

Locacion Compensacion Economica Costas

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Locación. Compensación económica. Costas

Se rechazan los recursos interpuestos ya que los agravios

carecen de la menor correspondencia con las pruebas aportadas, pues se corroboró que la ocupación del inmueble por los demandados está hartó probada, y no existe en el incidente constancia de la entrega del inmueble o de algún cambio en la situación de hecho que se presentaba al momento de la constatación.

Venado Tuerto, 17 de Abril del 2017 VISTOS: Estos autos caratulados "MELEAN, Reinerio R. y Otra s/ SUCESORIO s/ INCIDENTE FIJACIÓN CANON LOCATIVO PROMOVIDO POR MELEAN, Zulma y Otros - LEGAJO DE FOTOCOPIAS» (Expte. N° 55/2016), venidos a conocimiento de esta Sala por recurso interpuesto por los demandados (fs. 85) contra la Resolución N° 1.516 (fs. 82); recurso concedido a fs. 86; expresión de agravios de fs. 99; respuesta de la actora a fs. 105; integración de la Sala a fs. 116; notificada a fs. 117; llamamiento de autos a fs. 118, notificado a fs. 119. Y CONSIDERANDO: I.-) Que contra la resolución que pone fin al incidente y hace lugar a la demanda de compensación económica, los demandados interponen recursos de apelación y nulidad expresando los reparos cuyo resumen sigue:

1. Porque entiende que el a quo ha hecho un análisis parcial e incompleto de la prueba, al considerar que los demandados tenían el uso y goce exclusivo del inmueble en cuestión. Sostiene que la confesional fue interpretada parcialmente, dado que no se tuvieron en cuenta respuestas de los demandados en las que manifestaban expresamente que no eran los únicos en el uso y goce del inmueble. Se exploya sobre las confesionales. Destaca la testimonial de Villegas, González, para señalar que otras personas también visitan el inmueble. Se apoya en la informativa del Ministerio del Interior sobre los domicilios de las partes. Concluye que no se encuentra demostrado que los demandados sean los ocupantes del inmueble por el cual se pide compensación.

2. Porque se siente disconforme con el monto de \$ 1.000 establecido como canon locativo, ya que no existe en autos elemento para estimar cuál sería el precio que correspondería por la ocupación, y cuál debería ser la proporción que le correspondería a las actoras. Señala que de los indicadores existentes en autos no podrían alcanzar jamás a la suma establecida.

3. Porque se establece que el pago del canon subsistirá hasta la entrega del inmueble, cuando no existe constancia que los demandados lo estén ocupando. Señala que no sólo no ocupan el inmueble, sino que desde abril de 2015 ni siquiera concurren al lugar, pese a que siguen abonando los gastos de mantenimiento.

4. Porque se le imponen las costas. Llegado su turno los actores responden los reparos de sus oponentes, sucintamente señalan:

Al primer agravio: Que se constató el estado de ocupación del inmueble, según mandamiento de fs. 11/12 del principal. Que el contrato de locación acompañado por el arrendatario, acredita que el inmueble de calle Moreno 51 fue locado por decisión unilateral de Osvaldo Reinerio Melean. Destaca la remisión de correspondencia a la co-demandada Graciela Beatriz Melean, y se exploya sobre la confesional del co-demandado Osvaldo Reinerio Melean. Cuestiona la buena fe de la co-demandada y refiere que la actora se vio en la obligación de denunciar como hecho nuevo que ésta integraba una lista como Secrearia de Gobierno de la Comuna de Sancti Spiritu. Destaca que la ocupación del inmueble por los co-demandados se ve ratificada por las testimoniales de Villegas, González y Amadio. Piden el amparo de los arts. 2684, 2692 y 2699 del Código Civil. Citan doctrina. Destaca que ninguno de los hechos invocados por la demandada fueron probados.

Al segundo agravio: que el a quo actuó dentro de las facultades que le otorga el art. 243 del CPCC.

Al tercer agravio: que el canon locativo debe cubrir todo el tiempo que los demandados mantuvieron el bien en la esfera de su poder, con la posibilidad de su utilización exclusiva.

Al cuarto agravio: que la condena en costas es ajustada al art. 251, CPCC.

Hasta aquí- las postulaciones recursivas. Oídas las partes, la Sala queda en condiciones de resolver el caso traído a su conocimiento.

II.-) Empecemos señalando que el recurso de nulidad no ha sido sostenido en esta instancia y no se advierten vicios de procedimiento que merezcan una invalidez de oficio, por lo que debe ser declarado desierto y desestimado.

Pasemos entonces al recurso de apelación. La primera de las quejas de los recurrentes consiste en que ellos no ocupaban ni ocupan el inmueble en condominio objeto de la fijación de canon. Dado que el principal argumento de la apelante es que el a quo hizo una valoración parcial e incompleta de la prueba, comencemos señalando que el juez no tiene la obligación de valorar toda la prueba rendida en autos, sino sólo aquella que considera conducente a la solución del litigio.

En este punto debemos observar que, al responder la demanda, los accionados ofrecen prueba instrumental, reconocimiento de documental y testimonial. El primero de los medios probatorios -instrumental- refiere a la glosada a fs. 20/22, y se trata de una serie de recibos y facturas de terceros, los que necesariamente requieren de reconocimiento de sus emisores para ser válidos como prueba. Vale destacar que la prueba de ambas partes fue proveída a fs. 33 -foliatura del original- y que en tal ocasión se estableció fecha de audiencia para el reconocimiento de la instrumental, mas dicha audiencia jamás se produjo y el reconocimiento quedó trunco. En consecuencia, la instrumental de terceros no ha sido correctamente incorporado al pleito careciendo por ello de valor probatorio. Ello

no obstante vale destacar que, aún cuando hubieren sido reconocidos, no son pertinentes para resolver la cuestión debatida en autos, ya no existió reconvencción reclamando los pagos instrumentados. Pasemos ahora a las testimoniales ofrecidas por los demandados, tampoco fueron producidas. Lo que nos lleva a la total orfandad probatoria de la versión de los hechos expuesta por los demandados en el escrito de contestación de demanda. Por lo tanto, la única prueba con la que contamos es la que arrimaron las actoras. De todas, la primera y más terminante en lo que toca a la ocupación del inmueble en cuestión es la constatación de fs. 11/12. De ella no cabe duda que los demandados ocupaban efectivamente el inmueble. No sólo lo reconoce la propia Graciela Melean, sino que, además, se constata la presencia de objetos, utensilios, muebles y artículos del hogar, que sólo pueden estar ahí- si alguien está viviendo en la casa. Más aún, parte del inmueble ha sido locado, según surge de la propia constatación y que el inquilino le abona el canon locativo a uno de los co-demandados. Incluso, en el propio acto de constatación el locatario acompaña el contrato de locación, celebrado con el demandado Osvaldo R. Melean. De donde sólo es posible concluir que los demandados no sólo ocupan efectivamente del inmueble, sino que también lo explotan obteniendo por ello una renta. Esto último, la cuestión de la explotación, coloca en segundo plano la circunstancia de cuál es el domicilio de la co-demandada Graciela Melean. Pero no obstante ello, destaquemos que es poco creí-ble que alguien que se postula para ocupar un cargo público en una Comisión de Fomento no resida en dicho lugar. Además, el libelo de fs. 48 es contradictorio, desde que por un lado manifiesta que no es necesaria la radicación en la localidad para ser Secretaria de Gobierno de la Comuna, dando con esto a entender que vive en Río Gallegos o Rosario o algún otro lugar; mientras que renglones más abajo señala estar viviendo en Nuestros Médicos 798 de Sancti Spiritu. Es que no se está discutiendo en autos dónde viven los demandados, sino si ellos están ocupando el inmueble, algo del todo distinto, ya que uno puede ocupar inmuebles en ciudades distantes de su domicilio real. Desde la constatación de fs. 11/12, de la que surge sin hesitación que los demandados ocupan el inmueble, hasta la fecha no hay constancia alguna que dicho inmueble haya sido entregado u ocupado por otra persona. Por lo tanto, podemos considerar que estamos ante la situación prevista por el art. 1988, del Código Civil y Comercial de la Nación, en el entendimiento que los demandados están el uso y goce excluyente de la cosa común, y como bien lo resuelve el a quo, debe ser a partir de la oposición fehaciente -fecha de la demanda- en que las actoras tienen derecho a percibir una compensación por ello. En lo que hace a la aplicación temporal del derecho, está claro que -por la disposición del art. 7, primer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN)-, la relación jurí-dica que se establece entre los litigantes -comunidad de derechos hereditarios- será regida por el nuevo CCCN. Dado que la sucesión se encuentra en estado de indivisión y los demandados se hallan -no hay constancia de la desocupación del inmueble por parte de éstos- en la posición de administradores extrajudiciales, luego es forzoso concluir que la cuestión queda atrapada por las disposiciones del Capítulo I -Administración extrajudicial - del Título VI - Estado de indivisión- del Libro Quinto del CCCN, arts. 2323 a 2329. Ahora bien, según el art. 1984 (CCCN) las normas de Condominio se aplican en subsidio a todo supuesto de comunidad de derechos reales. Por lo que la cuestión debatida en autos se resuelve por el juego armónico de los arts. 2328, último párrafo, y 1984. Son estas normas las que le dan a las actoras el derecho a ser indemnizadas por el uso y goce excluyente de la cosa común por parte de los demandados. Y a éstos, como contrapartida, la obligación de indemnizar a las actoras -y sólo a ellas- a través de un canon locativo, que deben desde la fecha del reclamo (art. 2328, último párrafo) y mientras estén en uso y goce excluyente. Las testimoniales producidas a fs. 58/59 son contundentes: todos los testigos coinciden que ahí- vive gente y que a quienes con mayor frecuencia ven entrar en la casa es a los demandados. Luego, debe rechazarse el agravio, ya que ha quedado plenamente probado que los demandados siguen en la ocupación del inmueble. Igual suerte debe correr el segundo agravio. La razón aquí- es no es cierto que el a quo no tenga pautas concretas para establecer el canon. Está el contrato de arrendamiento de una parte del inmueble exhibido durante la constatación, cuyo canon es de \$ 900 mensuales. Si a lo dicho se le agrega que se trata de parte del inmueble -local comercial- y por el resto del inmueble se debe establecer un monto que represente los intereses de las demandantes en su carácter de condóminas, la circunstancia que los ocupantes también son co-propietarios, mas se encuentran en el uso y goce del bien común (a más de su explotación). La suma de \$ 1000 mensuales para ambas demandantes no luce irracional ni exorbitante, ya que se corresponde con un canon locativo por la totalidad del inmueble de \$ 2.500 mensuales, lo que no parece exagerado si observamos que, por sólo el local comercial el co-demandado Osvaldo R. Melean recibe \$ 900. El tercer reparo también debe ser rechazado. El motivo es que carece de la menor correspondencia con las pruebas aportadas, ya vimos al tratar el primer agravio que la ocupación del inmueble por los demandados está hartó probada, no existe en el incidente constancia de la entrega del inmueble o de algún cambio en la situación de hecho que se presentaba al momento de la constatación. Por lo tanto, la afirmación que los demandados no viven más en el inmueble desde abril de 2015 carece de apoyo probatorio, por lo que el agravio también debe ser rechazado. Lo mismo sucede con el agravio sobre la condena en costas, ya que al haber sido vencidos en todas sus postulaciones, los demandados deben cargar con las costas en razón de lo dispuesto por el art. 251, CPCC. Las costas de Alzada, por idénticas razones, deben ser soportadas por los apelantes vencidos. Por los motivos expuestos en los párrafos precedentes, la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y

Laboral de Venado Tuerto. RESUELVE: 1) Declarar desierto y desestimar el recurso de nulidad; 2) Rechazar el recurso de apelación de los demandados; 3) Costas a los apelantes vencidos; 4) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes en el 50% de lo que corresponde por la etapa de grado. Insertese, hágase saber y bajen. Dr. Juan Ignacio Prola Dr. Héctor Matías López Dr. Gerardo Muñoz -art.26 LOPJ- Dra. Andrea Verrone Notas:
(*) Sumarios elaborados por Juris online 019850E