

Uso de la vivienda: Desde que la hija en común cumpla los 18 años hasta los 21, la demandada debe abonar el 50% del canon locativo por el uso del bien, debiendo hacerlo en un 100%, cuando la joven alcance los 21 años

Uso de la vivienda: Desde que la hija en común cumpla los 18 años hasta los 21, la demandada debe abonar el 50% del canon locativo por el uso del bien, debiendo hacerlo en un 100%, cuando la joven alcance los 21 años

Uso de la vivienda: Desde que la hija en común cumpla los 18 años hasta los 21, la demandada debe abonar el 50% del canon locativo por el uso del bien, debiendo hacerlo en un 100%, cuando la joven alcance los 21 años Fuente: doc_03_2025_0016.html Partes: S. N. S. c/ G. A. B. s/ Fijación y/o cobro de valor locativo Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: B Fecha: 27 de diciembre de 2024 Cita digital: dj154677154677154677Voces: CANON LOCATIVO ? HOGAR CONYUGAL ? CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN ? ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA Desde que la hija en común cumpla los 18 años hasta los 21, la demandada debe abonar el 50% del canon locativo por el uso del bien, debiendo hacerlo en un 100%, cuando la joven alcance los 21 años. Sumario: 1.- Considerando que en la especie rige el principio de solidaridad familiar, la obligación de pago por compensación por canon locativo debe operar desde que la hija en común cumpliera la mayoría de edad- es decir 18 años-; y desde los 18 años y que hasta que la joven cumpliera los 21 años el monto de dicha compensación sea del 50%.; a partir de allí el monto compensatorio que debe ser del 100%. 2.- Conforme el art. 444 CCivCom., cuando uno de los cónyuges resida en el inmueble sede del hogar conyugal, el magistrado actuante se encuentra facultado para fijar una compensación a favor de aquél que se encuentra impedido de utilizarlo una renta compensatoria por el uso del inmueble. 3.- Si en el inmueble habitan hijos con derecho alimentario dicha circunstancia es fundamental, pues la vivienda puede integrar la prestación alimentaria que corresponde a los progenitores. 4.- La obligación de pagar alimentos, no obstaculiza a que, si se reclama, el ex cónyuge que habita ese lugar deba pagar un canon por la parte que se ocupa de ese departamento, si bien, para su fijación, deberá tenerse en cuenta también la ocupación que hacen de ese inmueble los hijos en común. Fallo: En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro, reunidos en Acuerdo la Sra. Jueza y los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala «B», para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: «S., N. S. DEMANDADO: G., A. B. s/ FIJACION Y /O COBRO DE VALOR LOCATIVO» (EXPTE. N°7941/2016/1), respecto de la sentencia del 14 de septiembre de 2023, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Dra. LORENA FERNANDA MAGGIO ? Dr. CLAUDIO RAMOS FEIJOO ? Dr. ROBERTO PARRILLI ? A la cuestión planteada, la Dra. Maggio dijo: I.- Antecedentes Iniciada la demanda de fijación de canon locativo por el Sr. S. respecto del inmueble que fue sede del hogar conyugal y que se ubica en la calle M. n° XXXX de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contra su ex-cónyuge Sra. A. B. G.; el magistrado de la instancia inferior resolvió hacer lugar a la pretensión de la actora y condenar a la demandada al pago de una compensación a favor de N. S. S. por el uso exclusivo que tuvo del inmueble antes mencionado, cuyo monto se establecerá en la etapa de ejecución de sentencia, en la que el experto deberá actualizar la tasación del inmueble obrante en autos a fs. 163 de fecha 26/05/2021. El canon se fijó con efecto retroactivo a la fecha de notificación de la demanda (8/10/2018) ello en virtud de que la mediación no se ha concretado por no encontrarse notificada la requerida, conforme surge del acta agregada a fs. 21. Asimismo, resolvió que como a esa época la hija en común de las partes era menor de edad y vivía en el inmueble junto a su madre; el actor percibirá el 50% del canon y se computará hasta el 24/6/2022, fecha en que la joven cumplió los 21 años de edad. A partir de allí el monto compensatorio que abonará la Sra. G. será del 100% del valor que se establezca en la etapa de ejecución y se extenderá hasta que la demandada desocupe el bien, se compense con otro u otros bienes, o cese su uso exclusivo; imponiendo las costas a la demandada conforme el art. 68 del CPCCN. II.- Agravios Contra el referido pronunciamiento se alzaron tanto la parte actora como la demandada. El pretensor mediante presentación efectuada por su letrada apoderada se agravia que se le haya reconocido solo el 50 % del canon locativo hasta la mayoría de edad de su hija menor de edad, con fundamento en que ningún embargo puede afectar más del 30 % del sueldo del alimentante, y que garantizarle vivienda a un hijo menor de edad es consecuencia de la responsabilidad parental que ejercieron ambos padres. Manifiesta que en el convenio de alimentos, el Sr. S. debía abonar todos los servicios de la casa, sin embargo nada se acordó respecto de la vivienda de L., y le garantizó vivienda cada vez que L. residía con él. Solicita se reconsidere el porcentaje otorgado del canon locativo resuelto en la instancia anterior; con costas. ? Adicionalmente se agravia del plazo desde que se adeuda la compensación, solicitando que se compute desde a la fecha de la mediación en lugar de la fecha notificación de la demanda. Lo que mereció replica de la contraria. Asimismo, la demandada arremete contra el decisorio sosteniendo que el inmueble es ganancial y que la Sra. G. no debe abonar canon locativo alguno hasta la mayoría de edad de la hija menor en común de las partes. Se agravia también, que el Sr. Juez de primera instancia no haya considerado que el actor en expediente conexo 38998/2016 a

fs.189 y 189 vta. haya consentido expresamente que el inmueble de calle M. XXXX se atribuya a la aquí demandada y a la hija menor de ambos ? L.-. Además, plantea que por principio de eventualidad se modifique y corrija el porcentaje sobre la base de cálculo que debe mensurarse la compensación a favor del Sr. S., en virtud que el 18 % del inmueble es ganancial. También cuestiona que la fecha de computo del valor locativo es la fecha del dictado de la sentencia de fs. 974 de tal expediente conexo (14/09/2023). Subsidiariamente se queja sobre la pericia de tasación agregada en estos actuados de fs. digital 161/163 solicitando que se designe perito oficial de la C.S.J.N. u otro distinto al perito interviniente en autos. Por último, embate sobre las costas y pide que se la exima de las mismas. III.- Aclaraciones preliminares Antes de entrar en el examen de los agravios, creo oportuno señalar que, luego de estudiar todas y cada una de las argumentaciones de las partes y las pruebas producidas, en mi voto destacaré sólo aquellas que sean conducentes, apropiadas y posean relevancia para resolver el caso (cfr. C.S.J.N., Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 274:113; 280:3201; 144:611; entre otros; art. 386, última parte, del C.P.C.C.N.). Asimismo, para resolver en autos he tenido a la vista la totalidad de las presentes actuaciones, junto con los exptes. n° 38998/2016 «G., A. B. C/ S., N. S. s/ liquidacion de Régimen De Comunidad de Bienes»; n° 7941/2016 «S., N. S. c/ G., A. B. s/ divorcio»; n° 78130/2014 «G., A. B. c/ S., N. S. S/ denuncia por violencia familiar»; n° 8196/2015 «G., A. B. y Otros c/ S., N. S. s/ alimentos»; n° 17767/2015 «G., A. B. y Otros c/ S., N. S. s/ tenencia de Hijos y Régimen de Visitas»; n° 38998/2016 «G., A. B. c/ S., N. S. s/ liquidacion de regimen de comunidad de bienes»; n° 76527/2016 «S., N. S. C/ G., A. B. S/ alimentos»; n° 17767/2015/1 «Incidente N° 1 ? Actor: G., A. B. Y Otro S/ ejecucion De Acuerdo ? Mediacion»; n° 90578/2016 «S., N. S. C/ G., A. B. S/ cuidado Personal De Los Hijos» ; n° 95026/2016 «S., N. S. c/ G., A. B. S/ alimentos»; n° 19737/2017 «G., A. B. C/ S., N. S. S/ medidas Precautorias»; n° 38998/2016/1 «Incidente N° 1 ? Actor: G., A. B. Demandado: S., N. S. S/ art. 250 C.p.c. ? Incidente Civil»; n° 7941/2016/1 «Incidente N° 1 ? Actor: S., N. S. Demandado: G., A. B. S/ fijacion Y/o Cobro De Valor Locativo»; n° 95026/2016/1 «Incidente N° 1 ? Actor: S., N. S. Demandado: G., A. B. S/ ejecucion De Alimentos ? Incidente»; n° 8196/2015/1 «Incidente N° 1 ? Actor: S., N. S. Demandado: G., A. B. S/ ejecucion De Alimentos ? Incidente»; n° 8196/2015/1 «Incidente N° 1 ? Actor: G., A. B. Demandado: S., N. S. S/ ejecucion De Alimentos ? Incidente»; n° 38998/2016/2 «Incidente N° 2 ? ACTOR: G., A. B. Demandado: S., N. S. S/ beneficio De Litigar Sin Gastos»; n° 8196/2015/1/2 «Incidente N° 2 ? Actor: G., A. B. Demandado: S., N. S. S/ art. 250 C.p.c ? Incidente Familia». Ello, junto con la documentación reservada correspondiente a cada actuación. Corresponde señalar que conforme lo dispone el artículo 265 del Código Procesal Civil y Comercial, la impugnación debe contener una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que se consideren equivocadas. Dicho ello, me abocaré al estudio de las cuestiones traídas a revisión de esta Alzada. IV.- Preliminarmente cabe destacar que, en el expediente conexo «G., A. B. c/ S., N. S. s/ LIQUIDACION DE REGIMEN DE COMUNIDAD DE BIENES» Exp. N° 38.998/2016, se ha dictado sentencia en el día de la fecha, y se ha resuelto que el inmueble sito en calle M. n° XXXX de C.A.B.A. objeto de estos actuados es bien propio del actor. Razón por la cual me releva de expedirme sobre el planteo de la demandada en cuanto a la calificación del bien como ganancial remitiéndome a lo resuelto en dichas actuaciones; motivo por el cual corresponde rechazar el agravio al respecto. Así lo decido. V.- La Sra. G. se queja sosteniendo que en la sentencia de la instancia anterior el Sr. Juez no considero que en fs. 189 y 189 vta. el actor haya consentido atribución de la vivienda a la demandada y a su hija L. Continúa esbozando una serie de cuestionamientos que corresponden a otros expedientes conexos; para concluir en su embate que la sentencia recurrida resulta ser arbitraria sin fundamento. Del estudio pormenorizado de todas las actuaciones surge que el actor a fs. 164 a 191 de autos con fecha 26/05/2017 propuso :» VENTA DE LA VIVIENDA FAMILIAR: Propongo que la vivienda familiar (una casa que adquirí con dinero propio proveniente de la venta del inmueble de la calle F. V. XXXX Caba , que era de carácter propio, y es de grandes dimensiones con pileta, y se encuentra muy abandonada por la Sra G.) sea vendida , para la mejor administración de los bienes en favor de nuestros hijos, para no tener gastos superfluos y verse con el correr del tiempo disminuido el patrimonio familiar (del que ellos tres, serán únicos herederos). y con el producido de dicha venta, propongo que se adquiera un departamento en la misma zona, de dos ambientes que se escriturarán directamente en favor de los tres hijos del matrimonio, y se detalle un usufructo en favor de la madre Sra G., hasta la mayoría de edad de la menor L. , en tanto la madre conviva con La niña. El saldo de dinero del producido de la venta, pertenecerá al suscripto, por ser el bien de carácter propio y también comprará un departamento a nombre de los tres hijos con usufructo para él. Mientras tanto, consiento que la Señora G. viva en M. XXXX Caba , provisoriamente, consentimiento que se efectúa con la condición resolutoria de la convivencia con la menor L. S., y siempre y cuando permita a las inmobiliarias, que esta parte designe a recibir interesados y la Sra preste conformidad con venta.- . Y no introduzca personas ajenas a él.- Asimismo, quedará totalmente vedado el ingreso de toda persona ajena atento a que mi mandante ya ha intimado a la actora (porque tuvo noticias que tenía intenciones de hacer ingresar al domicilio que fuera asiento del hogar conyugal a sus padres), intimación que se hizo extensiva a otras personas, atento que la actora vendió los muebles de los hijos mayores en un claro desprecio por la intimidad de sus hijos.- Aclaro que en caso de no aceptación de la venta de este bien por la demandada, en la forma pedida, me opongo a que sea base de la vivienda de la actora y L. S., ya que M. y N. conviven con su padre

el suscripto, en un departamento alquilado de dos ambientes y medio, que es insuficiente para nosotros y para la misma L. que viene todos los fines de semana a compartir con su padre y hermanos.- Con la restricción del art. 456 CCyC consiento la atribución de la vivienda familiar provisoriamente en M. XXXX Caba como se dijo supra.». Lo que no recibió al respecto cuestionamiento alguno por parte de la demandada. Tampoco se ha acreditado en autos causal alguna que la deje sin efecto. El principio de seguridad jurídica torna inadmisibles sustentos en meras conjeturas o meras interpretaciones sin sustento. De lo contrario, como viene sosteniendo esta Sala, convertimos en letra muerta una directiva liminar, como es la preservación de la defensa en juicio garantizada por el art. 18 de la Constitución Nacional (cfr. esta Sala, in re «Ojeda, Julián Ramón c/Gauna, Diego Fernando s/Daños y perjuicios», del 29/12/2014). En el delineado contexto, entiendo que conforme surge de todos los elementos analizados y las fechas de las presentaciones efectuadas por las partes en los expedientes que tengo a la vista para así resolver; concluyo que no hay duda alguna que el actor ha consentido que su hija L. viva junto a su madre y hasta la mayoría de edad- es decir cumplidos los 18 años, operando el 3 de junio del 2020 (ver f. 8 de Exp. 8196/2015)- en el inmueble de su titularidad y de carácter propio de éste. Coincidentemente, adviértase que la demandada en su expresión de agravios ? ver fs. 276/280 -también solicita a esta alzada no abonar canon locativo alguno al actor hasta la mayoría de edad de la hija menor en común (L. S.). No está de más recordarle y aclararle a la parte demandada que art. 25 del CCyC establece que «Menor de edad es la persona que no ha cumplido dieciocho años»; conforme a ello, no resulta certero que L. haya alcanzado el 03/06/2023 la mayoría de edad. Aclarado esto corresponde dejar sentado que no hay controversia en que la demandada Sra. G. convive -hasta la fecha- con su hija L. S. en inmueble de calle M. XXXX de C.A.B.A. Tampoco existe discrepancia que la demandada era quien estaba al cuidado de L. mientras era menor de edad, sin perjuicio del régimen de comunicación con su progenitor, el aquí actor. Así es que, de conformidad con lo establecido en el art. 444 del Código Civil y Comercial de la Nación, «A petición de parte interesada, el juez puede establecer: una renta compensatoria por el uso del inmueble a favor del cónyuge a quien no se atribuye la vivienda.». Conforme a lo establecido en la disposición transcrita, cuando uno de los cónyuges reside en el inmueble sede del hogar conyugal, el magistrado actuante se encuentra facultado para fijar una compensación a favor de aquél que se encuentra impedido de utilizarlo una renta compensatoria por el uso del inmueble (conf. Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), «Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado», Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, T° II, pág. 784).- Para la fijación del canon en cuestión es primordial tener en cuenta la calificación y el carácter del bien. Asimismo, si en el inmueble habitan hijos con derecho alimentario dicha circunstancia es fundamental, pues la vivienda puede integrar la prestación alimentaria que corresponde a los progenitores (conf. Duprat, Carolina, comentario al art. 444 del CCC, en Picasso, Sebastián y otros (dirs.), «Código Civil y Comercial de la Nación Comentado», Infojus, Buenos Aires, 2015, T° II, pág. 83).- Con criterio que se comparte se ha dicho que, cuando la sentencia razona que al admitirse en ocasión del divorcio que los niños vivan con su madre en el mismo domicilio que lo hacían antes de ese momento y que ello pudiere implicar la atribución del hogar conyugal, lo que es viable, no permite extrapolar que refleje la intención de renunciar a percibir un canon locativo por ese uso, lo cual el mismo artículo 444 del Código Civil y Comercial de la Nación permite fijar -ya sea de oficio o a petición de parte interesada cuando se atribuyó el uso de la vivienda a uno de los ex cónyuges. Como es sabido, en las relaciones familiares la versatilidad de la vida incide en el cambio de su dinámica, lo que lleva a que las partes puedan acordar cambios. Por ello, el acatamiento de las garantías constitucionales y convencionales, esencialmente contextuales en esta materia, repercute en la necesaria flexibilización en la apreciación de las cuestiones sobre las que versó la litis. El debido proceso en materia de familia permite romper con las estructuras que limitan y mantener aquéllas que dan seguridad (BERIZONCE, R.O.: «El principio de legalidad bajo el prisma constitucional», en: LL, 2011-E, 1144; MORELLO, A.M., «Familia y jurisdicción. Hacia una tarea interdisciplinaria», JA, 1990-IV-879). De esta particularidad dan cuenta también las disposiciones contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación en cuanto al proceso de familia. (CNCiv. Sala K «F., P. A. contra C., A. sobre fijación y/o cobro de valor locativo» Exp. N° 41412/2017 y sus citas). El Código Civil y Comercial no hace distinciones sobre la calificación del bien, por lo que uno de los cónyuges podrá solicitar judicialmente al otro la determinación y el pago del canon locativo desde el inicio de la crisis conyugal, compensatorio del uso del inmueble -ganancial de cualquiera de los cónyuges o propio del peticionario- del que se ve privado (conf. Rivera-Medina, op. y loc. cit., pág. 93 y siguientes; Ameal ? Hernandez -Ugarte; op. y loc. cit., pág. 167 y siguientes; Buera Alberto J., «Código Civil y Comercial de la Nación, Analizado, Comparado y Concordado», t° 1, pág. 351/352). Así, a fin de evitar que se produzca un abuso del derecho, el Código -al igual que el régimen derogado- prevé la posibilidad de que el juez establezca una renta compensatoria por el uso de la vivienda (conf. Lorenzetti Ricardo Luis; «Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado», t° II, pág. 786). En el delicado contexto de las actuaciones, y tal como lo han sostenido reiteradamente tanto la doctrina como la jurisprudencia, resulta de estricta justicia que el cónyuge que usa con exclusividad un bien le pague al otro cónyuge una compensación por ese uso (v. Sambrizzi, Eduardo A., Régimen de bienes en el matrimonio», Edit. LA LEY, Año 2007, p. 180). De lo que se desprende que de la interpretación armónica de lo establecido en los arts. 484 y 485 del citado cuerpo legal, se ha llegado a la conclusión de que

«cuando uno de los esposos usa exclusivamente un bien durante la indivisión, en detrimento del otro, éste tiene el derecho de reclamar el pago de un canon locativo, debiéndolo a partir del referido reclamo, ya que el uso anterior se presume consentido hasta la fecha del mismo» (v. Kemelmajer de Carlucci, Aída; Herrera, Marisa; Lloveras, Nora -Directoras-, «Tratado de Derecho de Familia según el Código Civil y Comercial de 2014», Año 2014, T. I p. 833). Desde esta perspectiva se ha señalado que «si uno de los cónyuges tiene el uso y goce exclusivo de determinado bien, el otro cónyuge se encuentra legitimado para requerir una compensación a partir del día en que hace efectiva la solicitud, no pudiendo solicitarla por el período anteriormente transcurrido, que se considera consentido (art. 485)» (Herrera, Marisa; «Manual de Derecho de las Familias», Edit. Abeledo Perrot, Año 2016, v. p. 229). Al mismo tiempo resulta imperioso recordar que es indiscutible que la «vivienda» forma parte de su contenido de la obligación alimentaria por parte de los progenitores para con sus hijas/os, por lo que ella queda incluida en lo que debe brindar el obligado a prestarla. El art. 659 del CC y Com. establece el alcance de la obligación alimentaria cuando ordena que «La obligación de alimentos comprende la satisfacción de las necesidades de los hijos de manutención, educación, esparcimiento, vestimenta, habitación, asistencia, gastos por enfermedad y los gastos necesarios para adquirir una profesión u oficio. Los alimentos están constituidos por prestaciones monetarias o en especie y son proporcionales a las posibilidades económicas de los obligados y necesidades del alimentado». Asimismo, cabe recordar que el legislador ha establecido que la obligación alimentaria subsiste a hasta los 21 años del hijo, así el art. 658. Reza: «Regla general. Ambos progenitores tienen la obligación y el derecho de criar a sus hijos, alimentarlos y educarlos conforme a su condición y fortuna, aunque el cuidado personal esté a cargo de uno de ellos. La obligación de prestar alimentos a los hijos se extiende hasta los veintiún años, excepto que el obligado acredite que el hijo mayor de edad cuenta con recursos suficientes para proveérselos por sí mismo». En definitiva, la obligación de pagar alimentos, no obstaculiza a que, si se reclama, el ex cónyuge que habita ese lugar deba pagar un canon por la parte que se ocupa de ese departamento, si bien, para su fijación, deberá tenerse en cuenta también la ocupación que hacen de ese inmueble los hijos en común (conf. CNCiv., Sala K, en autos «F., P. A. c/ C., A. s/ fijación y/o cobro de valor locativo» del 6/4/21).- Por todo lo desarrollado precedentemente, con más el detenido estudio de las profusas actuaciones judicializadas por las partes, y teniendo en cuenta el contexto en el que se fueron suscitando los hechos; considerando que en la especie rige el principio de solidaridad familiar, propongo a mis colegas que la obligación de pago por compensación por canon locativo opere desde que L. S. cumpliera la mayoría de edad- es decir 18 años-; y desde los 18 años y que hasta que la joven cumpliera los 21 años el monto de dicha compensación sea del 50%. A partir de allí el monto compensatorio que abonará la Sra. G. será del 100%; sobre del valor que oportunamente se establezca en la etapa de ejecución conforme los fundamentos que infra se desarrollaran; y se extenderá hasta que la demandada desocupe el bien, se compense con otro u otros bienes, o cese su uso exclusivo. Así lo voto. VI- Sobre el tratamiento del tercer agravio expresado por la demandada, donde peticiona que en aras del principio de eventualidad procesal se corrija el error del a quo al considerar que el 100% del bien sito en calle M. XXXX de esta ciudad pertenece al actor; debo decir que su planteo no se ajusta a derecho conforme ha quedado resuelto en autos «G., A. B. c/ S., N. S. s/ liquidación de régimen de comunidad de bienes», Expte. 38998/2016; el carácter propio del actor Sr. S.; sin perjuicio de los derechos ahí reconocidos. Lo que así se decide. VII- Ambas partes se quejan de la fecha en la cual debe computarse el canon locativo. El actor postula que sea desde la fecha de mediación, argumentando su pretensión con citas jurisprudenciales, sin rebatir con argumentos sólidos lo decidido en la instancia anterior. Por su parte, la demandada se queja que el actor solo fundo «en solo 3 renglones su pedido.» (Sic); empero embate no dista mucho de ello, pues su crítica al respecto resulta ser escueta y vacía de fundamento legal. En tal contexto, atento el tenor de los agravios ensayados por ambas partes en lo que atañe al cómputo del plazo desde cuándo debe operar el canon locativo sentenciado por el magistrado anterior, para desecharlos basta con notar que ninguno se ocupa de rebatir las motivaciones esenciales del pronunciamiento recurrido en torno a eso que pretenden criticar (cfr. arts. 265 y 266 del C.P.C.C.N.). Proponiendo a mis colegas la deserción de las quejas al respecto. VIII- La demandada embate en forma subsidiaria que el Sr. Juez de grado haya afirmado que la pericia de tasación agregada a fs. digital 161/163 sea correcta y se haya dispuesto la realización de otra pericia para que se expida sobre el valor locativo actual; solicitando subsidiariamente también que en caso que sea necesario llevar adelante la pericia se designe perito oficial de la C.S.J.N. u otro distinto al perito interviniente en autos. Por supuesto que no ignoro que las partes han impugnado la pericia de tasación efectuada por el Sr. martillero publico Nicolás Sawicki. A saber, la actora la efectuó a fs. digital 176; mientras que la demandada lo hizo a fs. digital 178 a 181. Por su parte el perito designado de oficio respondió debidamente a tales cuestionamientos, justificando razonablemente los fundamentos desplegados en su informe contestando las impugnaciones a fs. digital 187/188, lo que mereció replica por parte de la Sra. G. a fs. digitales 190 a 194. Pero su recurso no puede prosperar en este aspecto, pues encuentro que aquellos cuestionamientos fueron adecuadamente contestados ratificando las conclusiones vertidas en su informe pericial; y, por lo tanto, coincido con la valoración que en ese sentido hizo el magistrado anterior. Cabe aclarar que el a quo resolvió que, a fin de contar con una estimación justa y objetiva del valor actual del inmueble, que determine en valores reales el canon que percibirá el

actor, el experto deberá expedirse sobre el valor real actual del inmueble y también sobre su valor locativo. Dicha ampliación pericial se hará en la etapa de ejecución de sentencia, en la que el experto deberá, como se dijo, actualizar la tasación del inmueble. Como se puede advertir, no es sencillo el asunto de establecer el monto de la renta, ya que depende de diversas circunstancias y no de un mero cálculo aritmético desactualizado. La situación coyuntura económica del país de esta última década (como mínimo) justifica realizar una nueva evaluación sobre la cuestión. En tal sentido, y teniendo especial relevancia en la situación económica financiera y de mercado del país; como a las circunstancias particulares de cada caso; obligan a ser prudente al respecto y requerirse de la experticia de un auxiliar de justicia a efectos de que la solución de la controversia se ajuste a derecho. Es que, más allá de que en autos se ha practicado una pericia que estima el valor locativo del inmueble objeto de autos, lo cierto es que dicho informe data de mayo del 2021, de lo que claramente se desprende que se encuentra desactualizado (ver fs. 161/174). Así, lo concreto es que, en la coyuntura actual, se debe confirmar lo decidido en la instancia de grado y rechazar los agravios de la demandada, única quejosa al respecto.

IX- Se queja también la demandada sobre la imposición de costas impuesta por el Sr. Juez de la instancia anterior conforme las pautas establecidas en el primer parte del art. 68 del CPCCN. La quejosa intenta fundar su agravio en el estado de vulnerabilidad de salud y económica solicitando se la exima de la imposición de costas en su contra. Al respecto, y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 68 y 71 del Código Procesal, es el resultado de las pretensiones lo que determina el modo en que las partes deben soportar los gastos del proceso. Sobre este punto, cabe decir que la norma no sujeta a jueces y juezas a una solución estrictamente matemática, sino a una fijación prudencial y de conformidad con las particularidades de la causa, teniendo en cuenta las posiciones asumidas por ambas partes, como así también la trascendencia jurídica de sus planteos (Kielmanovich, Jorge L., Código Procesal Civil., ob. cit., T. I, pág. 156). Es entonces que, en virtud del contexto en el que estas actuaciones se han desarrollado; y en función de haber resultado en una significativa porción de sus reclamos tanto el actor como la demandada, juzgo equitativo imponer las costas por su orden, modificando lo resuelto en la sentencia de la primera instancia. Las costas en la Alzada se distribuyen en el orden causado por los mismos argumentos (cfr. art. 71 del C.P.C.C.N.).

X.- Conclusión Por lo expuesto, propongo al Acuerdo de mis distinguidos colegas de esta Sala: 1) Modificar el decisorio apelado en cuanto a la imposición de costas, que se distribuyen en el orden causado, conforme lo establecido (cfr. arts. 68 y 71 del Código Procesal); 2) Confirmar la sentencia de grado en todo lo demás que decide y fue materia de recurso, con arreglo a las pautas establecidas en el punto V; 3) Imponer las costas de Alzada en el orden causado (cfr. art. 71 del Código Procesal); 4) Diferir la regulación de honorarios por las tareas desplegadas en esta instancia para una vez que se hayan determinado los correspondientes a la anterior. Así lo voto. Los Dres. Ramos Feijóo y Parrilli, por análogas razones a las aducidas por la Dra. Maggio, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: LORENA FENANDA MAGGIO ? CLAUDIO RAMOS FEIJOO ? ROBERTO PARRILLIEs fiel del acuerdo.- Buenos Aires, de de 2024.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1) Modificar el decisorio apelado en cuanto a la imposición de costas, que se distribuyen en el orden causado (cfr. arts. 68 y 71 del Código Procesal); 2) Confirmar la sentencia de grado en todo lo demás que decide y fue materia de recurso, con arreglo a las pautas establecidas en el punto V; 3) Imponer las costas de Alzada en el orden causado (cfr. art. 71 del Código Procesal); 4) Diferir la regulación de honorarios por las tareas desplegadas en esta instancia para una vez que se hayan determinado los correspondientes a la anterior. Regístrese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho, devuélvase las actuaciones a la instancia de grado.-