



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 76

x/x

A, J R c/ G, N B s/FIJACION Y/O COBRO DE VALOR LOCATIVO



Buenos Aires, 18 de marzo de 2016.- DMC

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver la petición de fijación de canon locativo formulada en autos a fs. 23/26, cuyo traslado contesta a fs. 54/55.

I.- A fs. 23/26 se presenta el Sr. J. R. A. y promueve incidente de fijación de canon locativo contra N. B. G. por el uso exclusivo que tiene del inmueble sito en la calle x, piso x, Departamento x de esta ciudad, que fuera el último hogar conyugal que tenía con la nombrada, adquirido durante el matrimonio.

Estima un alquiler mensual de \$ 2.500.- por el 50 % del valor locativo que solicita le abone la accionada, con retroactividad a la fecha de mediación.

Funda en derecho.

Ofrece prueba.

II.- A fs. 54/55 la Sra. N. B. G. contesta el traslado de demanda y solicita el rechazo de la pretensión, con costas al accionante. Reconoce el carácter ganancial del bien, adquirido en el año 1994, durante la vigencia de la sociedad conyugal y que vive en el mismo junto a su hija.

III.- A fs. 69 se abren a prueba las actuaciones.

IV.- Previo a analizar las pruebas aportadas, conviene recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (C.S., Fallos N°

258:304; 262:222; 265:301; 272:225) y que, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (C.S., Fallos 274:113; 280:320; 144:611).

A fs. 103/107 el martillero designado en autos adjunta la pericia efectuada sobre el inmueble objeto de autos, expresando que fue recibido en la vivienda por su moradora la Sra. G., que el valor locativo del mismo asciende a la suma de \$ 5.000.- y que el valor de venta es de \$ 2.160.000.- La pericia no ha sido impugnada por ninguna de las partes.

A fs. 125/128 obra informe de dominio remitido por el Registro de la Propiedad Inmueble, del que surge que el bien sito en x x , esq. Av. x x (N.C. Circ. x, Sec. x, Man x Par x) piso x, Mát. x pertenece a J. R. A., en la proporción 1/1, casado con N. B. G.

V.- En primer lugar corresponde señalar que en los autos conexos seguidos entre las partes sobre "DIVORCIO" con fecha 26/6/2012 se dictó sentencia decretando el divorcio de las partes por la causal establecida en el art. 214 inc. 2° del C.C. y declarando disuelta la sociedad conyugal (art. 1306 C.C.), la que se encuentra firme.

VI.- Consecuentemente, le asiste derecho al actor a ser compensado por el no uso del inmueble, de carácter ganancial y en cuyo uso y goce se encuentra la accionada.

VII.- En relación con el reclamo de canon locativo, no obstante que se ha debatido ampliamente acerca de la naturaleza jurídica de la indivisión postcomunitaria y de las normas aplicables, esta situación especial de los bienes gananciales entre la disolución de la



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 76

sociedad conyugal y su efectiva liquidación, aún partiendo de diferentes teorías, existe coincidencia doctrinaria sobre el carácter común del uso y goce, con el consiguiente derecho a solicitar compensación cuando el otro cónyuge lo ejerce en forma exclusiva. Algunos autores fundan esta posición en el régimen del condominio (arts., 2680, 2691, 2699, 1702 y ccs., del Código Civil derogado) y reemplazado por los actuales arts. 1986, 1990 y conc. del C.C. y C.N., otros como Fassi y Bossert se apoyan en el régimen de indivisión hereditaria y en la jurisprudencia desarrollada al respecto ( conf. " Las masas indivisas...", La Ley 1977-B-901, Sala C, 20-4-71, ED 37-520; idem, sala D, 26/3/74, La Ley 1975-A-586; idem sala B, 26/12/69, La Ley, 140-807; idem sala C, 2/3/77, ED 49-342; idem sala E 2174/67, La Ley 127-1125, fallo 15-569j-S).-

En las VII Jornadas Nacionales de Derecho Civil la ponencia presentada por los doctores Belluscio, Zannoni, Bossert y otros, establecía en su punto 6º que "los gastos de manutención de un bien ganancial usado exclusivamente por un cónyuge durante el estado de liquidación pesan sobre el haber común, sin perjuicio de que se fije un canon o alquiler a cargo de quien usa dicho bien" ( conf. CNCiv. Sala A, 6/2/73, JA 18-973, p. 205 y CNCiv. 10/7/74 La Ley 1975 -A, 278 ).-

Corresponde analizar desde cuándo dicha compensación, -la que se fijará en concepto de canon locativo- es exigible y el monto de la misma.-

Constituye requisito esencial para la procedencia de la referida compensación, el requerimiento al otro copartícipe ya que mientras no se exteriorice de ese modo, se considera que existe tolerancia en la ocupación exclusiva, que comporta una tácita admisión (CNCiv, Sala B, F, M. de D. D. c/ D, E.

E s/ liquidación de sociedad conyugal 18/08/89).-

A los efectos de la fijación del valor locativo del inmueble, tomaré en consideración, la tasación efectuada por el perito martillero a fs. 107, la que determina como **valor locativo** del inmueble de la calle x x, piso x de esta ciudad, un monto mensual de **\$ 5.000** (pesos cinco mil). Si bien la pericial no reviste el carácter de prueba legal, para apartarse de lo dictaminado por el experto, el juez debe contar otra prueba de parejo tenor que desvirtúe a aquélla en forma terminante.-

Es que, el perito es una persona especialmente calificada por sus conocimientos técnicos, y su opinión tiene singular importancia por provenir de un auxiliar judicial distinto de las partes; por lo que la sana crítica impone aceptar sus conclusiones en tanto no resulten contrariadas por otra probanza de igual o mayor peso (conf. CNCiv. Sala D, 11/9/80 "E de C.M. c/C.J", Sala A, 26/5/80 "P. de S.N. c/S.N.F."; Sala C, 12/8/83 "Saredi Roberto c/Constructora Famar"; 7/12/83 "Salgado Horacio c/Zimerman Manuel"; 14/6/84 "Pagano Remigio n."; 19/5/83 "Delucía Mario y otra c/Díaz Tomás"; 18/9/84 "Fernández, Antonia"; Sala G, 11/8/82 "Arias Horacio J. c/Policlínica Privada de Medicina y Cirugía S.A."; Sala D, LL 1970 -C- 485; Sala F, LL 1979 B-373; CNCom.: Sala B, 11/9/84 "Ferinello José c/Testa Carlos A."; CNEsp.C.C.: Sala IV 29/7/83 "Pérez Oscar E. c/Gonzalez Estévez de Martinez, Rosa y otras"; "Caputo Liliana c/Rodríguez Aníbal D."; Colombo: "Código ...", Tº I, p. 716 y 718; Palacio: "Tratado ...", Tº IV, p. 719, nº 513 y 514; Falcón: "Código ...", Tº III, p. 413 y ss. esp. 415 nº 477.9.3 y sus notas; Fenochietto-Arazi: "Código..." 1987, Tº 2, p. 523 nº 2 y 3).-

En el presente proceso, los fundamentos técnicos que se dieron por parte del perito y que estimo razonables, no fueron



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 76

objetados por ninguna de las partes. Por lo tanto, atento a que en aquellas áreas ajenas a su ciencia los jueces deben decidir en base a los aportes profesionales objetivos de los expertos, adoptaré el monto que propone el martillero Delgado; con lo cual, **la mensualidad ascenderá al importe de \$ 2.500.**

VIII.- Otra contingencia a dilucidar, estaría dada por el momento desde que la parte accionada debe abonar la suma dineraria que corresponda. En dicho sentido, entiendo que resulta de aplicación analógica la normativa que regula el condominio, si se tiene en cuenta la particular situación de indivisión postcomunitaria atravesada por las partes.

El art 1986 C.C.y C. faculta a todo condómino a gozar de la cosa común conforme a su destino. Si durante la indivisión el uso y goce lo ejercen unos en su beneficio, la privación que sufren los otros debe ser compensada en dinero. **“El vínculo que ha precedido a la relación de comunidad torna procedente una presunción a favor de la ocupación gratuita del bien. Si el cónyuge que no ocupa el bien quiere invertir la presunción deberá intimar al otro a abonar un canon por el uso”** (Ariana, Carlos Alberto, Revista de Derecho de Familia Nro. 13, pág 339, Abeledo Perrot).

**Ello nos lleva a presumir que el uso del bien por una sola de las partes, estaría en principio consentido por la otra, presunción que solo se desvirtuaría con la indubitable interpelación del reclamo por la fijación de un canon locativo.-**

**Es decir, sólo la certera reclamación del pago de una suma de dinero por el uso exclusivo del bien común podría constituir en mora al ocupante.-**

Dicha interpelación indubitada, precisa, certera, solo puede tenerse por cumplida con la mediación previa y obligatoria a las presentes actuaciones. (ver constancia de fs. 1).-

Considero entonces que la retroactividad del pago del canon locativo deberá calcularse desde el 23 de octubre de 2013.

IX.- En cuanto a las costas, en atención al modo en que se resuelve la cuestión, las impondré a la demandada vencida (conf. art. 68 CPCCN).-

Por todo lo expuesto y normativa citada,  
RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por el Sr.  
J. R. A.

II.- Fijar, en consecuencia, el canon locativo que la Sra. N. B. G. deberá abonar a J. R. A. del uno al cinco de cada mes, por el uso del inmueble sito en x x, piso x de esta ciudad, en la suma de \$ 2.500.

III.- Establecer que el mismo regirá desde el mes de octubre de 2013 inclusive, y hasta tanto cese el uso y goce por parte de la accionada de dicho inmueble.

IV.- Imponer las costas a la demandada vencida (art. 68 del Cód. Procesal).

V.- En atención a la naturaleza, extensión y eficacia de las tareas cumplidas, regulo los honorarios del Dr. x, como ex letrado patrocinante de la parte actora, en la suma de pesos TRES MIL QUINIENTOS (\$ 3.500) (arts. 6, 7, 49 y ccs. ley 21.839 ref. por ley 24.432).

Regular los honorarios del Dr. X, como letrado patrocinante de la parte actora desde fs. 116, en la



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 76

suma de pesos UN MIL SEISCIENTOS (\$ 1.600) (arts. 6, 7, 49 y ccs. ley 21.839 ref. por ley 24.432).

Regular los honorarios de la letrada patrocinante de la Sra. x, Dra. x en la suma de pesos DOS MIL QUINIENTOS (\$ 2.500.-) (arts. 6, 7, 30, 49 y ccs. ley 21.839 ref. por ley 24.432).

Regular los honorarios del perito Martillero Público x, en la suma de pesos UN MIL QUINIENTOS (\$ 1.500.-) (arg. arts. 478 primera parte del Cód. Procesal), que también deberán cancelarse dentro del plazo de diez días.

Fijar los honorarios de la mediadora, Dra. x en la suma de pesos DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 2.250) que serán abonados dentro de los diez días (art. 2 Dec. 2536/15).

VI. Los honorarios deberán ser abonados por la condenada en costas dentro de los diez días de notificada, con más el IVA correspondiente, haciéndole saber que en caso de incurrir en mora, se devengar el interés que correspondiere aplicando la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

VII.- Notifíquese.

VIII.- Comuníquese al C.I.J.

Regístrese.-