000794/2022

Comodoro Rivadavia, diez de marzo de 2023.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"P., E. R. c/ E., S. I. s/ INCIDENTE DE CANON LOCATIVO" Expte. N° 794/22**, venidos del Juzgado Letrado de Primera de Ejecución N° 1 (Expte. N° 1761/2022) por haber interpuesto la actora (ID 911090), recurso de apelación contra la providencia fechada el 28 de noviembre de 2022 que rechazó in limime el incidente de fijación y cobro de canon locativo promovido en los autos caratulados "P., J. U. Y C., M. S/ SUCESIÓN AB-ITESTATO" Expte. N° 619/2008.

I. El recurrente se agravia (ID 924506) porque se rechazó el incidente de fijación de canon locativo sobre la vivienda del sucesorio que habita la demandada, causándole un perjuicio patrimonial. Sostiene que su ex cónyuge -ocupante de la vivienda- está habitando gratuitamente la misma, en perjuicio de la administración. Luego de transcribir la providencia, se queja porque la misma carece de fundamentos, no resulta ajustada a derecho y de manera anticipada se adelanta un presupuesto defensivo que podría interponer la demandada.

Refiere que el juez yerra al considerar que no está acreditado que la vivienda en la que vive la demandada se haya denunciado como bien perteneciente al sucesorio, cuando en el escrito de inicio de dicho expediente –fs. 16vta.- se indica en el punto 4 que los bienes del acervo sucesorio se componen de: "… a) una vivienda que fuera el último domicilio de los causantes, sito en Rivadavia X. de la ciudad de la ciudad de Comodoro Rivadavia, Pcia del Chubut." y además se dictó la declaratoria de herederos –S.D. N° 82/2009-, declarándolo único heredero de los causantes:

M. C. y J. U. P.. Añade que luego para regular los honorarios de su letrada, se le solicitó que estimen el valor de los bienes componentes del acervo hereditario, adjuntando la valuación del bien que compone el acervo hereditario de la Sra. M. C., determinado por el derecho que le corresponde sobre el Lote fiscal N° 13 en Manzana X., Mza X. de la ciudad de Comodoro Rivadavia.

Señala que el canon locativo es sobre la vivienda –denunciada como bien del sucesorio- y no sobre la tierra fiscal municipal. Agrega que si la Sra. E. pretende tener derechos sobre la vivienda, denuncia que las mismas pertenecen al acervo sucesorio, pensar en contrario es un claro ejemplo de enriquecimiento sin causa.

Expresa que el juez no debió rechazar el incidente, toda vez que de los hechos no surge que sea "manifiestamente improcedente" lo peticionado, en todo caso debió la demandada interponer esta defensa y en mérito de la prueba que se produzca dictar una sentencia de rechazo. Concluye que el juez asumió el rol de la parte demandada, no permitiéndole corregir el defecto de la demanda.

Reitera que está legitimado para presentarse en el expediente sucesorio y denunciar que en el inmueble del sucesorio vive una persona –Sra. E.- que usa la vivienda con el consecuente perjuicio patrimonial a la sucesión que administra. Manifiesta que en una de las viviendas de calle Rivadavia X. -construidas por sus padres- y que fuera también el domicilio conyugal, es ocupado por la demandada a pesar de estar divorciados desde en 1.998. Hace reserva del caso federal.

II. De los antecedentes de autos surge que el actor promovió incidente de fijación y cobro de canon locativo, es decir, solicitó se ordene el pago de un canon locativo del inmueble sito en calle Rivadavia X. (construcción

ubicada al inicio del terreno) de ésta ciudad, que la demandada utiliza de modo exclusivo desde el 1° de junio de 2019, más intereses a calcularse a la tasa activa, costas y demás accesorios y tasas e impuestos que gravan el inmueble (CRU004269000000042748-9).

Por su parte el a quo rechazó in limine el incidente, toda vez que consideró que no se encontraba acreditado "prima facie", con la documentación acompañada, que los Sres. M. C. y J. U. P. sean titulares del bien inmueble en cuestión, sumado a que, de los autos "P., J. U. Y C., M. S/ SUCESIÓN AB-INTESTATO" Expte. N° 619/2008, surge que no se ha individualizado el haber sucesorio dejado por los causantes.

En principio debemos señalar que el art. 181 del C.Pr. prevé que el rechazo in límine de un incidente sucedería cuando fuese manifiestamente improcedente, es decir en el sentido de que surja en forma nítida, patente, palmaria prima facie, o sea sin necesidad de efectuar ninguna investigación de hecho y en caso de duda, ello debe ser interpretado de manera restrictiva.

Calificado doctrinario advierte que la expresión "manifiestamente improcedente", usada en el dispositivo legal, debe entenderse en el sentido de que surja en forma nítida, patente, palmaria prima facie, o sea, sin necesidad de efectuar ninguna investigación de hecho (Cfme. Fassi –Yañez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y demás normas procesales vigentes. Comentado, anotado y concordado (ed. 1989), t. II, p. 9), y ello es lo que aquí ocurre.

En el caso de autos, el pedido del canon locativo del actor a la demandada se funda en que la Sra. E. ocupa y dispone de una vivienda que es de su propiedad como bien hereditario, siendo él administrador de dicha sucesión.

Ahora bien, es un hecho no controvertido, que el Sr. E. R. P. es heredero de la Sra. M. C. y J. U. P. que son sus padres y ya fallecieron – Expte N°619/2008, S.D. N° 82/2009, fs. 40-.

Pero no surge del expediente sucesorio que el bien inmueble en cuestión, y por el cual quiere percibir un canon locativo, integra el acervo hereditario.

Es que si bien se denuncia a fs. 16vta. como bien de la sucesión una vivienda que se encuentra en la calle Rivadavia X., no se acompaña título de propiedad del que surja que dicho inmueble pertenecía a sus progenitores.

Es más, de los expedientes acompañados al presente surge que a la Sra. S. I. E. mediante Resolución N° 2953 de fecha 13/9/2013, se le preadjudicó en venta dicho bien –lote 13 de la manzana X. del Barrio San Martín de ésta ciudad, con una superficie de 466,10 m². Partida Inmobiliaria N° 16.005. –Expte. Administrativo 1040-P-11, fs. 315-.

Así planteada la cuestión, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora (ID 911090) y confirmar la resolución recurrida.

III. Atento que no medió sustanciación, las costas de esta instancia serán impuestas en el orden causado (art. 69 del CPr.).

Para la regulación de honorarios por los trabajos realizados se tendrá en cuenta el resultado obtenido y la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada, de conformidad a lo previsto en la ley arancelaria (arts. 5, 6, 13, 32 Ley XIII N° 4 modif. N° 15).

Por lo expuesto, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción N° II con asiento en la ciudad de

Comodoro Rivadavia **RESUELVE:**

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora (ID 911090) y confirmar la resolución recurrida.

2) Imponer las costas de ésta instancia en el orden causado.

3) Regular los honorarios por su actuación en esta instancia, A la Dra. S. I. en la suma equivalente a OCHO (8) JUS.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente se firma por dos vocales de Cámara en razón de encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara, Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, y concordar en la solución del caso.

REGISTRADA BAJO EL N° 93 DEL AÑO 2023

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS