la limitación de no alterar la sustancia (ver Gurfinkel de Wendy, Lilian, *Derechos Reales*, Abeledo Perrot, 2010, T II, pág.978). El usufructuario puede usar la cosa objeto de usufructo, percibir los frutos naturales, industriales y civiles, y especialmente gozar de los objetos sobre el que se establece el usufructo, como el propietario mismo (conf. art. 2863, 2869 CC, y hoy bajo la nueva legislación en los arts. 2141 y cc CCC). Es oportuno señalar que el derecho real de disfrute sobre cosa ajena fue constituido por una donación que efectuara Basilio de la nuda propiedad a favor de sus hijos, con reserva de usufructo del 65% de la propiedad a su favor y de su cónyuge, lo que representa el 32,5% para cada uno (constitución per deductionem). También se dejó constancia del derecho a acrecer, según se desprende de la escritura pública del año 2001, y que frente a la muerte de B. acaecida el 26 de febrero de 2008, E. quedó con el 65% del usufructo del bien (conf. art.2823 CC). El deceso de la causante E. -acreditado luego de dictada la sentencia de grado- hace que se extinga el usufructo vitalicio a partir de la fecha de su muerte el 19 de mayo de 2018, por consolidación del dominio en cabeza de los hermanos P. (conf. art. 2920 CC). Sobre ello no puede haber controversia, y marca el límite hasta donde corresponde abonar una compensación por el uso exclusivo de la propiedad en desmedro de la usufructuaria, según el objeto de este juicio. También se encuentra acreditado que el inmueble estaba ocupado por la empresa T.S.A., que originariamente estuvo conformada por el padre B. y los hijos M. y M., y que luego de transcurridos unos años y vicisitudes judiciales, termina siendo Presidente de ella el actual demandado M., quien ahora reviste la doble calidad de coactor y codemandado, frente al fallecimiento de su madre -por ser heredero forzoso de ella, al igual que su hermana-. c- El reclamo de la parte actora toma como punto de partida el 25 de noviembre de 2005. Se sustenta en la carta documento fechada el 22 de noviembre de 2005 (ver copia CD fs. 39), por la que el apoderado de la actora lo había intimado a M., como representante de T. S.A. por el reclamo del pago dentro de las 48hs por el uso del inmueble por parte de la empresa. El juez de grado rechazó la excepción de prescripción planteada por los codemandados por entender que correspondía aplicar a la pretensión de fijación y cobro de un canon locativo el plazo decenal del art. 4023 CC, y no el quinquenal previsto en el art. 4027 CC. Sobre esta cuestión se agravan los accionados (3er. Agravio del recurso de apelación). Cabe realizar ciertas aclaraciones. Como aspecto central señalo que el pago de los cánones locativos cuya fijación se pretende por el presente, al igual que su cobro, usualmente se abonan por periodos mensuales. Es cierto que no hay vínculo contractual que permita entender que se tratan de ?atrasos? en los términos del art. 4027 CC, sin embargo, ello no resulta óbice para juzgar que el plazo de prescripción aplicable es el quinquenal según prevé la norma citada (conf. CSJN, Fallos 285: 375; in re ?Sociedad Escolar Alemana de Villa Ballester c/ Nación Argentina?, del 2/5/1973, ver La Ley online, AR/JUR/384/1973). En efecto, se ha entendido que ya sea que se trate de la contraprestación en dinero a cargo de los locatarios por el uso de la cosa alquilada, o la indemnización del valor locativo equivalente de un inmueble ocupado sin derecho, ello encuadra dentro de las previsiones del art. 4027 CC (conf. Aída Kemelmajer-Kiper-Trigo Represas, *Código Civil Comentado*, Doctrina-Jurisprudencia-Bibliografía, Rubinzal Culzoni, 2006, arts. 3875/4051, pág. 613; Marcelo López Mesa, ?La prescripción de obligaciones periódicas, y deudas únicas cuotizadas?, Diario DPI, n 50, del 26/10/2015). Por lo tanto, deben considerarse prescriptos los montos que hubiese podido tener derecho la actora hasta cinco años antes a la fecha de realización de la audiencia de mediación el 5/12/2012. Entonces, juzgo prescriptos los periodos anteriores al 5/12/2007. Al momento del reclamo por carta

documento fechada el 22 de noviembre de 2005 enviada por E. a M., aún vivía el extinto B., de modo que éste hasta ese momento era cusufructuario junto a E.. Mal podía entonces E. a esa fecha, antes del fallecimiento de su esposo en el año 2008, reclamar por la totalidad del usufructo que representaba el 65% sobre la propiedad. Así, conceptúo que desde el 5/12/2007 la actora fallecida tenía derecho a la mitad del usufructo del 65%, o sea, el 32,5%, y a partir del deceso de B. ocurrido el 26/2/2008, la totalidad del usufructo (conf. su derecho a acrecer).

d- La sentencia que declara la fijación de un canon debe retrotraer sus efectos, en principio, al momento de la notificación de la demanda o de la mediación, con los intereses correspondientes si estos fueron reclamados en la pretensión; y, corresponde hacerlo a una fecha anterior si existió un primer reclamo extrajudicial por medio fehaciente (Rolleri, Gabriel G. y Murray, Cecilia, "Fijación de canon locativo por el uso exclusivo de la cosa común en la comunidad hereditaria", LA LEY 1999-D, 440). Tomando como punto de partida la fecha de la carta documento fechada el 22 de noviembre de 2005, y el plazo de gracia de 48 hs. a partir del 25 de noviembre de 2005, el reclamo de intereses sobre los cánones locativo es procedente. Sin embargo, en atención a que se encuentran prescriptos los periodos anteriores al 5/12/2007, a partir de esta última fecha el reclamo es acogido favorablemente sobre las indemnizaciones mensuales fijadas (conf. Pedro Cazeaux-Trigo Represas; Derecho de las Obligaciones, Editora Platense, 1991, T III., pág.787; Highton-Bueres, Código Civil y Normas complementarias, Hammurabi, T 6B, pár.806).

e- La actora entiende que los montos fijados en concepto de valor locativo fueron bajos, y que el Juez se apartó de los valores periciales; mientras que los codemandados sostienen lo contrario. Respecto de los agravios vertidos en relación a los montos reconocidos por el Magistrado en la sentencia en concepto de cánones locativos, tomando como pauta la cifra de \$11.000 peticionados en la demanda a diciembre de 2012, con sustento en la pericia técnica que estableció diferentes cuantificaciones según los años, la periodos de inflación como los de relativa estabilidad y el porcentaje del usufructo, entiendo que en general resultan acordes a las circunstancias de tiempo y lugar. No advierto motivo como para apartarme de las cuantificaciones realizadas por el a quo en base a la prueba pericial, y el resto de las probanzas de la litis (ver testimoniales que dan cuenta del estado del bien, fs. 431, Armingol; fs.434, Maglieri). Aun cuando la pericia fue impugnada por los apelantes, resulta insuficiente como para provocar que se desechen sus conclusiones, en tanto su experticia se encuentra suficientemente fundada en principios técnicos (conf. art.386, 477 CPCC). El Magistrado tuvo en cuenta la experticia, y en especial, los diferentes cánones locativos según los periodos anuales considerados. Los montos establecidos por el a quo los considero adecuados a la clase de inmueble ocupado por la empresa Tega S.A. Justamente, es una unidad funcional de 767 m2, que representa un porcentual del 76,26% del total del edificio. Es un gran galpón antiguo, dedicado al depósito, donde Tega S.A. fabrica puentes grúas, aparejos, ubicado en la zona de la Boca. El edificio consta de tres unidades funcionales, donde la unidad funcional n°1 utilizada por la empresa accionada está ubicada en planta baja con entrada por Aristóbulo del Valle ? y destinada a Garage y/o depósito; mientras que las otras dos están ubicadas en el primer piso y tienen entrada por los números ? y ?, con un destino de vivienda (ver pericia de fs.493/9, y fotografías adjuntadas al dictamen). El a quo justipreció los cánones locativos estableciendo bandas anuales. Para ello fijó en concepto de canon locativo mensual por el 65% del inmueble a partir de 2005 al 2009 la suma de \$ 6.500, para el año 2010 \$ 8.000; para el año 2011 \$ 9.500; para el año 2012 \$9.500; para 2013 \$ 13.000; para el año 2014 16.500; para el año 2015 \$ 22.500; para el año 2016 \$ 31.000, y luego de esa fecha la de \$ 40.000. Ver detalle en la sentencia a la cual me remito (fs.764). Ahora bien, opino que corresponde hacer lugar al reclamo actor por los periodos transcurridos a partir de 5/12/2007 hasta la fecha de extinción del usufructo por muerte de la usufructuaria, el 19/5/2018, debiendo considerarse también que hasta la fecha de deceso de Basilio el 26/2/2008 solamente se podía reclamar el 50% del 65% del usufructo que existía sobre el inmueble objeto de litis (vgr. solo el 32,5%). Sobre los montos establecidos por el a quo no tengo en general observación que realizar por cuanto se ajustan a las pautas del dictamen efectuado por el perito de oficio, y no hay elemento de prueba alguno que permita considerar que la misma resulta errada o arbitraria (conf. art.386, 165 CPCC), con la salvedad que hasta el momento del deceso de Basilio los montos fijados por el a quo deberán dividirse a la mitad, en atención a su derecho de cusufructo únicamente sobre el 32,5% del total. De ese modo, y para que no haya lugar a dudas o erróneas interpretaciones, se corrige el esquema fijado por el Magistrado, por lo que quedan fijados los montos compensatorios en concepto de canon locativo por el uso de la propiedad sin derecho, de la siguiente manera: a partir de diciembre de 2007 y 2008 en \$ 3.250; de diciembre de 2009 en \$ 8.000; de diciembre de 2010 en \$ 9.500; de diciembre de 2011 en \$ 11.000; de diciembre de 2012 en \$ 13.000; de diciembre de 2013 en \$ 16.500; de diciembre de 2014 en \$ 22.500; de diciembre de 2015 en \$ 31.000; de diciembre de 2016 en \$ 34.500; de diciembre de 2017 en \$ 40.000. Resta mencionar que al momento de practicarse la liquidación sobre esas cifras reconocidas deberán descontarse las sumas percibidas, tal como surge del incidente de medidas precautorias y fuera dispuesto por el Juez de grado (Expte. 85069/2012), de modo que solamente sobre el saldo impago de cada periodo cabe aplicar los intereses hasta la fecha de efectivo pago.

IV- Legitimación pasiva de M. P.. Conforme la lectura de la carta documento de fs. 39, se advierte que la actora E. había enviado una intimación para el pago de cánones locativos a M. P., indicando que él ?por intermedio de vuestra empresa se encuentra ocupando indebidamente y

explotando comercialmente el predio...? de A. del V. ..., UF 1 sin abonar el canon correspondiente, por lo que solicitaba su pago, más intereses y costas del juicio. No está controvertido que la empresa T. S.A. era una sociedad familiar, originariamente compuesta por el padre y los dos hijos, y que luego de varios traspasos quedó como dueño de casi la totalidad de las acciones y como representante legal en calidad de Presidente, M. P.. Y, en esa calidad se procedió a intimarlo; o sea, como representante legal de la sociedad comercial, de manera que no se advierte cual puede ser su responsabilidad como para hacerle extensiva la condena, al ser personas diferentes, una humana y la otra jurídica (conf. art.33 CC). Por ello, propongo que se modifique el decisorio y se revoque la condena contra M. P.. Las costas de la actuación de este codemandado opino que deberán ser impuestas por su orden, dada las características que tuvo este transitar judicial durante tantos años entre los integrantes de la familia, con mezcla de intereses y roles, cesiones y acuerdos, que justifican apartarse del principio objetivo de la derrota (conf. art.68 CPCC).

V- Intereses La coactora María Polijronopulos se agravia por el interés dispuesto en la sentencia y la fecha a partir de la cual el juez fijó que se devengarán los acrecidos, el 26/9/2006. Solicita la modificación del decisorio en este aspecto, en el sentido que se disponga a partir del 22 de noviembre de 2005, fecha de la notificación fehaciente por carta documento; y a la par pide la aplicación de la tasa activa por todo el periodo hasta el efectivo pago. El juez de grado dispuso la aplicación de intereses sobre los cánones locativos conforme la tasa pasiva desde el 26/9/2006 hasta el 20 de abril de 2009, y de allí en más la tasa activa por aplicación del plenario ?Samudio de Martinez Ladislaa c/Transporte Doscientos Setenta SA s/daños y perjuicios" (20-4-2009)? y su doctrina. Entiendo que el curso de los intereses corresponde sobre los periodos reconocidos a partir del día 10 de cada periodo mensual locativo hasta la fecha del efectivo pago, y deberá efectuarse conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días del Banco Nación Argentina. Opino que se apliquen los intereses sobre cada periodo locativo a partir de la fecha que se devengaron, o sea el 10 de cada mes, por entender que ellos ya habían sido solicitados en la carta documento del 22/11/2005, y luego reiterados en la demanda. El curso de los intereses corresponde a partir del 10 de diciembre de 2007. El canon correspondiente al mes de febrero de 2008 -fecha del deceso de B.-, como el de mayo de 2018 -fecha de defunción de E.- deberá tomarse el mes completo, y no una fracción.

VI- Recurso desierto En relación a los puntos 6 y 7 de los agravios de los accionados, debo indicar que el recurso se encuentra desierto, por cuanto no cumplen ni tan siquiera mínimamente los requisitos de los arts. 265 y 266 CPCC, al expresar solo disconformidad con la solución del caso.

VII- Colofón Por los argumentos precedentes, propongo al Acuerdo de Sala de mis distinguidos colegas: I- Declarar desiertos los puntos 6 y 7 de la expresión de agravios de los codemandados. II-Modificar el decisorio de grado en el sentido que hasta el momento del deceso de B. el 26 de febrero de 2008, los montos fijados en concepto de canon deberán dividirse a la mitad, en atención a que el derecho de usufructo de E. Z. era únicamente del 32,5% del total de la propiedad. III-Tener por extinguido el derecho al cobro de los valores locativos a partir del 19/5/2018, en atención al fallecimiento de la causante Z., debido a la extinción del usufructo. IV- Establecer que la indemnización por el uso sin derecho de la propiedad queda fijada en a partir de diciembre de 2007 y 2008 en \$ 3.250; de diciembre de 2009 en \$ 8.000; de diciembre de 2010 en \$ 9.500; de diciembre de 2011 en \$ 11.000; de diciembre de 2012 en \$ 13.000; de diciembre de 2013 en \$ 16.500; de diciembre de 2014 en \$ 22.500; de diciembre de 2015 en \$ 31.000; de diciembre de 2016 en \$ 34.500; de diciembre de 2017 en \$ 40.000.V- Rechazar la demanda contra Mario Polijronopulos, con costas por su orden dado el fundamento del considerando respectivo (conf. art.68 CPCC).

VI- Disponer que por todo el periodo reconocido en la sentencia a partir de diciembre de 2007 se apliquen sobre cada periodo mensual a partir del 10 de cada mes la tasa activa conforme ?Samudio?, debiendo descontar previamente las sumas percibidas correspondientes a cada periodo mensual conforme surja del incidente de medidas cautelares en la liquidación a practicarse en autos en el periodo de ejecución (Expte. n° 85.069/2012).

VII-Confirmar el resto que decide y fuera materia de agravios.

VIII-Las costas de Alzada se imponen por su orden dada las particularidades del caso, y la forma de resolución (conf. art. 68 CPCC).

El Dr. Fajre y el Dr. Kiper, por las consideraciones expuestas por la Dra. Abreut de Begher, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, 11 de junio de 2019.

Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I- Declarar desiertos los puntos 6 y 7 de la expresión de agravios de los codemandados. II-Modificar el decisorio de grado en el sentido que hasta el momento del deceso de B. el 26 de febrero de 2008, los montos fijados en concepto de canon deberán dividirse a la mitad, en atención a que el derecho de usufructo de E. Z. era únicamente del 32,5% del total de la propiedad. III-Tener por extinguido el derecho al cobro de los valores locativos a partir del 19/5/2018, en atención al fallecimiento de la causante Z., debido a la extinción del usufructo. IV- Establecer que la indemnización por el uso sin derecho de la propiedad queda fijada en a partir de diciembre de 2007 y 2008 en \$ 3.250; de diciembre de 2009 en \$ 8.000; de diciembre de 2010 en \$ 9.500; de diciembre de 2011 en \$ 11.000; de diciembre de 2012 en \$ 13.000; de diciembre de 2013 en \$ 16.500; de diciembre de 2014 en \$ 22.500; de diciembre de 2015 en \$ 31.000; de diciembre de 2016 en \$ 34.500; de diciembre de 2017 en \$ 40.000.V- Rechazar la demanda contra M. P., con costas por

su orden dado el fundamento del considerando respectivo (conf. art.68 CPCC). VI- Disponer que por todo el periodo reconocido en la sentencia a partir de diciembre de 2007 se apliquen sobre cada periodo mensual a partir del 10 de cada mes la tasa activa conforme ?Samudio?, debiendo descontar previamente las sumas percibidas correspondientes a cada periodo mensual conforme surja del incidente de medidas cautelares en la liquidación a practicarse en autos en el periodo de ejecución (Expte. n° 85.069/2012). VII-Confirmar el resto que decide y fuera materia de agravios. VIII-Las costas de Alzada se imponen por su orden dada las particularidades del caso, y la forma de resolución (conf. art. 68 CPCC). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Correlaciones: Bugallo, Laura c/Bugallo, José s/incidente aumento canon locativo - Cám. Civ. y Com. Morón - Sala I - 07/03/2018 - Cita digital IUSJU026533E 040496E