

Condominio Fijacion De Canon Locativo

JURISPRUDENCIA

Condominio. Fijación de canon locativo

Se confirma la

sentencia que determinó la obligación de pagar a los condóminos actores el canon locativo por uso del inmueble común, estando pendiente la división de ese condominio, e impuso las costas de primera instancia por su orden. San Salvador de Jujuy, República Argentina, a los catorce días del mes de marzo del año dos mil diecinueve, la Sala I - Civil y Comercial y de Familia - del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Jujuy, integrada por los Dres. Sergio Marcelo Jenefes, Beatriz Elizabeth Altamirano y Clara Aurora De Langhe de Falcone, bajo la Presidencia del nombrado en primer término, vieron el Expte. N° CF-14.919/18, caratulado: ?Recurso de Inconstitucionalidad interpuesto en el Expte. N° 15.284/2017 (Cámara de Apelaciones Civil y Comercial -Sala II- Vocalía 3): Recurso de Apelación interpuesto en el Expte. N° C-063.761/2016, Incidente de Fijación de Canon Locativo: Bustamante Pedro, Bustamante Javier Villalain c/ Mealla, Darma Gladys Antonieta? El Dr. Jenefes dijo: La Sala Segunda de la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial, en sentencia de fecha 25 de junio del 2018 resolvió, hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto y revocar el punto 2) de la sentencia de fecha 18 de agosto del 2017, imponiendo las costas de primera instancia por su orden. Distribuyó las costas de la alzada y difirió la regulación de honorarios profesionales. Para así resolver señaló, que el apelante carecía de agravios, en relación a la fecha en que comenzó la obligación de abonar el canon locativo. Que la sentencia fijó como inicio de la obligación de pagar una compensación pecuniaria, la fecha en la que los actores formalizaron el requerimiento de pago proporcional de un canon, conforme art. 1988 del CCyCN. Asimismo que en la causa rola copia de Carta Documento, recepcionada por la apelante el 17 de abril del 2014, por la cual los actores intimaron a su condómina a pagar la parte proporcional de un canon locativo que, a partir de allí tienen derecho a la compensación monetaria, por el uso temporal del bien, y hasta tanto se proceda a realizar la partición. Sostuvo el Tribunal ad quem, en relación al monto locativo, que las manifestaciones del recurrente son una mera disconformidad con el informe elaborado por el perito, sin demostrar ni indicar cuál sería la cotización de plaza del inmueble. Finalmente, en relación a las costas entendió, le asistía razón a la recurrente considerando que hubo un allanamiento liso y llano a la pretensión de los actores. Disconforme con este pronunciamiento, a fs. 4/10 vta. de autos el Dr. Ernesto Daniel Suárez, en representación de la Sra. Darma Gladis Antonieta Mealla, deduce recurso de inconstitucionalidad por sentencia arbitraria. Señala que se allanó a la pretensión locativa porque no desconoce la justicia del reclamo pero, en esta instancia, los derechos en pugna se reducen a determinar el momento en que la Sra. Mealla debe pagar los alquileres y a la vez, que los mismos se determinen respetando una adecuada proporcionalidad. Se agravia sosteniendo un inequívoco apartamiento de la solución normativa prevista para el caso. Que no se puede ni debe consentir que a la carta documento que corre agregada a la causa, se le otorguen efectos de una interpelación o exteriorización de voluntad contraria al uso excluyente o ejercicio del ius prohibiendi, habida cuenta que la misma no cumplió con los requisitos mínimos para su procedencia. Agrega que otra cuestión a considerar es que la carta documento se remitió en fecha 17/04/2014 y la interposición del incidente de fijación del canon el día 10/05/2016, cuando está pendiente inclusive el proyecto de división de condominio. Se agravia por la determinación del ?canon locativo? el que considera resulta una monumental desproporción fácilmente demostrable. Agrega que el canon locativo fijado, tomando como base el informe del Martillero Panero, representa el 22,65% del valor de compra del inmueble por los Sres. Bustamante, cuando la estadística inmobiliaria mundial no supera el 1,5% del valor del inmueble en relación al precio locativo. Sostiene que también se puede apreciar la desproporción e injusticia de autos pues, se ha priorizado cuestiones de especulación comercial y negocios inmobiliarios de una parte sobre el derecho a la vivienda de una persona de edad. Por último, formula reserva del caso federal. Sustanciado el recurso, a fs. 22/27 vta. de autos lo contesta el Dr. Oscar Matías Diez Yarade, en representación de los Sres. Pedro Bustamante y Javier Villalain Bustamante, solicitando su rechazo por los fundamentos que esgrime y a los que me remito en honor a la brevedad. Integrado el Tribunal, a fs. 34/37 de autos se expide la Señora Fiscal General Adjunto, por lo que la causa se encuentra en estado de resolver. Adelanto opinión adversa al progreso del recurso. Este Superior Tribunal de Justicia reiteradamente viene sosteniendo que el recurso de inconstitucionalidad es un remedio extraordinario y excepcional. La disconformidad manifestada por el recurrente es insuficiente para fundar la causal de arbitrariedad invocada. Así se dijo ?no puede apelarse a la causal de arbitrariedad para plasmar meras discrepancias de apreciación con el criterio observado por el inferior en la ponderación de la prueba y en la aplicación del derecho. Los fallos judiciales, es cierto, deben ser fundados y constituir derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las constancias acreditadas en la causa?, agregando que ?la tacha de arbitrariedad no puede admitirse para corregir en esta instancia extraordinaria sentencias equivocadas o que considera como tal el recurrente por discrepar con la apreciación de las pruebas y la interpretación de las normas de derecho común aplicables al caso.

Esta causal no se refiere a tales discrepancias, sino a desaciertos de gravedad extrema que descalifican el fallo como acto judicial? (L.A. N° 29, F° 398/404, N° 140; L.A. N° 49, F° 5285/5286, N° 1100; L.A. N° 53, F° 585/587, N° 195; entre muchos otros), lo que no advierto ocurra en autos. Concretando el análisis del caso diré que, la sentencia recurrida confirma lo resuelto por el juez a quo en relación a la obligación de pagar a los condóminos actores el canon locativo por uso del inmueble común, estando pendiente la división de ese condominio. Dos son los agravios que formula la recurrente: el plazo a partir del cual deben abonarse los importes requeridos y el quantum fijado en concepto de canon locativo. En relación a la fecha determinada para abonar tal canon entiendo que la interpretación de la prueba producida en la causa resulta razonable. Así la interpelación por medio de carta documento resulta suficiente, fehaciente y clara y no cabe otra interpretación. Tampoco el recurrente justifica de manera acabada su pretensión ni da razones que logren conmovir la decisión recurrida. Así el art. 1988 del CCyCN estipula que "El uso y goce excluyente sobre toda la cosa, en medida mayor o calidad distinta a la convenida, no da derecho a indemnización a los restantes condóminos, sino a partir de la oposición fehaciente y sólo en beneficio del oponente?". Es frecuente que uno de los condóminos use la cosa común en forma exclusiva, con el consentimiento o silencio de los demás. Pero a partir del reclamo o requerimiento fehaciente nace el derecho del condómino a cobrar por su canon proporcional. Así comentando el artículo en cuestión se dijo "Puede formular el reclamo el que no tiene la más mínima intención de ocupar el bien común, ya que la pretensión se sustenta en una circunstancia objetiva, como lo es el aprovechamiento por parte de uno solo de los condóminos. Por otra parte, el derecho puede ejercerse únicamente con proyección hacia el futuro, y que la pasividad de los condóminos con respecto a la ocupación gratuita por parte de uno de ellos, importa el consentimiento tácito con dicha ocupación. El condómino que ocupa la cosa en común, ejerce sobre ella un derecho que le es propio y, mientras no conozca la voluntad de los demás comuneros de ejercer el igual derecho que éstos tienen, nada les debe. En consecuencia, debe pagarles el valor locativo que se fije judicialmente, desde la fecha de reclamación por el o los condóminos excluidos, no así con relación al tiempo anterior porque la pasividad importa un tácito consentimiento con dicha utilización exclusiva del bien? (Cfr. Alberto Bueres, Código Civil y Comercial de la Nación, Analizado, comparado y concordado, T. 2, Ed. Hammurabi, Pág. 327). En relación al monto fijado en concepto de canon locativo entiendo que el recurrente introduce en esta instancia recursiva nuevos argumentos, diferentes a los sostenidos en la instancia anterior, lo que resulta suficiente para rechazar el recurso. No puede este Tribunal, como consecuencia del principio de congruencia, pronunciarse sobre capítulos no propuestos en la instancia anterior pues, la expresión de agravios no es la vía pertinente para introducir nuevos planteamientos o defensas, que debieron deducirse en el correspondiente estadio procesal. A mayor abundamiento debo decir que el recurrente tampoco logra acreditar que el monto fijado como canon locativo resulte irrazonable o contrario a las constancias de la causa. En definitiva, el Tribunal ad quem valoró razonablemente la prueba producida resultando la sentencia recurrida suficientemente fundada. Asimismo la Corte Suprema de Justicia de la Nación sostuvo que no tipifican la sentencia arbitraria los fallos que evalúan razonablemente la prueba acumulada (C.S.J.N. Fallos 301:532; 301:574, entre otros). Por todo ello, corresponde rechazar el recurso de inconstitucionalidad deducido por el Dr. Ernesto Daniel Suárez, en representación de la Sra. Darma Gladys Antonieta Mealla, en contra de la sentencia dictada por la Sala Segunda de la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial, en fecha 25 de junio del 2018. En cuanto a las costas por esta instancia recursiva se imponen al recurrente vencido (art. 102 del C.P.C.). Asimismo corresponde diferir la regulación de honorarios profesionales de los letrados intervinientes hasta tanto existan pautas para efectuarla y ocurra lo propio en la instancia anterior. Las Dras. Altamirano y de Falcone adhieren al voto del Dr. Jeneffes. Por ello, la Sala I-Civil y Comercial y de Familia- del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Jujuy, RESUELVE: 1°) Rechazar el recurso de inconstitucionalidad deducido por el Dr. Ernesto Daniel Suárez, en representación de la Sra. Darma Gladys Antonieta Mealla, en contra de la sentencia dictada por la Sala Segunda de la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial, en fecha 25 de junio del 2018. 2°) Imponer las costas de esta instancia al recurrente vencido. 3°) Diferir la regulación de honorarios profesionales de los letrados intervinientes hasta tanto existan pautas para efectuarla y ocurra lo propio en la instancia anterior. 4°) Registrar, agregar copia en autos y notificar por cédula. Firmado: Dr. Sergio Marcelo Jeneffes; Dra. Beatriz Elizabeth Altamirano; Dra. Clara Aurora De Langhe de Falcone. Ante mí: Dra. Sara Estela Rosenblath - Secretaria Relatora. GM
042094E