

Liquidacion De Sociedad Conyugal Cobro De Valor Locativo Tasacion De Inmueble Deber De Los Jueces Uso Exclusivo Del Bien

JURISPRUDENCIA

de inmueble. Deber de los jueces. Uso exclusivo del bien

locativo establecido entre ex cónyuges, pero se modifica en cuanto a los intereses, los cuales serían liquidados a la tasa activa mes por mes sobre los cánones locativos que se iban devengando. Asimismo, se revoca lo dispuesto en la instancia de grado sobre la forma de actualizar la deuda, al concluirse que en la sentencia no se eligió el camino adecuado porque el juez no dejó en claro el monto a abonar. Es que no corresponde diferir la suma a pagar delegando la estimación en la martillera, a quien según se le indicó debía determinar el monto de la condena mediante una actualización para alcanzar un justo precio en la etapa de ejecución de sentencia.

En Buenos Aires, a los 19 días del mes de junio del año dos mil diecinueve, hallándose reunidas las señoras jueces de la Sala ?M? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Dras. Elisa M. Diaz de Vivar, Mabel De los Santos y María Isabel Benavente, a fin de pronunciarse en los autos ?S. N. E. c/ P. M. B. s/ fijación y/o cobro de valor locativo?, expediente n° 92081/2012, la Dra. Diaz de Vivar dijo: I.- Este proceso fue promovido por el ex cónyuge de la demandada, quien en el inicio dijo que reclamaba el pago del 50% del canon locativo que le correspondía a partir del alejamiento de la hija del departamento de la sociedad conyugal, que compartía con su madre y que así había sido oportunamente convenido. Ello ocurrió luego de abril de 2012 cuando la hija dejó de vivir con su madre para pasar a residir con él. Sostuvo que el precio del alquiler estaba estimado en \$3.600 (o sea que el 50% representaban \$ 1.800: fs 27 vta in fine/28 y fs 31, 3er párr.). Aludió además a los intereses y a la ?actualización monetaria en caso de así corresponder? (fs. 36). En el expediente de liquidación de la sociedad conyugal se estableció el carácter ganancial y ante el allanamiento de la demandada el fallo se dictó en junio de 2013 y en este punto fue confirmado por esta Sala el 29 de abril de 2014 (fs.81/87). A fs 90, el actor dio cuenta del acuerdo al que habían arribado por el cual se le adjudicó a M. B. P. el departamento, mediante el pago de u\$s 74.000 que él recibió, por ello el período de alquileres lo dejaba circunscripto entre el 15 de mayo de 2012 y el 14 de marzo de 2014 (quedó redondeado en 22 meses). Pasados unos meses, recién en octubre de 2014 se corrió traslado de la demanda (fs.101) la que fue contestada en febrero del 2015 (fs. 135). En estos términos quedó trabada la litis y fijado el ?thema decidendi?. La tasadora cumplió con lo encomendado a fs.265 y sgtes, estimando que para mayo de 2012 el alquiler rondaba en \$4.650 con cochera incluida y por 22 meses representaba la suma de \$102.300. En efecto, la martillera E. G. presentó su dictamen en noviembre de 2015, recabando valores del mercado a ese mes para establecer el promedio en ese momento de los valores en juego. Luego de ello, el resultado promedio total de \$8.442 -departamento y cochera- lo detrajo en un 20% para mayo de 2012, llegando a la suma de \$4.650 mensuales, es decir \$1.050 más de lo estimado en el pedido por mes al principio del juicio. No obstante que el resultado le fue favorable porque importó un cálculo mayor al estimado en el inicio, observó el dictamen a fs. 283, párrafo 2. Allí introdujo el pedido de que la tasadora ?determine el valor mes a mes, tomando en consideración ese incremento estimado en el dictamen? cuando más allá de que no fue punto de la peritación pedida, la adecuación que ahora pretende apuntaría a dejar sentado que hay que aplicar la actualización por desvalorización monetaria conforme los índices del mercado inmobiliario que tomó como base la martillera para detraer el valor inmobiliario que calculó. Al contestarla, ella repitió que en comparación con otras unidades de la zona se había adoptado un valor promedio a noviembre de 2015 y que usó una fórmula matemática para la detracción y, en definitiva ratificó su tasación. II.- En el sublite no resulta aplicable por la época en que transcurrieron los hechos, el vigente Código Civil y Comercial de la Nación que ha regulado el tema del uso del inmueble como ocurre en autos, en lo referido a la indivisión postcomunitaria (art. 484 y conc.) Anteriormente el pago del canon locativo en estos casos fue elaborado desde lo doctrinario y jurisprudencial por quienes construyeron el criterio reiteradamente sostenido de reconocer que si el inmueble es ganancial y está probado que uno de los cónyuges lo ocupa exclusivamente es derecho del otro copartícipe en la indivisión postcomunitaria, el obtener una renta o canon que corresponda a su porción en la cotitularidad y que constituya una retribución por igual uso del que se ve privado. El único requisito es el requerimiento al otro copartícipe, ya que mientras no se exteriorice de ese modo se considera que la tolerancia en la ocupación exclusiva comporta una tácita admisión del carácter gratuito (conf. CNC.sala L, "P. de S., S. v. S., C. s/ liquidación sociedad conyugal del 5/5/1993;sala B, del 9/3/1995; sala A, "T., C. R. v. G., N. s/fijación valor locativo", del 4/7/2000; Sala K, octubre 26/2007, "M. I., A. J. v. M., G. B.", Lexis n° 35012434; sala E, c.200.558, del 14/2/97; íd., sala A, c.213.395, del 4/7/00). Especialmente menciono en orden a lo dicho, que resulta de estricta justicia que el cónyuge que usa con exclusividad un bien al que ambos tienen derecho le pague al otro una compensación por ese uso (Sambrizzi, Eduardo A., Régimen de bienes en el matrimonio", Edit. La Ley, Año 2007, pág. 180). A diferencia del Código Civil y Comercial

de la Nación actual, durante la vigencia del derogado Código Civil que no la regulaba, además del enfoque de la doctrina y jurisprudencial se sustentaba en la aplicación por analogía, por ejemplo, en el art. 2691 dentro del marco del condominio. Es decir que es innegable lo reclamado por el actor en cuanto a su derecho, pero no en cuanto al requerimiento de incremento del canon conforme quedó señalado y que al respecto de la actualización monetaria recuérdese que el actor agregó en la demanda ¿si correspondiere?. Pues bien, a partir del 1º de abril de 1991 y en virtud de la ley 23.928, quedó prohibida toda actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, y se derogaron las disposiciones legales que autorizaban tales actualizaciones (arts. 7º y 10 de la ley citada). En primer lugar corresponde focalizar la cuestión partiendo de la diferencia que hay que establecer entre un contrato de locación en el marco legal de su específica sistematización y lo que se busca en autos que, como ya referí, es la fijación del 50% del canon que corresponde abonar a quien no tuvo la tenencia de un inmueble ganancial dentro del marco de la liquidación de una sociedad conyugal, por la ocupación que usufructuaba el otro cónyuge. De cualquier manera, para resolver la controversia cabe recurrir a la analogía tanto prevista en el art. 16 del código sustituido que permite buscar algunos principios del contrato de alquiler que es pactado convencionalmente (cálculo a los valores de mercado, plazos mínimos en caso de tratarse de una vivienda), como en igual sentido el art 2 del actual Código que la establece como pauta interpretativa. En este sentido cabe señalar que el primer párrafo del art. 1507 del Cód. Civil (texto dispuesto por la ley 11.156), según el cual durante la vigencia de los plazos mínimos no pueden alterarse los precios ni las condiciones del arriendo y como se acaba de señalar estaba legalmente prohibida toda actualización monetaria, indexación, variación de costos o repotenciación de deudas, normas de orden público de rigurosa aplicación. Considero que existe cierta contradicción en la postura del actor a lo largo del proceso y ahora en sus quejas. Trajo a declarar a su tasadora martillera P. quien había inspeccionado el departamento (estimando un valor de u\$s 195.000) estableciendo un alquiler \$4.000, por lo que la tasadora de autos que aumentó éste a \$4.650, lo favorecía. Al alegar en el último párrafo refirió sin ningún agregado que vislumbre su pretensión actual que la perito de oficio estableció el valor que lo favorecía y nada dijo respecto de la actualización que ahora introdujo (fs. 352). A título referencial señalo que lo acordado en 2014 con su ex cónyuge - dos años después- fue la suma de u\$s 74.000 representativa de su parte de 50%. En esa línea y en segundo lugar, manteniéndose inalterable la prohibición de actualizar las obligaciones de dar sumas de dinero, el propio actor al pagar la tasa judicial que le fuere requerida, se atuvo y abonó durante todo el plazo por el que había reclamado el valor constante de \$1800, que era el que había calculado en la demanda como el monto del 50% de cada mes por los meses incluidos entre 2012 y 2014 (ver fs.147 a 153). Por esto resulta que con su actitud se ha puesto en contradicción con sus propios actos exteriorizados frente al Fisco y lo que ahora cuestiona en el expediente, ante la existencia de las normas legales mencionadas, repito de orden público, lo que es inaceptable. Además, en el único y último párrafo que S. le dedica al tema en el alegato -fs.352-, sobre el importe reclamado, se remite a la tasación de la martillera ¿concluyéndose que el valor locativo de vivienda y cochera ascendía a la suma de \$4.650 por mes? -repito- sin ninguna otra pauta que permita siquiera vislumbrar el incremento que perfila ahora en los agravios, sin una concreta referencia a ello. Sin embargo, hay una frase en la sentencia del año 2017 en la que a mi juicio y sin dar razones que lo sustente, el sentenciante agregó que la suma cuantificada global para el período y para evitar un cálculo mes por mes, era el total de \$51.150 (2325 x 22 meses reclamados) al 14/3/14 y ¿en la etapa de ejecución debe actualizarse por la experta a partir de entonces para obtener el justo precio para el efectivo pago? (último párrafo de fs.362 vta). Continuó tratando el pago de intereses, estableciendo que debían liquidarse sobre el valor global por ser las mismas razones prácticas las que aconsejan el mismo criterio para los intereses, que se deben calcular al 8% para evitar un enriquecimiento ilícito. Ante el pedido del actor de aclaratoria por no haber establecido la forma de efectuar la actualización, sostuvo el señor Juez que la sentencia era lo suficientemente clara. A mi juicio, no es esto la derivación que corresponde formular, ni la conclusión adecuada. En definitiva y en el mejor de los casos, si se siguiese este criterio -que no comparto-, por esta vía se envía a las partes a un nuevo conflicto que quedará exteriorizado cuando la tasadora inmobiliaria frente a las claras pautas que le habrían sido fijadas para que haga la actualización que determine el ¿justo precio?, en aquella oportunidad al ser que presentada la indebida actualización, será impugnada, apelada; en fin todo un trámite procesal que contradice la misión del Juez de buscar la pronta resolución de las contiendas. El divorcio con todas sus derivaciones de la liquidación, hace años que se viene sustanciando judicialmente y hace pensar que no existe ninguna actitud del ex cónyuge dirigida a terminar de la mejor manera posible esta situación. Continúan en este laberinto de enfrentamientos no logrando llegar a una autentica separación entre ambos o, dicho de otra forma, el total y profundo divorcio que arrastran desde hace más de 15 años. S. el único apelante, pidió que se estableciera que lo adeudado era de \$2.325 por mes -aspecto que quedó establecido en el fallo al fijar el monto de la deuda- por lo que su estimación inicial de \$1800 le significó un incremento de \$11.550 más sobre la suma calculada por el pretensor y establecido en el fallo. Por ello, nada más cabe decir al respecto. Intentó soslayar el tema interpretándolo a su favor, pidiendo que la actualización por la experta establecida en el fallo había que llevarla no a partir del 14 de marzo de 2014, sino a partir del inicio del período o sea mayo de 2012 para lograr el

justo precio, explicando que semestralmente o anualmente en el mercado se había registrado un aumento del 32% (a fs. 27, recuérdese que la actualización monetaria fue pedida ¿en caso de corresponder?). III.- Ya he dado el fundamento por el cual no corresponde acceder a ello y me remito a lo dicho sobre la improcedencia por lo cual buscaré a través del alcance de las quejas, adecuar la solución que recepte en lo posible el interés del agraviado, ya que advierto que el último párrafo del cuarto agravio y resaltado en negrita, S. dijo que si no procediera la actualización del valor locativo, el interés debe modificarse teniendo en cuenta la pérdida del poder adquisitivo de la moneda. En la sentencia no se eligió el camino adecuado porque no lo ha dejado en claro mediante una decisión ¿expresa, positiva y precisa? de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio...? (art, 163, inc.6 del Cód Procesal), el monto a abonar. El juez debe declarar el derecho y condenar al cumplimiento de la prestación debida. No diferir la suma a pagar delegando la estimación en la martillera, a quien según se le indicó debe determinar el monto de la condena mediante una actualización para alcanzar un justo precio, en la etapa de ejecución de sentencia. En efecto, visto y tratado el tema de la actualización de las deudas con las leyes vigentes no es procedente aprobar ¿como monto del valor locativo por los 22 meses reclamados un total de \$102.300 al 14/3/14...? que en la etapa de ejecución deberá actualizarse por la experta a partir de entonces para obtener el justo precio para el efectivo pago?. Para mayor confusión se denegó la aclaratoria planteada para que se indicase la forma en que debía practicarse la actualización. En realidad, el contenido de los agravios es abarcativo y gira sobre el mismo tema, encontrar la opción que satisfaga en la medida de lo posible y legal cierta adecuación de valores por el transcurso del tiempo.

Tanto la doctrina como la jurisprudencia, en casos de cuantificación del monto total de la deuda fijada a valores históricos, en períodos en que rigió en forma absoluta la prohibición de actualización, se efectuó un deslinde entre mecanismos directos de actualización, tendientes a generar la variación en el capital histórico, y mecanismos indirectos, que sin tocar el capital histórico apuntan a establecer una tasa de interés que tenga en cuenta un cierto mecanismo de adecuación. Esta es la solución que postulo en autos para solucionar el conflicto y su interpretación dentro de las normas jurídicas vigentes. La tasa activa, vale decir, la que cobra el banco a sus clientes, contiene un componente tendiente a compensar la depreciación de la moneda que, por consiguiente y a efectos de zanjar el tema de autos -considerando lo que en subsidio quedó comprendido dentro del segundo agravio- propondré a mis distinguidas colegas modificar la sentencia en este sentido y establecer que los intereses sean calculados a la tasa activa, desde el momento en que quedó determinado el comienzo de la deuda que se acumulaba mes a mes o sea desde mayo de 2012 a la fecha de este pronunciamiento, no sobre el monto del valor global que estableció el Juez de grado. Se evita así prorrogar el conflicto que se corporaría en una nueva intervención de la auxiliar - sin tener la competencia por delegación que se le ha sido atribuida- para determinar el monto de la condena, con el consiguiente aumento del tiempo y de los costos judiciales que ello involucra. Además se resuelve la cuestión sin entrar en conflicto con las normas prohibitivas referidas, recordando la diferente naturaleza de la fuente de las obligaciones en caso del contrato de alquiler y el tema que se refiere la liquidación de la sociedad conyugal que las partes integraron. En definitiva, de ser aceptado mi criterio, los intereses quedarán fijados a la tasa activa desde mayo de 2012 sobre un capital constante de \$2325 liquidados mes por mes hasta marzo de 2014 hasta el efectivo y a partir de allí también hasta el efectivo pago y a la misma tasa pero sobre el capital establecido en la sentencia representativo del 50% de lo adeudado o sea \$51.150. Con costas en el orden causado ante la falta de intervención de la demandada (arts. 68 y conc. del Cod. Proc). IV.- En consecuencia, propongo al Acuerdo: I.- Confirmar parcialmente la sentencia en cuanto al valor del canon locativo en el período mayo de 2012 a marzo de 2014, de \$2325 mensuales. II.- Modificarla en cuanto a los intereses que serán liquidados a la tasa activa mes por mes sobre los cánones locativos que se van devengando. Para abril de 2014 el capital será la suma global de \$51.150 fijada en la sentencia a la misma tasa. III.- Revocar lo dispuesto en la instancia de grado sobre la forma de actualizar la deuda por no ser ello procedente. Costas por su orden al no existir intervención de la demandada en esta instancia. Las Dras. Mabel De los Santos y María Isabel Benavente adhieren por análogas consideraciones al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando los señores jueces por ante mi que doy fe. Ante mí, Adrián Pablo Ricordi (Prosecretario letrado). Lo transcripto es copia fiel de su original que obra en el libro de la Sala. Conste. ADRIAN PABLO RICORDI Buenos Aires, junio de 2.019.- Y Visto: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedente, el Tribunal Resuelve: I.- Confirmar parcialmente la sentencia en cuanto al valor del canon locativo en el período mayo de 2012 a marzo de 2014, de \$2325 mensuales. II.- Modificarla en cuanto a los intereses que serán liquidados a la tasa activa mes por mes sobre los cánones locativos que se van devengando. Para abril de 2014 el capital será la suma global de \$51.150 fijada en la sentencia a la misma tasa. III.- Revocar lo dispuesto en la instancia de grado sobre la forma de actualizar la deuda por no ser ello procedente. IV.- Imponer las costas por su orden, al no existir intervención de la demandada en esta instancia (arts. 68 y 69 del Código Procesal). V.- Diferir la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia, para una vez que se encuentren determinados los correspondientes a la instancia anterior (art. 14 del Arancel). Regístrese, notifíquese y devuélvase. ELISA M. DIAZ DE VIVAR MABEL DE LOS SANTOS MARIA ISABEL BENAVENTE ADRIAN PABLO RICORDI 044475E

