

Liquidacion Del Regimen De Comunidad Bien Inmueble De Caracter Ganancial

JURISPRUDENCIA

Liquidación del régimen de comunidad. Bien inmueble de carácter

ganancial Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de liquidación del régimen de comunidad entablada, compuesto por un inmueble de carácter ganancial, y que acogió la fijación del canon locativo por el uso exclusivo del inmueble objeto de litigio.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 16 días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?I? de la Cámara Civil, para conocer de los recursos interpuestos en los autos: ?Mospan, E c/ V, M J s/ Liquidación de Régimen de Comunidad de Bienes? respecto de la sentencia corriente a fs. 481/487 de estos autos, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dres. GUIADO, CASTRO y RODRÍGUEZ. Sobre la cuestión propuesta la Dra. GUIADO dijo: I. La sentencia dictada a fs. 481/487 hizo lugar, por un lado, a la demanda de liquidación del régimen de comunidad entablada por E M contra M J V, compuesto por un inmueble de carácter ganancial ubicado en la Ciudad de Necochea y, por el otro, acogió la fijación del canon locativo a favor de M por el uso exclusivo del inmueble aludido por parte de la demandada, fijándolo en Pesos Cuatro Mil (\$4.000) mensuales, pero disponiendo que ese monto se compense con el mismo porcentaje de lo atribuible a impuestos abonados por la accionada, cuyo reembolso corresponde al actor, difiriendo el importe definitivo para la etapa de ejecución. Asimismo, dispuso la aplicación de intereses sobre ese saldo a partir del 23/02/2015 e impuso las costas por su orden. Contra ese pronunciamiento se alzaron las partes, quienes expresaron agravios a fs. 496/498 y 506/513, los que fueron respondidos a fs. 500/504 y 515/516, respectivamente. De los términos del escrito introductorio surge que las mismas contrajeron nupcias el 28/06/1994 y que el 29/05/2002 se dictó sentencia de divorcio, la que se encuentra firme y consentida. Durante su matrimonio, el 31/12/1999, ambos adquirieron un inmueble en partes iguales, sito en la Ciudad de Necochea e identificado con el n° ... de la manzana ..., Partida Inmobiliaria ..., bajo la figura de condominio ganancial en partes iguales, cuya posesión exclusiva es detentada por la demandada. Según expresó el actor, el 18/02/2015 le envió una carta documento a la accionada, donde la intimaba a liquidar definitivamente la sociedad conyugal vía división de condominio y a la fijación de canon locativo a su favor por el uso exclusivo y excluyente de aquél, la que fue recibida por ésta el 23/02/2015, estampando su firma con su puño y letra, lo que al día de la fecha no fue respondido. Por último, indicó que pese a la realización de tres audiencias de mediación no fue posible arribar a un arreglo, viéndose obligado al inicio de este proceso.

La jueza de grado, señaló que no existe controversia respecto al carácter de condominio ganancial del inmueble objeto de litis y a la necesidad de su liquidación. En ese marco de consideración entendió que la accionada se allanó a esa pretensión, lo que determinó la admisión de ese reclamo. Respecto al canon locativo, la sentenciante tuvo por válida la carta documento mediante la que el accionante intimó a la demandada a su pago y luego de ello, para la fijación del monto, tuvo en consideración que se trataba del asiento del hogar conyugal, el informe pericial del martillero público designado de oficio -aunque desestimó ponderar distintos valores correspondientes a la temporada estival por tratarse de una compensación por el uso y goce exclusivo por parte de un condómino y no del alquiler a un tercero- y que la demandada habita el inmueble. En virtud de ello, estableció que aquélla debía abonar la suma de Pesos Cuatro Mil (\$4.000) mensuales desde la recepción de la carta documento ya referida y hasta su efectivo pago, suma de la que debe descontarse idéntico porcentaje correspondiente a los impuestos -aunque descartando los demás gastos reclamados-, a los fines de su compensación. La parte actora objeta el valor del canon locativo que se fijó, la tasa de interés aplicada y la imposición de costas. Por su parte, la demandada cuestiona la validez de la carta documento y la existencia de interpelación alguna en dicha misiva, el monto fijado en concepto de canon locativo, la forma en que fueron ponderados los gastos a compensar y la imposición de costas relativa a este último aspecto. II. La demandada se queja de que la jueza de grado haya otorgado validez a la carta documento obrante a fs. 31/32, atento al desconocimiento que de dicha pieza efectuó al contestar demanda y al desistimiento del accionante de la prueba pericial pertinente para acreditarla, ya que según su criterio resulta insuficiente a esos efectos la respuesta brindada por el Correo Argentino. Cuestiona, asimismo, que la a quo haya aplicado un plenario que invierte la carga de la prueba en la materia, considerando que se le requiere la producción de una prueba negativa. Por otro lado, objeta el alcance que se le dio a esa misiva, pues entiende que no constituye una interpelación sino que se trató de una simple invitación a entablar negociaciones tendientes a obtener la división del condominio y a fijar el canon locativo por el inmueble objeto de autos. Argumenta también que adolece de una oposición categórica al uso y goce exclusivo que es expresamente requerida por el art. 1988 del Código Civil y Comercial. En cuanto a la validez adjudicada a la misiva cuestionada cuyo original se encuentra agregado a fs. 31/32, no puedo más que compartir la conclusión a la que arribó la jueza de grado. Es que el mero

desconocimiento genérico de la pieza en cuestión, postura adoptada por la accionada al contestar el emplazamiento, no resulta suficiente para restar entidad a su autenticidad, ya que la pieza fue dirigida a su domicilio, se encuentra firmada y se condice con los registros obrantes en los sistemas informáticos del Correo Argentino, de acuerdo a lo informado por dicha empresa a fs. 348/350. Pues bien, en ese contexto probatorio, la carga de demostrar que esa firma no le correspondía y, por consiguiente, que no recibió dicha notificación, era resorte de la demandada, -tal como se indicó en el pronunciamiento en crisis- y ningún esfuerzo realizó la apelante en ese sentido. En relación a su contenido, que le sirve como sustento a la recurrente para objetar que se trate de una verdadera interpelación, dicho cuestionamiento tampoco puede prosperar, por cuanto de los términos de ese instrumento no cabe más que colegir que se trata de una invitación a negociar la fijación del canon locativo de manera conjunta, de modo de poder hacerse con la parte que le correspondía cobrar por el uso exclusivo del inmueble que hace el condómino. Asimismo, puede advertirse que ese es el alcance que este colegiado le dio al instrumento de referencia al tratar el recurso de apelación contra el rechazo de la prescripción opuesta, donde se entendió que se estaba en presencia de un reclamo (ver fs. 312) y no de una simple convocatoria carente de efectos jurídicos concretos. Por último, al señalar el defecto que atribuye a la sentencia en crisis por la falta de aplicación de las reglas de la prescripción planteadas en el responde de la demanda? (cfr. fs. 496 vta., tercer párrafo), parece la recurrente olvidar que la prescripción ya fue tratada por la sentenciante y también por este tribunal (fs. 301/302 y 312), como ut supra se refiere. Por los argumentos expuestos, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia en este aspecto y rechazar los agravios de la parte demandada. III. La jueza de grado fijó el canon locativo en Pesos Ocho Mil (\$8.000) mensuales y condenó a la accionada al pago de la mitad de esa suma desde la intimación tratada en el apartado anterior, por ser titular de la mitad indivisa del inmueble. El actor se queja de ese monto por considerarlo reducido dadas las características de la vivienda y los distintos precios informados por el perito en función de la época veraniega, en orden al lugar donde se encuentra situado (Necochea). La demandada, por su parte, critica el valor en cuestión por entender que se arribó al mismo de modo arbitrario y sin tener en consideración la impugnación del informe que efectuó. Requiere que se tome en cuenta que sólo ocupa la mitad del inmueble, lo que se encontraría acreditado mediante la prueba testimonial. Por último, ambas partes coinciden en objetar que se haya considerado al inmueble como asiento del hogar conyugal aunque, claro está, otorgándole distintos efectos. En particular, el actor hace hincapié en que el hecho de que la demandada resida ahí es precisamente lo que impide su alquiler y, por ello, solicita que se tomen los valores estimados por el perito, especialmente porque aquélla contaba con otros inmuebles donde residir. Ahora bien, de acuerdo a lo informado por el perito tasador el inmueble en cuestión se trata de un chalet ubicado en una muy buena zona de viviendas en Necochea a solo tres cuadras de la playa, que cuenta con tres dormitorios -uno en suite-, dos baños completos, living-comedor y cocina. Cuenta, además, con un jardín y en el fondo se asienta una segunda construcción que tiene garaje, un lavadero, un cuarto y baño. Indicó que todo ello se encuentra en buen estado de uso y conservación, tal como por demás puede observarse en las fotografías que acompañó (ver fs. 450/451). Luego de ello, tal como refiere la colega de grado, el perito designado de oficio estimó que el alquiler mensual durante los meses de enero y febrero podría ser de \$110.000, \$70.000 para diciembre y marzo, y \$8.000 para los meses restantes. Añadió que en la zona habitualmente no vive gente durante el año sino en la temporada de verano y que se esperaba una gran baja en la demanda como consecuencia de la crisis económica. En primer lugar debo decir que la mera remisión a la impugnación realizada al informe pericial no cumple con la suficiencia técnica requerida por el art. 265 del ritual para ser considerada un agravio. Aún así, es dable señalar que allí sólo se indicó que el valor es la mitad del informado, pero no dio razones de las bases para ese cálculo. Por lo demás, no brinda razón alguna de la forma en que la manutención del inmueble podría haber impactado en el precio del canon locativo. También resulta irrelevante la alegada ocupación de la mitad del inmueble y, por lo tanto, es innecesario analizar si con los elementos probatorios aportados pudo acreditarlo. Es que ante la falta del convenio en contrario que prevé el art. 1987 del Código Civil y Comercial no cabe más que entender que quien vivía allí ejercía el uso y goce de la totalidad de la cosa. Ahora bien, tal como puede apreciarse de las constancias del proceso sobre divorcio (véase en particular las constancias de fs. 8/13 y 14/19 de ese expte. n°: 7.481/2002), asiste razón a los apelantes en cuanto a que el inmueble en cuestión no era el asiento del hogar conyugal. Sin embargo, ese extremo en nada conmueve en la especie la decisión a la que arribó la jueza de grado. Con relación a la pretensión de aplicarse al precio del alquiler un adicional por tratarse de una casa de verano se requería que el accionante acreditara que ese habría sido el destino de uso en la época vacacional, extremo sobre el que no se arrimó prueba alguna. Al margen de ello, no puede obviarse que el objeto pretendido -fijación del canon-, lo es por el uso exclusivo que del inmueble hace uno de los condóminos. En suma, dado que debe descartarse ponderar para la fijación del canon locativo los distintos precios que pudieran corresponder por su alquiler, teniendo particularmente en cuenta que las conclusiones del perito tasador designado de oficio no han logrado ser desvirtuadas, estimo adecuada la suma fijada por la sentenciante, proponiendo al Acuerdo su confirmación y el rechazo de los agravios de ambas partes. IV. También sostiene la demandada que no le corresponde hacerse cargo de la totalidad de gastos de manutención y arreglos por no ocupar la totalidad del inmueble y pretende

extender ello no solo a los impuestos -tal como recoge la sentencia- sino también en cuanto al pago de los servicios (punto 2.5., último párrafo) y a los gastos de manutención y arreglos. Sin embargo, a poco que se repare en las constancias obrantes a fs. 60/72 y 76/253, se advertirá que allí sólo se incorporan constancias relativas a impuestos y tasas -que encuentran respaldo en las pruebas informativas producidas a fs. 328/343 y 381/393- y que el único gasto que tiene otro origen, es la compra de un ventilador de techo (cfr. fs. 73/75), que en modo alguno puede computarse como un gasto de conservación del que deba hacerse cargo el actor. Resulta insuficiente a los fines pretendidos, acreditar otros demás supuestos gastos mediante las testimoniales de fs. 432 y fs. 433, en las que por lo demás no se mencionó de modo concreto en que hubieran consistido. Por ello, no cabe más que desechar el agravio.

V. La jueza dispuso que el saldo resultante del importe adeudado por la demandada correspondiente al 50% del canon locativo que se compensa con los impuestos abonados que corresponden al accionante en idéntica proporción, devenguen una tasa de interés del 8% anual desde el 23/02/2015 y hasta la estimación efectuada por el perito (17/10/2018) y a partir de allí y hasta el efectivo pago a la tasa activa cartera general (préstamo) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina. El actor se queja de lo decidido respecto al primer tramo referido por resultar reducido, en atención a la inflación anual próxima al 50%. Sostiene que la a quo se distanció del principio de realidad y requiere que se aplique la tasa activa por todo el período. En primer lugar debo señalar que, tal como he tenido oportunidad de explicar en autos ?Greggi Aldo José c/ Trinidad Catalino y otros s/ Daños y perjuicios (Expte. N° 106.070/2008)? y ?Rec Tax SRL s/ Trinidad Catalino y otros s/ Daños y perjuicios (Expte. N° 48.731/2009)? (Sala ?I? del 11/09/2015), según la función económica que desempeñan, los intereses pueden ser compensatorios y moratorios. Los primeros son los que se pagan por el uso del capital ajeno, mientras que los segundos responden al concepto del perjuicio sufrido por el acreedor por el retardo incurrido por el deudor en el incumplimiento de sus obligaciones. De este modo puede observarse que en modo alguno la función de los intereses es conservar el valor de la moneda en contextos inflacionarios tal como, en definitiva, pretende dar a entender el recurrente, más allá de que alguna de las tasas que pueden fijarse contemplan -al menos en parte- a la inflación dentro de su fórmula. Hecha esta aclaración, de conformidad con la que esta Sala viene sosteniendo (cfr. ?Aguirre Lourdes Antonia c/ Transporte Automotores Lanús Este S.A. s/ daños y perjuicios? del 17 de marzo de 2009 y sus citas; ?Martínez, Eladio Felipe c/Díaz, Hernán Reinaldo s/ daños y perjuicios? del 15 de marzo del año 2013, entre otros) por tratarse de valores actuales a la fecha de la pericia (17/10/2018 -ver fs. 451 vta.-), corresponde aplicar una tasa de interés pura del 8% anual desde que cada canon resultó exigible y hasta ese momento y a partir de allí a la tasa activa, por lo que propongo al Acuerdo la confirmación de la sentencia en cuanto a ello se refiere y la desestimación de las quejas de la parte actora. VI. La sentenciante impuso las costas por su orden, atento las particularidades del caso, que la demandada se allanó a la liquidación y que existen reclamos recíprocos entre las partes por canon locativo y reembolso del 50% de los impuestos abonados por la demandada con relación al inmueble objeto de liquidación. Este aspecto de la sentencia también es criticado por la parte actora ya que sostiene no hubo allanamiento alguno, ni se hizo de modo incondicionado. Cuestiona, asimismo, que no hubo traslado alguno a su parte de ese hipotético allanamiento. Por último, objeta que la jueza haya considerado que existió un reclamo recíproco ya que se trató de pretensiones unilaterales. Por otro lado, la demandada requiere que las costas por los gastos a compensar se le impongan al actor. En cuanto al alcance de allanamiento que la jueza otorgó en la sentencia a la forma en que la accionada contestó la demanda, los términos de esa presentación impiden tomarla como tal, ya que no fue en modo alguno incondicionada, tal como requiere el art. 70, anteúltimo párrafo del Código Procesal, sino sujeta al descuento del 50% de los gastos por impuestos, reparaciones y manutención (ver fs. 255 vta., punto 6.3, último párrafo). En este sentido, véase que, incluso, esa no fue la interpretación que el tribunal otorgó a ese escrito al proveerlo, ya que no ordenó traslado de ello -lo que hubiera correspondido- y tampoco la accionada, ya que no la nombró de ese modo. Ahora bien, de acuerdo al hecho objetivo de la derrota sentado como principio por el art. 68 del ritual, la demandada resultó sustancialmente vencida no siendo óbice para calificarla de ese modo el descuento parcial por impuestos que deberá realizarse en la etapa de ejecución y al que ya hice referencia, más allá de la influencia que ello pueda tener en cuanto a la determinación del monto del proceso. Por lo expuesto, propongo al Acuerdo modificar la condena en costas, la que se impondrá a la demandada que resultó sustancialmente vencida (art. 68 del Código Procesal). En definitiva, voto porque: 1) se modifique la imposición de costas decidida, de conformidad con lo propuesto en el acápite VI, 2) se confirme la sentencia en todo lo demás que fue motivo de no atendibles quejas y 3) se impongan las costas de alza en un 25% a la parte actora y el 75% restante a la parte demanda atento los vencimientos parciales y mutuos (art. 71 del CPCCN). Por razones análogas, la Dra. Castro y el Dr. Rodríguez adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.- MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA Buenos Aires, 16 de septiembre de 2019.- Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) modificar la imposición de

costas decidida, de conformidad con lo propuesto en el acápite VI, 2) confirmar la sentencia en todo lo demás que fue motivo de no atendibles quejas y 3) imponer las costas de alzada en un 25% a la parte actora y el 75% restante a la parte demanda atento los vencimientos parciales y mutuos (art. 71 del CPCCN). Regístrese, notifíquese y devuélvase.- PAOLA M. GUIADO

PATRICIA CASTRO JUAN PABLO RODRÍGUEZ

Correlaciones: R. M. E. C/S. G. S. M. L. R.

S/LIQUIDACIÓN DE RÉGIMEN DE COMUNIDAD DE BIENES - Cám. Nac. Civ. Sala G - 26/02/2018 - Cita digital

IUSJU027058E

044646E