

Division De Condominio Cobro De Canon Locativo

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de La Plata, a los dieciocho días del mes

de Febrero de dos mil veinte reunidos en acuerdo ordinario los señores jueces de la Excma. Cámara Segunda de Apelación, Sala Tercera, doctores Andrés Antonio Soto y Laura Marta Larumbe, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "LANDOLFI LUIS OSCAR C/ LANDOLFI SILVIA BEATRIZ S/ INCIDENTE DE CANON LOCATIVO EN AUTOS "LANDOLFI C/ LANDOLFI S/ DIVISION DE CONDOMINIO"", (causa n° 120169), se procedió a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando de ella que debía votar en primer término la doctora Larumbe. LA EXCMA. CAMARA RESOLVIO PLANTEAR LAS SIGUIENTES CUESTIONES: 1ra. ¿Es justo el apelado decisorio de fs. 284/289 y vta.? 2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION PROPUESTA, LA DOCTORA LARUMBE DIJO: I.- Que el 17/09/19 el letrado apoderado de la parte actora dedujo recurso de apelación contra la resolución de fs. 284/289 y vta., fundado por medio del escrito del 23/09/19. Al desarrollar sus agravios expuso que la fecha de inicio de la obligación de pago del canon locativo resulta confusa y contradictoria. Que si bien el a quo entendió que el inicio debía producirse desde el momento en que el condómino no usuario le manifestó la oposición formal al que ejerce el uso exclusivo, yerra al tenerla por acreditada a partir de la promoción de la demanda por división de condominio -en la que se reclama el pago del canon locativo correspondiente-, sucedida el 25/06/2012; que sin embargo, más adelante dispuso que el canon locativo se devengaría mensualmente desde la fecha de emplazamiento, esto es, la fecha de notificación de la demanda del incidente del canon locativo, el 28/08/2013. Más aún, que al fijar los intereses dijo que los mismos se deberían "desde la aludida" para señalar seguidamente el 26/06/2012. Negó que sea el 28/08/2013 la fecha que deba tomarse en cuenta, pues el verdadero conocimiento de la oposición se evidenció el 31/07/2012 (fecha de la primera audiencia de mediación) o bien, el 7/09/2012 (fecha de la segunda audiencia y cierre de la mediación). Propone se fije la primera de ellas. Adujo que existió una omisión de cuestión esencial, ya que el fallo en cuestión nada dijo respecto del pedido de actualización del canon locativo, esto es, la forma que se mantendría el valor puro a medida que transcurre el tiempo. Solicitó se apliquen los usos y costumbres de la zona y por ende se determine una actualización cada 6 meses o aplicándose un incremento equivalente al índice de inflación o, asimismo, establecer un canon locativo de referencia como sería el equivalente a 1 metro cuadrado construido. Denunció aplicación abusiva del principio "iuria novit curia", porque -según dijo- el a quo modificó de manera sustancial la naturaleza jurídica de la reconvencción impretrada. Expuso que el legítimo abono implicó un trámite mucho más simple que el cobro de mejoras y por ende, su táctica defensiva estuvo enrolada siempre en el ámbito de la primera. Que el cambio sobreviniente afectó el derecho de defensa en juicio y el principio de congruencia. En subsidio, para el caso que no se haga lugar al anterior agravio, dejó planteados otros. Relató que el a quo realizó una incorrecta, "imparcial" (sic) y tendenciosa valoración de la prueba. Ello por dos razones fundamentales: tuvo por cierto que las mejoras que refiere la pericia fueron realizadas 100% por la demandada -cuando en realidad han sido por mitades- y, asimismo, la fijó en el monto de \$ 171.497 con total ausencia de elementos probatorios. Entendió que el relato de los testigos -que señala como muy allegados a la accionada- deben descalificarse. Solicitó se revoque dicha parcela de la sentencia, imponiéndose las costas a la Sra. Landolfi. Finalmente, adujo que la petición de plus petición inexcusable ha sido mal rechazada por el a quo. Remarcó la diferencia de valor entre lo reclamado y lo condenado y de esa manera pretendió hacer ver que su requerimiento estuvo por demás de justificado. Solicitó se haga lugar en esta instancia. II. El 7/10/19 la incidentada contestó el memorial solicitando su rechazo. III. El 1/10/19 dedujo recurso de apelación Silvia Beatriz Landolfi, desarrollando sus agravios en el memorial del 15/10/19. Dijo que oportunamente reconvinó por legítimo abono, debiéndole reconocer el actor el 40% del valor de venta del inmueble. Que dicha especie de reclamo no necesitaba de ningún método de actualización, más luego cuando el a quo encausó la acción como cobro de mejoras y condenó el pago de una suma cierta de dinero, omitió establecer un parámetro de actualización, produciéndose de esa forma la degradación de su crédito. Peticionó que al monto de condena se le adicionen intereses a la tasa pasiva mas alta que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a 30 días, vigente al primer día de cada mes o fracción de este, en cada uno de los períodos de aplicación, desde el 1/04/17 (fecha de estimación del valor de las mejoras realizadas) y hasta el efectivo pago. Destacó que la sentencia deviene injusta por cuanto se ordenó el pago de un canon locativo a valor del año 2015 para los períodos 2013 y 2014. Que no puede imponérsele dicha obligación, en tales valores, cuando no hubo elemento alguno que permitiera su determinación. Pretendió que la imposición del canon se establezca desde el momento en que hubo en autos constancias que permitan su avalúo, esto es, desde el año 2015. Para culminar, dijo que el deber de pagar canon locativo se dispuso desde la fecha de notificación de la demanda (28/08/2013) pero luego al establecer el cálculo de los intereses se fijó una fecha anterior

(26/06/2012). A su criterio dicha contradicción obedeció a un error de tipeo, debiéndose corregir en esta instancia, fijándose la primera de las fechas. IV. El 30/10/2019 contestó el traslado la parte actora, peticionando el rechazo de los agravios. V. Dada la intensidad y el número de los agravios planteados por actor y demandada reconviniendo, habré de seguir el orden que he desarrollado al exponerlos en los puntos que preceden. A no ser, por supuesto, que la resolución de alguno de ellos torne innecesario el tratamiento de los siguientes. a) Fecha de inicio de la obligación de abonar el canon locativo. El incidentista refiere que se ha incurrido en una contracción al fijarse la fecha de inicio de la obligación de pago de canon locativo. No se controvierte el hecho generador, esto es, el anoticiamiento de la oposición del condómino que no aprovecha el inmueble respecto del que si lo hace con exclusividad. Lo dicho no resulta un mero detalle, puesto que será a partir de evaluar el momento en que efectivamente se produjo la notificación de la indubitada intención de negar el uso exclusivo del inmueble el que determinará el momento en que comienza la obligación concreta. Es cierto lo señalado por el recurrente en cuanto a que, luego de dejar por demás de sentado cual sería el fundamento de la decisión final, el a quo aplica fechas que se presentan como excluyentes una con otra, siendo evidente que tal hecho -el anoticiamiento- tiene que haber ocurrido solo en una oportunidad: o al inicio de la acción o cuando se notificó la demanda. Una relega a la otra. En función de ello, es indudable que dentro de las dos opciones que ha consignado el juez de grado, es la de la notificación de la acción la que mejor se apoya con el criterio que ha quedado firme. Mal puede sostenerse que la misma debe correr a partir del 26/06/2012 cuando no existe elemento alguno sobre el cual apoyarse, siendo evidente además que cuando en el punto g) de fs. 286 vta./287 se utiliza "ello desde la aludida" se intentó hacer referencia -o alusión, valga la redundancia- a la fecha que hasta allí se venía exponiendo, es decir, la del 28/08/2013. En el contexto del decisorio en crisis, entiendo que es la interpretación que debe propiciarse y que certifica la real intención del juzgador. Por otro lado, no puede sostenerse que, dada la firmeza que adquirió el criterio destacado al comienzo del punto, la obligación de pago del canon comience a computarse en las fechas que propone el apelante (31/07/12 o 7/09/12) ya que como puede verse de fs. 4 y 5 de los autos "Landolfi Luis Oscar c/ Landolfi Silvia Beatriz s/ división de condominio" -que tengo a la vista- el objeto de la mediación fue, justamente, la división del condominio, más allá que luego al impetrar la acción, el allí actor explicitó su intención de iniciar incidente de fijación de valor locativo, por separado (ver fs. 36/38). Extremo que en nada cambia la esencia de la mediación. En consecuencia, estimo que se debe confirmar el 28/08/13 -día de notificación de la demanda, ver fs. 15- como la fecha en que el incidentista hizo saber su oposición a su condómino y asimismo, aclararse el punto V-g) de la sentencia, dejando sentado que cuando allí se hace referencia a "ello desde la aludida", lo será desde la referida (28/08/13). b) Omisión de cuestión esencial. Se denuncia la omisión del tratamiento de la petición de actualización del canon locativo. En la demanda incidental de fs. 1/3 puedo corroborar que Luis Oscar Landolfi -por medio de sus apoderados- solicitó "a V.S. que a la hora de fijar el canon locativo determine el plazo del pago del mismo, intereses por mora y la actualización de su valor mientras persista la ocupación del inmueble por la Sra. Landolfi" (el subrayado me pertenece). El fallo de primera instancia, más allá de la fijación de intereses, no hizo eco del reclamo actoril, por lo que entraré en la consideración del mismo conforme pautas del artículo 273 del Código Procesal Civil y Comercial. Tal como he sostenido en anteriores ocasiones, debo recordar la actualización monetaria se mantiene prohibida por el art. 7 de la ley 23.928 y la parte actora ningún planteo de inconstitucionalidad ha concretado respecto del plexo normativo aludido; corresponde y así lo propicio, desestimar los agravios vertidos sobre el tópico (causas 124.061 RSD 236/18; 125.334 RSD 216/19). c) Aplicación abusiva del principio "iuria novit curia". Respecto del adagio al que el apelante hace referencia, esta Sala ha considerado que el mismo se refiere al ejercicio de la potestad de los jueces de suplir el derecho que las partes no invocan o invocan erradamente; principio que incluye el deber de mantener la supremacía de la Constitución (art. 31 CN), y al que el Superior Tribunal de Justicia local repetidamente ha puesto en marcha (SCBA, Ac 68838 sent. del 10/04/2001; C 88046, sent. del 06/05/2009, e.o; esta Sala 124.524 RSI 344/18). Recientemente, la Corte provincial se ha expedido respecto a como se debe compatibilizar el mentado principio con otros, de singular importancia, como la congruencia y la defensa en juicio, los cuales son traídos a consideración por el recurrente en su pieza de agravios y puestos especialmente en escena como aquellos que han sufrido crucial afectación. Se ha sostenido así que la aplicación e interpretación de las normas legales pertinentes queda reservada a los jueces en virtud del principio iuria novit curia, con abstracción de las alegaciones de las partes y ello no afecta al principio de congruencia y defensa en juicio, pues a los jueces les corresponde calificar jurídicamente las circunstancias fácticas con independencia del derecho que hubieren invocado las partes, en tanto no alteren los hechos (S.C.B.A., A 75140 RSI-295-19, I 12/06/2019); es decir, pueden enmendar el derecho mal invocado y suplir el omitido, tornándose necesario el pronunciamiento acerca de cuál es la ley aplicable al caso (S.C.B.A. LP B 55816 RSD-56-17 S 17/05/2017). No vislumbro que en el caso se haya producido el avasallamiento de los principios que alega el apelante (congruencia y defensa en juicio), más allá del diverso tinte que caracterizan las pretensiones de legítimo abono y cobro de mejoras; habida cuenta que no obstante la calificación utilizada por la reconviniendo (cobro de legítimo abono) lo cierto es que su objetivo se encausaba en conseguir un valor equivalente al 40% del valor de venta del inmueble, fundado

en las mejoras que dijo haber realizado a lo largo de los años (ver fs. 16 vta., 17 y 18). No ha merecido crítica la normativa que al a quo consideró aplicable al caso de autos en el punto IV del fallo (vigente Código Civil y Comercial). La ley fonal regula en el art. 2357 la declaración de legítimo abono como el reconocimiento que pueden efectuar los herederos en relación a los acreedores del causante que solicitan el pago de sus créditos a la sucesión. Tan es así que se encuentra tratado en el Título VII - Proceso Sucesorio, Capítulo 5, Pago de Deudas y Legados. La calificación brindada por la reconveniente no era compatible con el objetivo de su pretensión, encaminada al reconocimiento de mejoras, como correctamente entendió el a quo. No concurre la extralimitación ni abusividad que el apelante ha denunciado, pues la calificación efectuada ha sido ajustada a derecho, conforme la pretensión de fs. 16/19, por lo que propongo se rechacen los agravios vertidos en este sentido (art. 34, 36 del CPCC). d) Valoración de la prueba.

Dada la suerte recibida por los planteos principales, corresponde entrar en el tratamiento de los agravios deducidos en subsidio. Tal el caso. El juez de la anterior instancia obligó al actor a contribuir con las mejoras realizadas por Silvia Landolfi, apoyó su decisión sobre la base de un dictamen pericial y la declaración de tres testigos, dos de ellos severamente cuestionados por Luis Landolfi en su memorial. Ha señalado este Tribunal que la credibilidad que deriva de la prueba testimonial se asienta especialmente en la verosimilitud de los dichos, latitud y seguridad del conocimiento que se manifiesta, razones de convicción del que declara y confianza que inspira, pues la verdad ha de examinarse ponderando todas las circunstancias que, analizadas con criterio objetivo valoran los dichos de los declarantes. Y tal apreciación debe ser efectuada de acuerdo con las reglas de la sana crítica, atendiendo a circunstancias o motivos que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones, y aquellas que no son sino la de correcto entendimiento humano, extraídas con recto criterio de la lógica y basadas en la ciencia, experiencia y observación de los demás elementos agregados en la causa (arts. 384, 456 del Código Procesal; cfr. Arazi "La Prueba en el Proceso Civil" pág. 374 y 376 con las citas jurisprudenciales que allí trae; esta Sala, causas 106.995 RSD 247/06, 114.885 RSD 1116/14, 118.692 RSD 133/15, 120.586 RSD 19/17, 121.145 RSD 90/17). Y específicamente en orden al análisis probatorio, se postula un examen integrador de la prueba producida. Dicho ello y habiendo emprendido el camino de la valoración probatoria, contextualizada en el marco de la presente causa, relacionada la prueba testimonial con el resto de los elementos presentados, conforme postulados de la sana crítica (art. 384 del CPCC), entiendo que las conclusiones expuestas por el a quo no obedecen al obrar parcial, tendencioso o errático que postula el recurrente en su memoria. No ha sido materia de crítica que la Sra. Silvia Landolfi ocupa el inmueble de calle ... n° ... de esta ciudad, desde el año 2003 aproximadamente. Puntualizado ello, se rescata que los testigos Fasolo (fs. 151), Saavedra (fs. 153), Foltyn (fs. 156), Torres (fs. 158) y Zugoni (fs. 159), cada uno con sus modismos, precisiones e imprecisiones han brindado respuesta sobre el estado general de la vivienda, tanto actual como anterior al año 2003; y especialmente pongo de resalto que -en general- han manifestado mantener o haber mantenido relación con ambos litigantes, tanto con Oscar como con Silvia. La testigo Alina Zingoni dijo conocer a los dos "de siempre" y fue conteste en relatar el entramado familiar desde la década del 70 en adelante y brindar datos precisos sobre los años en que cada hermano ocupó la vivienda en cuestión. Alberto Torres se declaró amigo de la accionada pero en la respuesta séptima recordó que se reunía para cumpleaños y otros eventos y hablaba con "él", al punto de saber que vivía en la casa que antes ocupaba con su hermana. Susana Foltyn dijo ser amiga de Silvia y conocida de Oscar y relató puntualmente el estado anterior y actual de la vivienda (anterior al año 2003). Tomo en cuenta que los dichos de la testigo Patricia Saavedra se sustentan en las consultas que Silvia le efectuó por ser arquitecta, tal como reconoce expresamente, sin pasar por alto que la amistad que adujo es respecto de ambos hermanos, no solamente en relación a la accionada. Por último, Jorge Fasolo parece tener un conocimiento más superficial que el resto de los testigos, ya que se refiere a un mayor cuidado de la casa actualmente, pero sin brindar mayores detalles. Ahora bien, ello no le quita eficacia probatoria dado que desde el plano subjetivo, menciona conocer a ambos hermanos por ser compañero de estudio del marido de Silvia, sin referir relación de amistad alguna (art. 384, 456 del CPCC). No paso por alto que el recurrente no ha alegado en tiempo oportuno sobre la inidoneidad de los testigos, facultad que bien podría haber ejercido pese a tratarse el presente de una incidencia (art. 183, 456 del CPCC). Las declaraciones testimoniales expuestas, que el Dr. Ruscio ha criticado especialmente -sobre todo Saavedra y Fontyn- guardan concordancia con el objetivo e indubitable relato de la escribana Molla -ver acta de constatación de fs. 51/53- el cual data justamente del año 2003, dando cuenta del estado del inmueble por aquél tiempo, a lo que he de sumar las fotografías certificadas de fs. 75/95 (art. 384, 385 del CPCC). No puedo soslayar tampoco que, tal como afirmó el a quo en su sentencia, el apelante no efectuó impugnaciones ni observaciones al dictamen pericial de fs. 265/272. A ello se suma que la experta se expidió teniendo en cuenta las constancias del expediente y un examen "in situ"; ha brindado un pormenorizado detalle del estado general -y particular- y de conservación del lugar, sin perjuicio de la valuación final que de él efectúa. No encuentro razones justificables que permitan cercenar la fuerza probatoria del dictamen pericial presentado por la ingeniera (art. 384, 474 del CPCC). El conglomerado de pruebas que he venido resaltando es el que -en gran parte- ha utilizado el a quo para fundar su decisión. No advierto manejo tendencioso de la información suministrada ni de las pruebas producidas, con el premeditada finalidad de volcar la balanza de la justicia para uno u otro lado de los

litigantes. Estimo que, por el contrario, ha efectuado una correcta valoración de los elementos aportados por los litigantes, que lo ha conducido a un resultado lógico en su razonar; sus conclusiones se encuentran concatenadas y con suficiente respaldo no solo con los dichos de los testigos, sino en la prueba documental y pericial arrimada en autos (art. 384 del CPCC). En consecuencia, considero que el presente agravio no puede tener favorable acogida. e) Plus petición inexcusable. Tal como se ha dejado en claro en precedentes de esta Sala -con anterior y actual integración-, es principio del marco normativo propio de la institución de la pluspetición inexcusable, que ésta no se configura por la sola desproporción entre lo reclamado y las condenaciones de la sentencia en los límites establecidos por la ley, sino que también es imprescindible que el adversario haya reconocido oportunamente la pretensión accionada hasta el límite admitido en la sentencia (conf. Morello... "Códigos" T° II, pág. 397 n° 1; esta Sala, causas 92.458 RSD 85/00, 105.830 RSD 37/06, 111.261 RSD 16/11, 117.409 RSD 206/14). De tal modo cabe señalar, que el escrito de réplica -fs. 101/109- no cumplió con la última condición indicada, sino que -como puede leerse- efectuó una postura controversial, sin allanarse de ningún modo respecto a la procedencia de las indemnizaciones hasta al límite que entendiera corresponde (art. 34 inc. 4°, 72, 163 inc. 6°, 330, 354 del CPCC). Por cuanto aún cuando la condena que aquí se impuso podría distar del 40% del valor de venta de la unidad, ello no le quita al actor reconvenido su condición de vencido, toda vez que la reconvencción fue acogida y por tanto la accionada es "victoriosa", lo que conduce a propiciar el rechazo de la petición en examen (art. 68, 69, 72 del CPCC).

VI. a) Actualización por adición de interés a tasa pasiva más alta. Entrando ya en el tratamiento de los agravios vertidos por la accionada reconviniente Sra. Silvia Landolfi, debo efectuar una primera aclaración sobre el punto en tratamiento. Si bien es cierto que la solicitud fue presentada como una actualización del monto de condena, lo que en concreto se petitiona es la aplicación de un interés sobre el mismo. Tal como se aprecia en el punto VIII-c) del fallo, el sentenciante de origen no ha establecido accesorios a la suma de \$ 172.291,80 reconocida en concepto de mejoras, monto que mandó deducir -en su oportunidad- del que fuera debido por canon locativo. Bien puede sostenerse que el método de actualización encubierto que era solicitado en la reconvencción (representado por el 40% del valor de una futura venta del inmueble) no encontró eco en el fallo recurrido, habida cuenta que la condena comprendió una suma concreta en dinero. Dado ese resultado, considero que debiera haberse contemplado un interés sobre el monto de las mejoras y gastos reconocidos en la sentencia, pese a no haber sido requeridos expresamente por la litigante en su escrito postulatorio -ya que, como indiqué, pretendió un porcentual y no una suma cierta de dinero-. Con anterioridad, esta Sala ha establecido, en cuanto a los intereses moratorios, que el retardo en el cumplimiento de la obligación da lugar a su reconocimiento. Y que ante la falta de convención o previsión legal la determinación de los mismos corresponde a los jueces (esta Sala, causa 112.723, RSD 153/10, 114.267, RSD 20/12, 123.084 RSD 209/18). Habida cuenta que se requiere la aplicación de intereses desde el 1/04/17, por ser la fecha de estimación de las mejoras, estimo que los mismos habrán de evaluarse conforme las pautas que brinda el Código Civil y Comercial de la Nación (art. 7 CCCN). En efecto, se torna de aplicación el artículo 768 que, en lo sustancial, mantiene la redacción del antiguo artículo 622 del derogado Código de Vélez (conf. Federico Alejandro Ossola, "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", Ricardo Luis Lorenzetti, Director, T V, p. 144, año 2015). Sin embargo, el inciso c) de la norma mencionada, en supuestos como el de autos -es decir, donde no se verifica pacto o regulación legal de intereses- reemplazó la facultad judicial de establecerlos por las tasas que fije al efecto el Banco Central. Dado que dicha pauta no ha sido hasta el momento establecida, corresponde que se mantengan los criterios fijados por esta Sala hasta el momento. En cuanto a dichos criterios, este Tribunal viene sosteniendo, ante lo resuelto por la Suprema Corte local en la causa "Zócaro", que no configura una vulneración de la doctrina legal que dicho Tribunal postula en orden a la tasa de interés que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días (pasiva), para estos supuestos, el formular una simple ecuación económica -utilizando para ello las distintas variantes que puede ofrecer el aludido tipo de tasa-, y aplicar una determinada alícuota por sobre las demás existentes (SCBA, Ac L-118.615 del 11/3/2015). Por ello, en casos similares se ha aplicado la denominada "Tasa pasiva-Plazo fijo digital a 30 días", rigiendo la misma de acuerdo al cómputo pertinente en cada causa (esta Sala, causas 118.153, RSD 44/15, 117.890, RSD 63/15; 117.836, RSD 73/15). No obstante ello y como en el caso de autos, la indemnización ha sido fijada a valores actuales, esto es, estimándose el quantum a valores posteriores a la fecha de la exigibilidad del crédito -la cual estaría representada por el momento en que cada gasto y/o reparación fue realizada-, propongo a mi distinguido colega fijar la tasa de interés en la denominada "Tasa Pasiva-Plazo Fijo Digital a 30 días" (Conf. SCBA, C. 121.134, "Nidera" del 3/5/2018; esta Sala causas 118.153, RSD 44/15; 118.104 RSD 48/15), desde el 1/04/17 y hasta el día que se produzca la deducción del capital por canon locativo, en la forma que ha sido resuelta en la sentencia de primera instancia. b) Pago de canon locativo de los períodos 2013 y 2014 a valores actuales. A propósito de la observación que realiza el Dr. Ruscio en la contestación de los agravios y las dos interpretaciones que mencionó viables sobre el término "valor", considero que la incidentada se ha referido a la segunda de ellas, es decir, al valor del canon locativo en atención a la variabilidad que pueda sufrir el signo monetario en el que aquél se ha establecido, esto es, el monto que supone ostensiblemente menor para los períodos 2013 y 2014, fruto del aumento de los alquileres en general dentro del mercado

inmobiliario. Dicho ello, considero que pese a que efectivamente el monto establecido en tal concepto (\$ 9750 x período mensual) si fijó conforme estimaciones del año 2015, lo que justificadamente puede dar lugar a suponer que en aquel tiempo -dada la depreciación del signo monetario- el mismo podría haber sido superior al de los años 2013 (proporcional) y 2014, pero no debe pasar por alto la recurrente que ese mismo monto se proyecta durante todo los períodos que sobrevendrían, en los cuales nuestra moneda se vio afectada por idéntico proceso. Se comprendería desde el año 2016 hasta el presente 2020 y así, sucesivamente, hasta el momento que se acredite el cese de la ocupación o hasta el efectivo pago (conforme parámetros de la sentencia). Los mismos factores que podrían haber justificado un mayor monto del canon locativo para el año 2015 en relación a sus anteriores (y utilizo el potencial atento la falta de prueba objetiva que avale esta conclusión) son los que conllevarían a suponer que éste representa un valor inferior en relación a los períodos subsiguientes (2016/2020). En consecuencia, considero que deben mantenerse los \$ 9.750 establecidos en concepto de canon locativo sobre la pauta del valor del alquiler inmobiliario del año 2015, por ser tan abarcativos de los períodos 2013 y 2014 como de los posteriores a aquél; por ende propongo confirmar la porción del fallo que fue materia de agravio.

c) Fecha que establece la obligación de pagar el canon locativo. La accionada puso de resalto aquí la discordancia que evidencia el punto V-f) y g) del fallo, donde primero se apunta que el canon se devengará desde el 28/08/13 (fecha en la cual la demandada tuvo conocimiento de la voluntad del condómino de no tolerar, representado por la notificación del traslado de la demanda) y, luego, que el interés se devengará desde "la aludida" fecha, el 26/06/12. Ya me he referido a esta cuestión al tratar el primer agravio de Luis Oscar Landolfi (ap. a), razones que hago extensiva al presente a fin de evitar repeticiones innecesarias. Tal como allí he propuesto, entiendo también ahora que debe modificarse el punto V-g) del fallo, dejándose aclarado que donde se refiere a "ello desde la aludida (26/06/12)" debe leerse "(28/08/13)". Voto por la NEGATIVA. Por los mismos fundamentos el doctor SOTO votó en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA, LA DOCTORA LARUMBE DIJO: Obtenido el necesario acuerdo de opiniones al tratar y decidir la cuestión anterior, propongo, en relacion al recurso de apelación planteado por el actor reconvenido Luis Oscar Landolfi, 1) modificar la apelada resolución de fs. 284/289 y vta. punto V-g), dejando sentado que cuando allí se hace referencia a "ello desde la aludida", lo será desde el 28/08/13; 2) rechazar el resto de los agravios que conforman el memorial del 23/09/19; 3) habida cuanta que la corrección que por la presente se ordena, al tratarse de un evidente error material, podría haber sido objeto de una aclaratoria, el resultado que recibe el recurso de la parte actora sobre las cuestiones estructurales del fallo y la oposición puesta de manifiesto por la incidentada, revistiendo Oscar Landolfi la condición objetiva de vencido, las costas se imponen a su cargo (art. 68 del CPCC). Asimismo, se hace lugar parcialmente al recurso de apelación deducido por la parte demandada reconviniendo Silvia Beatriz Landolfi y en consecuencia propongo: 1) modificar el punto V-g) del fallo de fs. 284/289 en el mismo sentido que expuse precedentemente; 2) que a la suma de condena en concepto de mejoras y gastos se le adicione un interés a la tasa de interés denominada "tasa pasiva - Plazo Fijo Digital a 30 días, desde el 1/04/17 y hasta el día que se produzca la deducción del capital por canon locativo, de la forma que ha sido resuelta en la sentencia; 3) rechazar el recurso en lo que respecta al valor del canon locativo para los períodos 2013 y 2014, confirmándose lo decidido en este punto; 4) imponer las costas a la parte actora, en su objetiva condición de vencida (art. 68 del CPCC). La regulación de honorarios corresponde sea diferida para su oportunidad.

ASÍ LO VOTO. El doctor SOTO adhirió en un todo al voto que antecede, con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dictándose por el Tribunal la siguiente: SENTENCIA La Plata, 18 de Febrero de 2020 AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el precedente acuerdo ha quedado establecido que el decisorio dictado a fs. 284/289, no es justo (arts: 168, 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires; arts. 7, 768, 2357 y ss. del C. Civil y Comercial de la Nación; art. 7 de la ley 23.928; arts. 34, 36, 68, 72, 163, 183, 330, 354, 384, 385, 456, 474 del C.P.C.C.; doctrina y jurisprudencia citada).

POR ELLO: A) En relación al recurso de apelación planteado por el incidentista reconvenido Luis Oscar Landolfi, 1) se modifica la apelada resolución de fs. 284/289 y vta. punto V-g), dejando sentado que cuando allí se hace referencia a "ello desde la aludida", lo será desde el 28/08/13; 2) se rechaza el resto de los agravios que conforman el memorial del 23/09/19; 3) se imponen las costas a Luis Oscar Landolfi. B) Se hace lugar parcialmente al recurso de apelación deducido por la parte incidentada reconviniendo y en consecuencia: 1) se modifica el punto V-g) del fallo de fs. 284/289 en el mismo sentido expuesto en el punto A), 1) que precede; 2) se dispone que a la suma de condena en concepto de mejoras y gastos se le adicione un interés a la tasa de interés denominada "tasa pasiva - Plazo Fijo Digital a 30 días, desde el 1/04/17 y hasta el día que se produzca la deducción del capital por canon locativo, de la forma que ha sido resuelta en la sentencia; c) se rechaza el recurso en lo que respecta al valor del canon locativo para los períodos 2013 y 2014, confirmándose el fallo en este punto; d) se imponen las costas a la parte actora, en su objetiva condición de vencida. Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

002886F