000783/2023

Comodoro Rivadavia, 01 de marzo de 2024.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"M. C., V. A. en autos C. J. L. y P. R. s/ Sucesorio Expte N° 671/11 y C. G. N. s/ Sucesion Ab Intestato s/ Incidente de fijación de Canon Locativo", Expte. N° 783/2023,** venidos del Juzgado Letrado de Ejecución No. 2, Secretaría N° 4 (Expte. N° 2132/2017), por haber interpuesto L. R. C. M. (ID1243680) y V. A. M. (ID1248910), recurso de apelación contra la sentencia definitiva N° 658/2023 de fs. 894/899.

I. 1. Agravios de la Sra. L. R. C. M.. En su expresión de agravios de fs. 900/904, la recurrente se queja de que no se consideró que el inmueble sito en calle Tierra del Fuego N° X. de Rada Tilly está compuesto de 3 unidades funcionales, exponiendo que no procede la aplicación del art. 2328 CCCN, siendo que sólo utiliza una de ellas y las otras dos son alquiladas y administradas por la coheredera V. C. M., transcribiendo en apoyo declaraciones testimoniales.

En su segundo agravio considera yerra el sentenciante en la forma de determinación del valor del canon locativo. Señala que fijo una suma de $235.000 por el uso exclusivo del bien, lo cual representa el valor total, cuando ella sólo usa una unidad funcional.

Aduce que el juez al resolver no tuvo en cuenta las actuaciones principales, en las cuales denunció la deuda impositiva y solicitó autorización para alquilar, lo cual le fue denegado mediante SI 21/11/18 en el Expte. sucesorio principal N° 671/11; y que debió alquilar en noviembre de 2022 ante la necesidad del

pago de la deuda impositiva en ejecución. Agrega que el perito tasador determinó los valores locativos por separado de las 3 unidades, no siendo procedente la fijación del canon por el valor total sin consideración a lo reseñado.

Por último, critica la imposición e costas. Señala que respecto de la demanda de V. C. M., existieron vencimientos recíprocos en razón de admitirse sólo parcialmente su pretensión, sin perjuicio de lo cual considera al hacerse lugar a su recurso deben ser impuestas a V. y V. C. M..

Solicita se revoque la sentencia y en su caso se modifique el monto del canon en el valor de $26.666 correspondiente a lo que efectivamente ocupa.

Corrido el traslado es contestado a fs. 918/919 mediante ID1263405 por la Sra. V. A. M. C..

I.2. Agravios de la Sra. V. A. M.. El primer agravio lo centra en la errónea valoración de la prueba, siendo que dice que se omitió considerar el Expte 671/11 "C. J. L. y P. R. S/ Sucesorio". Precisa que acompañó escritura pública de cesión de derechos de su abuela P. respecto de los propios y gananciales que le correspondan en la sucesión del Sr. C.. Continúa diciendo que conforme informe de dominio el inmueble sito en calle Santa Cruz N° X. es de titularidad del Sr. C. y de carácter ganancial, por lo que le corresponde el 50% en razón de la cesión mencionada, además del porcentaje como heredera de su abuelo (16,66%), lo que totaliza un 66,66% del bien. Concluye que debe considerarse su mayor porción en la determinación del canon a abonar.

El segundo agravio refiere al rechazo de la compensación. Expresa que reconvino por fijación de canon locativo por el bien sito en Rada Tilly perteneciente al acervo hereditario de la sucesión de su madre por el uso y usufructo de una de las casas ubicada en ese inmueble por la Sra. V. M., transcribiendo del expte. 1024/11 el mandamiento de constatación. Refiere, asimismo, fue reconocido por la Sra. R. M. (fs.149) y cita las declaraciones testimoniales. Solicita se compensen los canones locativos.

La tercera queja radica en el monto del canon locativo. Explica que el monto de $205.000 dividido entre 3 coherederas arroja el resultado de $68.333, y no el de $136.666 por la que se la condena, toda vez que L. R. M. no reclamó canon por el uso de su parte y en consecuencia el fallo es extrapetita.

Finalmente, en su último agravio ataca la retroactividad del valor locativo determinado en abril de 2023. Critica que se tome el valor fijado por el perito y se lo retrotraiga a diciembre de 2017, considerando ello confiscatorio teniendo en cuenta las fluctuaciones que ha sufrido el mercado inmobiliario, siendo injusto por no existir una justa proporcionalidad entre los valores locativos. Peticiona se revoque y ajuste a valores proporcionales.

Corrido el traslado es contestado a fs. 922/926 mediante ID1277669 por la Sra. V. A. M. C..

II. 1. Recurso de la coheredera L. R. C. M.. La recurrente centra su queja en que usufructúa una sola de las viviendas ubicadas en el inmueble sito en calle

Tierra del Fuego de la ciudad de Rada Tilly, por lo que no corresponde abonar ningún canon.

Del análisis de la prueba colectada surge que si bien la apelante se apoya en las declaraciones testimoniales, lo cierto es que no surge la fecha en las cuales los testigos fueron loctarios de las restantes unidades –dos de ellos señalan en forma dubitativa los años 2013 y 2008 a 2015-, irrelevante al caso toda vez que la sentencia recurrida dispone el pago del canon desde la fecha de notificación de la demanda, es decir, 13/10/2017.

Asimismo, asevera la apelante que depositó las sumas que percibía a su hermana V. y que fue esta última quien encargó a la escribana en su carácter de administradora definitiva. En este aspecto, el acta de reconocimiento judicial obrante a fs. 756/vta., surge que la Sra. L. R. M. C. "exhibe contrato de locación celebrado en fecha 7 de diciembre de 2018 entre la misma en su carácter de locadora" y "exhibe contrato de locación celebrado en fecha 1 de marzo de 2019 entre la misma y el Sr (…)", ninguna probanza de las sumas que dice depositaba a su hermanas acompañó a la causa de fecha posterior a 2017.

De forma tal, que no logra la recurrente demostrar el yerro en la valoración de la prueba efectuada por el magistrado de grado, que avale su pretensión de que no efectúa un uso exclusivo, máxime si ante la prohibición de alquilar ordenada en el expediente sucesorio principal 671/2011(fs.164/166) de fecha 21/11/18, se celebraron sendos contratos en fecha 7/12/18 y 1/3/19.

Resta el agravio referido a la imposición de costas a su cargo. El argumento vertido de la existencia de

vencimientos recíprocos, no puede prosperar. El objeto demandado es la fijación de canon locativo, el cual tuvo acogida favorable en contraposición a la defensa de la aquí recurrente, y la mayor o menor extensión reconocida, no tiene la entidad suficiente para modificar la condición de vencida de la apelante, por lo que se rechaza el agravio.

En consecuencia, por lo expuesto corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la Sra. L. R. M. C. y confirmar la resolución apelada en lo que fue materia de agravios.

2. Recurso de la coheredera V. A. M..

Trataremos en primer término los agravios primero y tercero conjuntamente, toda vez que se encuentran relacionados.

Resolver el agravio que nos ocupa, recibe incidencia directa de los derechos hereditarios y cesionarios, de las coherederas involucradas, cuya porción que corresponda a cada una de la masa indivisa se encuentra aún sin determinar, en razón de la cesión de derechos efectuada por la fallecida Sra. P. y de la posible sujeción a colación, aún no resuelta en el expediente sucesorio. En consecuencia, no resulta posible en esta instancia expedirse sobre las diferentes porciones que le corresponden a cada coheredera, debiendo mantenerse la decisión del magistrado de grado de división en partes igualitarias, hasta tanto se cuenten con los elementos necesarios para precisar si existe y cuál es la porción diferenciada que le corresponda a alguna sucesora, momento en el cual, deberá reverse en su caso, la división que aquí se

confirma y el consiguiente recalculo de las sumas percibidas.

Refiere la recurrente que la Sra. R. L. M. C., no formuló demanda en su contra, mas del escrito de responde obrante surge a fs. 620vta. que aquella solicitó la fijación de canon locativo respecto de la casa ubicada en calle Santa Cruz N° X. que expresa la Sra. V. usufructuó desde el fallecimiento de sus abuelos, razón por la cual no tiene fundamento la queja.

El segundo agravio, se encuentra vinculado con el recurso interpuesto por la Sra. L. R. M. C., el que fue objeto de tratamiento en el acápite anterior, arribando a idéntica conclusión. La recurrente no acreditó, el usufructo de una vivienda por la Sra. V., y transcribiendo un mandamiento de fecha 2011 y citando las declaraciones testimoniales imprecisas que idéntica apreciación reciben a la que allí vertimos.

Por último, resta expedirnos sobre el agravio por la retroactividad del valor del canon locativo fijado en la sentencia, que fuera determinado por la prueba pericial, incorporada a fs. 872/874 (ID 1024953).

El dictamen fija como valor locativo total a la fecha de efectuarlo, en la suma de $205.000, por el inmueble sito en calle Santa Cruz N° X..

Al ofrecer la prueba ambas partes, requirieron la fijación del valor locativo desde enero 2013 al día de la tasación, luego al incorporarse la pericia y puesta a conocimiento y observación, siendo notificadas electrónicamente (fs.878), no fue objeto de impugnación ni pedido de explicaciones al perito.

Resulta extemporáneo el planteo introducido por la coheredera en esta etapa recursiva. Los efectos de la

preclusión impiden el acogimiento del agravio. La situación del proceso ha quedado consolidada y consentida por la ahora apelante, obstando por ello la procedencia de los argumentos deducidos.

Pretende tardíamente la recurrente, la modificación de cuestiones que no fueron objeto de debate entre los involucrados, al no haber cuestionado el contenido pericial, además de que tampoco arrimaron a la causa elementos de convicción que permitan resolver en sentido diverso.

Por lo expuesto, corresponde rechazar el recurso interpuesto por la coheredera V. A. M. y confirmar la sentencia recurrida en lo que fue materia de agravios.

III. Las costas de esta instancia, por el principio objetivo de la derrota se imponen a las recurrentes vencidas (art. 69 y 70).

Los honorarios profesionales se regularán conforme la naturaleza incidental del proceso, éxito obtenido, labor desarrollada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles profesionales para abogados (arts. 5, 7, 32 y 13 ley XIII-4).

Por la labor desarrollada, regular los honorarios a favor de la Dra. L. S. M., en el veinticinco por ciento (25%) y los de la Dra. A. S. P., en el veintiséis por ciento (26%), y los de la Dra. V. A. M. C., en el veintisiete por ciento (27%), todos de las sumas que les correspondan por los honorarios regulados por su labor en el proceso incidental para la primera instancia, con más IVA en caso de corresponder.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II con asiento en la ciudad de

Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Rechazar los recursos de apelación de las coherederas L. R. M. C. y V. A. M. y confirmar la sentencia definitiva N° 658/2023, de fs. 894/899, con la siguiente modificación.

2) Disponer que, una vez determinadas las porciones sobre la masa indivisa pertenecientes a cada coheredera, deberá recalcularse las sumas percibidas en concepto de canon locativo respecto del inmueble sito en calle Tierra del Fuego N° X. de Rada Tilly.

3) Imponer las costas de la Alzada a las recurrentes vencidas. Por la labor desarrollada, regular los honorarios a favor de la Dra. L. S. M., en el veinticinco por ciento (25%) y los de la Dra. A. S. P., en el veintiséis por ciento (26%), y los de la Dra. V. A. M. C., en el veintisiete por ciento (27%), todos de las sumas que les correspondan por los honorarios regulados por su labor en el proceso incidental para la primera instancia, con más IVA en caso de corresponder.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

MARIA MARTA NIETO
Jueza de Cámara

VERONICA DANIELA ROBERT
Presidente

FERNANDO NAHUELANCA
Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL N° 68 DEL AÑO 2024

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS