

Fijacion De Canon Locativo

JURISPRUDENCIA

Fijación de canon locativo

Se confirma la sentencia que hizo

lugar a la demanda y estableció el canon locativo mensual.

En la ciudad de Necochea, a los 4 días del mes de octubre de

dos mil dieciocho, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: ?ILARIUCCI, Marcelo Eduardo c/ILARIUCCI, Mariela Andrea s/Materia a categorizar? habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y el art. 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente: Señores Jueces Oscar Alfredo Capalbo, Fabián Marcelo Loiza y Ana Clara Issin. El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES: 1ª. ¿Es justa la sentencia de fs. 151/153vta.?. 2ª. ¿Qué pronunciamiento corresponde?. A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR CAPALBO DIJO: I) Conforme surge de las constancias de autos, a fs. 151/153vta. el Sr. Juez de grado dicta sentencia en la que resuelve: 1. Hacer lugar a la demanda promovida por Marcelo Eduardo Ilariucci contra Mariela Andrea Ilariucci sobre incidente de fijación de canon locativo; 2. Fijar un canon locativo mensual de pesos TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$3.250); 3. Condenar a la demandada a abonar, desde el 3 de enero de 2015, una suma mensual de PESOS TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$3.250) -en concepto de cánones atrasados-, con más los intereses calculados a una tasa del 6% anual desde el día diez (10) de enero de 2015 y hasta la fecha del dictado de la presente sentencia. De allí en adelante ha de aplicarse la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días hasta el momento del efectivo pago; 4. Imponer las costas a la accionada vencida; 5. Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad. Contra dicho pronunciamiento a fs. 158/160 la demandada interpone y funda recurso de apelación. II) En su memorial se agravia la recurrente en cuanto ?siendo que el perito martillero valuó el canon locativo de la vivienda, objeto del litigio en pesos cinco mil a cinco mil quinientos (\$5000/5500) el juez haya considerado ?alterar' dicha suma.? ?Afecta gravemente (por extralimitar lo legal) el principio de discrecionalidad que se arroga SS, ?alterando' solo por ?intuición' un dato científico aportado por el especialista en la materia y más aún siendo ?el objeto del proceso' ventilado a pleito.? Alega que ?el tema devaluatorio podrá ser una cuestión que se verá ?compensada' por la aplicación de la tasa de interés pero NUNCA por una alteración probatoria impuesta por SS, apartándose gravemente de lo dispuesto por el auxiliar de justicia designado para la tarea perita.? Añade que ?No solo SS no realiza NINGUNA valoración probatoria de la parte demandada como sustento de los dichos esgrimidos en la contestación de demanda, situación que OMITE denodadamente, sino que pasa directamente a evaluar como prueba única, el dictamen pericial y con una absoluta ?ligereza', destruyendo a su paso de razonamiento todos los principios procesales.? ?Agravia de manera somera que la prudencia del juez de grado consista en ?alterar prueba científica' recabada en el expte. para dirimir un conflicto legal.? ?Con que parámetros VS en un pequeño párrafo de no más de 7 renglones ?tasa' un valor locativo diferente al dictaminado por el perito... con el alza de la canasta básica, con el índice inflacionario de alquileres, en qué proporción porcentual y comparado con qué análisis toma semejante resolución ?prudente'?.? ?Ahora bien, supongamos por ejemplificar someramente: esta contienda es consignar un canon locativo para percibir un crédito de los frutos rendidos de un inmueble; a partir de esa tasación estaríamos obteniendo una certeza para el desenlace del litigio pero ?aparentemente' VS, realiza con el dictado de la resolución cuestionada como una especie de contrato de locación ?escalonado'. Deberíamos suponer que los \$6.500 que determina serían en el segundo año de uso? Realizo este alocado análisis en sintonía por comprender su razonamiento puesto que marca la fecha en que Iglesias tasó la propiedad... de ser así, les advierto excelentísima Cámara que al dictado de la sentencia no se había cumplido el plazo anual como ?para escalar el precio' y aplicarle per se una ?suba intuitiva', arbitrariedad manifiesta que alterara el dato cuántico original.? Sostiene luego: ?El caso traído a cuestionamiento de revisión posee un exceso que derriba el derecho patrimonial de la Sra. Ilariucci, sometiéndola a un injusto pesar de lo que se le reclama. Que el desfasaje inflacionario del País es una situación emergente que atraviesa la vida de todas las relaciones jurídicas existentes y que si bien ?sufren' mermas esos derechos en debate, pueden ser compensados por las tasas de interés a aplicar en la sentencias y/o leyes que ?solo a petición de parte interesada' (ppio de bilateralidad) y que están dictadas al momento de la sentencia puedan ser aplicadas para la concreta situación, ?reajustando' la pretensión inicial.? Y concluye: ?Salvaguardando el Estado de Derecho que limita el ius puniendi estatal con el dictado de leyes previas de aplicación obligatoria es que subimos a esta instancia a peticionar se revoque la sentencia criticada por haber abusado de todos los principios que rigen el derecho civil, procesal civil de raigambre constitucional.?, solicitando: 1. ...?se revoque la sentencia de primera instancia, regulando el canon locativo en el valor que el perito le asignó.?. 2) ?vuelvan los autos a la instancia de origen a fin de practicar liquidación.?. 3) ?Se suspenda aplicación de intereses por el tiempo que tarde en resolverse este recurso.? III) A los fines de dirimir el presente

resulta del caso volver a transcribir el primer párrafo que la recurrente se encarga de resaltar en negrita y subrayado: El tema devaluatorio podrá ser una cuestión que se verá 'compensada' por la aplicación de la tasa de interés pero NUNCA por una alteración probatoria impuesta por SS, apartándose gravemente de lo dispuesto por el auxiliar de justicia designado para la tarea perita. Como se sostiene en la obra Código Civil y Comercial comentado, Tratado exegético, cuyo Director general fuera Jorge Horacio Alterini, T. IX, dirigido por Nelson G. A. Cossari, comentario al artículo 1988 y refiriéndose al Código velezano: La solución a la que arribó el derecho argentino, aún con ausencia de norma, es una consecuencia que en los actos de uso y goce se opte por el jus prohibendi y no por el acuerdo unánime previo, por lo que la construcción de la doctrina y jurisprudencia era en este punto de gran solidez. (pág. 594). Al respecto y con relación al uso y goce excluyente que efectuase uno de los comuneros sobre el bien ya señalaba Borda que: ... Ante el pedido de los condóminos procede la fijación de una suma mensual a título de compensación a cargo del condómino ocupante (Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, I, parág. 566 in fine, Abeledo Perrot). Y del mismo modo, al referirse a dicha prestación en la obra Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial, Dirección y coordinación de Bueres y Highton respectivamente, T. 5 B, Derechos Reales, comentario al artículo 2684, Hammurabi, 2da. edición, 2004, Beatriz Arean emplea el término indemnización. Por su parte, el ya citado Código Civil y Comercial de la Nación, al regular el instituto en el artículo señalado (1988) expresa: 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 solo en beneficio del oponente. Si nos remitimos al Vocabulario Jurídico de Couture, editorial B de f, Julio César Faira editor, año 2006, leemos que en su segunda acepción compensación significa: retribución, indemnización, pago de servicios. (pág. 173); en tanto que en la voz indemnización leemos: Compensación o resarcimiento con el cual se repara un daño impuesto. (pág. 404). Por último, y sin necesidad de adentrarnos en la naturaleza jurídica de la prestación aquí en análisis, puede también citarse el comentario de la obra ya citada de Bueres Highton en el que se expresa: Respecto a las pautas que deben seguirse para determinar el valor locativo, se deberá tomar en cuenta la renta que podría haberse obtenido si todos los comuneros hubieran locado la cosa a favor de un tercero. El juez tiene amplia libertad para ponderar el dictamen que hubieran elaborado los peritos sobre el valor locativo del inmueble, evaluando, asimismo, las vicisitudes del mercado y el tiempo transcurrido, entre otras circunstancias. (pág. 82). Que en esa senda y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido entre la realización de la pericia de fs. 104/106 (31-08-2017) y el dictado de la sentencia de fs. 151/153 (05-06-2018), y conforme las máximas de experiencia el Sr. Juez de grado subraya que: Teniendo en cuenta el alza de los precios de los alquileres, considero prudente establecer el valor locativo del inmueble al momento del dictado de esta sentencia, en la suma de \$6.500, por lo que se fija el canon que ha de abonar la accionada en la suma de pesos tres mil doscientos cincuenta (\$3.250). En consecuencia, no resulta acorde a dichos fundamentos el agravio vertido; en efecto, el sentenciante para apreciar el monto se apoyó explícitamente en la labor pericial, ponderando prudencialmente el monto fijado al tiempo del dictado de la sentencia, sin que el ataque porte argumento alguno dirigido a la irrazonabilidad de esa apreciación a la que estaba habilitado, lo que lleva a concluir que el monto fijado resulta incuestionable. Por otra parte, el párrafo citado del recurso, en cuanto a lo que llama 'tema devaluatorio' con la aplicación de la tasa de interés a los fines de lo que califica como una cierta compensación, se da de bruce con el modo en que fueran aplicados los intereses ya que -más allá de su acierto en tanto no es motivo de agravio- ellos fueron calculados a una tasa del 6% anual desde el día 10 correspondiente a cada período mensual y hasta la fecha del dictado de la sentencia, y de allí en adelante a la tasa pasiva más alta fijada por el Banco Provincia, y conforme la jurisprudencia del Superior Tribunal en los autos C. 121.134, 3/5/2018, 'Nidera S.A. c/Provincia de Buenos Aires s/Daños y perjuicios', lo que aventa todo posible exceso en el modo como se construyera la condena. En síntesis, si bien la normativa a aplicarse al caso resulta ser la citada del Código Civil para los períodos anteriores al 1º de agosto de 2015 y la del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación para los posteriores, como se viera ambas responden a un mismo criterio de aplicación y por lo tanto confluyen en la confirmación del fallo dictado (conf. Alterini, Cód. Civ. y Com. Comentado citado, pág. 594). Por las consideraciones expuestas a la cuestión planteada voto por la AFIRMATIVA. A la misma cuestión planteada el señor Juez doctor Loiza votó en igual sentido por análogos fundamentos. A la misma cuestión planteada la señora Jueza doctora Issin votó en igual sentido por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR CAPALBO DIJO: Corresponde confirmar la sentencia de fs. 151/153vta., con costas al recurrente vencido (art. 68 CPC), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 14967). ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada el señor Juez doctor Loiza votó en igual sentido por los mismos fundamentos. A la misma cuestión planteada la señora Jueza doctora Issin votó en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, 4 de octubre de 2018. VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo: Se confirma la sentencia de fs. 151/153vta., con costas al recurrente vencido (art. 68 CPC). Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad ((art. 31 ley 14967). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 CPC). Devuélvase.

038056E