



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



BRANDAN DIEGO GONZALO C/ MONTI
MIGUEL GUSTAVO S/ FIJACION DE CANON
LOCATIVO (j.4)

Reg.nº:214

En la ciudad de San Isidro, a los 13 días del mes de diciembre de 2016 , reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tres de la Excmá. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores **MARIA IRUPE SOLANS y JORGE LUIS ZUNINO**, para dictar sentencia en los autos caratulados: "**BRANDAN DIEGO GONZALO C/ MONTI MIGUEL GUSTAVO S/ FIJACION DE CANON LOCATIVO**" expediente nº SI-31803-2008; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, art. 2 inc. "c" del reglamento del 12 de septiembre de 2013 (arg. Arts 36 y 39 de la ley 5827)), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres. Soláns y Zunino resolviéndose plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES

- 1) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?
- 2)¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

VOTACION

A LA PRIMERA CUESTION LA SEÑORA JUEZ DOCTORA SOLÁNS DIJO:

A.La solución dada en primera instancia.

A. 1) La sentencia en crisis hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por el accionado Monti, en razón de encontrarse reconocida la condición indivisa del inmueble de marras como componente del acervo de la sociedad conyugal que oportunamente conformaran el actor y la otra ocupante del bien, Karin Jorgensen. Determina el sentenciador que por ello la acción debió dirigirse contra la Sra.Jorgensen.

A.2) Como consecuencia de lo anterior resolvió: rechazar la demanda con costas a la parte actora vencida.

B. La articulación recursiva.

La parte actora dedujo recurso de apelación a fs.301, el que fuera



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



BRANDAN DIEGO GONZALO C/ MONTI
MIGUEL GUSTAVO S/ FIJACION DE CANON
LOCATIVO (j.4)

concedido a fs.308. Expresó agravios a fs.322/327 los que no fueron contestados por la contraria.

C.Los agravios.

Sostiene el impugnante que el decisorio en crisis resulta arbitrario por no surgir del mismo un razonamiento jurídico concreto. Indica que la sentencia apelada carece de motivación y debida fundamentación.

Afirma que el judicante se equivoca al determinar que la acción sobre cobro de canon locativo se encuentra mal dirigida (en tanto en la sentencia se indica que se debió direccionar en contra de la ex consorte del actor).

Expone que al habitar Monti -un adulto, capaz, laboralmente activo, solvente- el inmueble que corresponde en un 50% al accionante, está obligado a compensar al reclamante - privado de ocupar la vivienda- que no consiente tal uso. Manifiesta que el uso y la habitación además de tener un valor económico de mercado, trae aparejado un desgaste material de la vivienda (que también genera una pérdida económica al propietario).

Aduce que tal relación jurídica que lo une al accionado determina que el actor deba ser indemnizado por el primero, ya que de lo contrario se avalaría el enriquecimiento sin causa del demandado en su perjuicio (cotitular de la propiedad).

Pide se revoque el decisorio apelado y se haga lugar a la demanda con costas.

D. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados.

D.1) Antecedentes relevantes.

Conforme surge de los escritos constitutivos, como así también de las partes del decisorio no impugnadas -firmes-, se encuentra fuera del debate



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



BRANDAN DIEGO GONZALO C/ MONTI
MIGUEL GUSTAVO S/ FIJACION DE CANON
LOCATIVO (j.4)

que:

- El inmueble de autos pertenece al actor y a la Sra.Jorgensen.
- Que la Sra.Jorgensen detenta la tenencia del bien por haberse acordado el uso en función de la convivencia con sus hijos menores (también hijos del actor).
- Que dicha condición, en lo que hace a la tenencia del bien, se ha mantenido aún cuando los hijos alcanzaron la mayoría de edad y dejaron de convivir con su madre.
- Que el Sr.Monti tiene una relación afectiva de pareja con la Sra.Jorgensen.
- Que el acceso de Monti al uso del bien tiene su origen en la relación afectiva que mantiene con la Sra.Jorgensen.

D.2. Relación Jurídica

Atento lo que surge de las constancias agregadas por el actor (copias certificadas de la causa sobre divorcio), los ex cónyuges Brandan-Jorgensen resultan ser los propietarios del inmueble de marras (condominio, 50% indiviso correspondiente a cada titular).

Asimismo, de los dichos de los escritos constitutivos, como así también de las constancias de la causa sobre divorcio, se desprende que la condómina Jorgensen ocupa el bien con exclusión del condómino actor.

En este aspecto, cabe recordar que cada comunero goza respecto de la cosa indivisa de los derechos inherentes a la propiedad, compatibles con la naturaleza de ella, y puede ejercerlos sin el consentimiento de los demás copropietarios, gozándola hasta que se liquide la comunidad, se altere la situación o, se agote el consentimiento implícito de los demás mediante la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



BRANDAN DIEGO GONZALO C/ MONTI
MIGUEL GUSTAVO S/ FIJACION DE CANON
LOCATIVO (j.4)

actuación de los recursos legales pertinentes (conf. Kiper, Claudio, Código Civil y Comercial Comentado, Rubinzal Culzoni Editores, pág 192).

Asimismo, sabido es que es inherente al derecho de propiedad el uso de la cosa, y con ello la autorización a terceros al disfrute del bien (art.2513, 2684, 2712. 2713 del Código Civil).

En autos, no está discutido el acceso y mantenimiento de Monti en el uso del bien -cualquiera fuera su modalidad- en función del consentimiento de su pareja condómina del inmueble (Sra. Jorgensen) que usa el bien en forma exclusiva respecto al otro dueño (actor).

De allí que surja claramente que el uso del bien por parte del accionado, deriva del ejercicio regular del derecho que le cabe a su pareja autorizante (Sra.Jorgensen) como copropietaria del inmueble de autos que detenta la tenencia exclusiva de la cosa respecto al actor.

En nada afecta el marco jurídico aplicable la condición de ganancial del inmueble, ya que operada la disolución de la sociedad conyugal, la masa indivisa se regula en tal punto por las mismas reglas antes apuntadas -relativas al condominio-. Tampoco introduce ninguna modificación al tratamiento dado el origen de la ocupación exclusiva por parte de la Sra.Jorgensen (conforme la denunciada atribución del hogar conyugal), ya que además de no surgir la formalidad de tal convención o decisión -que exija un camino determinado para su relevamiento-, tal circunstancia en nada modifica la condición del demandado: ocupante autorizado por quien detenta la tenencia exclusiva del bien.

De ello se sigue que el ingreso y estancia del demandado en el inmueble se encuentra en todo caso únicamente vinculada/depende de la ocupación de la autorizante cotitular.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



BRANDAN DIEGO GONZALO C/ MONTI
MIGUEL GUSTAVO S/ FIJACION DE CANON
LOCATIVO (j.4)

Así, conforme lo antes señalado y de acuerdo a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico aplicable -y también el vigente- resulta claro que el accionante resulta extraño a tal acuerdo, por lo que no surge que exista vínculo jurídico entre las partes que habilite al actor a exigir al demandado la obligación reclamada (pago de canon locativo).

Ello sin perjuicio de las alternativas que el sistema otorga al condómino excónyuge cuando aún no se ha liquidado la sociedad conyugal (vg. acuerdos sobre administración del inmueble, liquidación de la sociedad conyugal, reclamos entre condóminos -como el oportunamente planteado y luego no impulsado por el interesado-, etc).

En cuanto a las razones alegadas por el actor por las cuales sostiene que no dirigió la acción contra la condómina ex conyuge ocupante exclusiva (relativas a la paz familiar, y condiciones de fortuna de su exesposa), cabe señalar que la regla subyacente de tal argumento (vinculado a un juicio categórico relativo al intercambio que deben mantener los ex esposos padres de hijos en común) no es una regla jurídica, por lo cual no añade consecuencia alguna para el caso de incumplimiento (sanción).

De acuerdo al derecho vigente, la ausencia de reclamo indemnizatorio por parte de un copropietario durante la ocupación excluyente de la otra copropietaria (ambos exesposos con hijos mayores en común) no obliga a la pareja de ésta (Monti) a asumir la pérdida económica que el mantenimiento del uso exclusivo por parte de la condómina le pueda causar al cotitular.

Como antes se señalara, el Sr.Brandan reconoce el mantenimiento de la ocupación exclusiva por parte de su ex esposa, inclusive planteó en su momento la obligación de ésta de pago de un canon locativo, sin embargo no activó el proceso pertinente y optó por iniciar esta acción respecto a la pareja de su condómina (con quien no se encuentra relacionado jurídicamente en este



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



BRANDAN DIEGO GONZALO C/ MONTI
MIGUEL GUSTAVO S/ FIJACION DE CANON
LOCATIVO (j.4)

aspecto).

Los motivos y elecciones personales que lo llevaron a adoptar las conductas desplegadas (consentir el mantenimiento de la ocupación exclusiva gratuita pese a: la mayoría de edad de los hijos, la ausencia de convivencia de éstos con la madre, y la convivencia con el Sr.Monti), quedan en la esfera íntima del apelante y carecen de eficacia a los fines de generar consecuencias legales en contra de Monti, derivadas de tales comportamientos asumidos.

Entonces, la pretensión de Brandan, entendida como la petición planteada al Juez, a los efectos de que se declare el derecho al cobro de un canon locativo por estar excluido del uso de su propiedad ocupada en forma exclusiva por su condómina exesposa, eventualmente mereció un acto procesal de postulación que contuviera esa declaración de voluntad pero tendiente a la apertura de la instancia jurisdiccional contra la Sra.Jorgensen (Conf. Carlo, Carli, La Demanda Civil, editorial Retua, Pág.72/3).

Ninguna crítica eficiente formula el apelante respecto a este tópico basal de la decisión impugnada (improcedencia de la demanda por omisión de promoción de la acción contra la eventual legitimada pasiva) -debido proceso art.18 de la Constitución Nacional-, y no puede existir una crítica concreta y razonada de la sentencia en la argumentación que no ahonda en los fundamentos del fallo (arg. Arts. 260 y 261 del CPCC).

Por consiguiente corresponde rechazar los agravios y confirmar la sentencia apelada (art.260 del CPCC).

Voto por la afirmativa.

A la misma cuestión, el señor Juez Dr.Zunino por los mismos fundamentos vota en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION LA SEÑORA JUEZ DOCTORA SOLÁNS DIJO:

Atento a la forma en que se decidió la anterior cuestión; corresponde



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



BRANDAN DIEGO GONZALO C/ MONTI
MIGUEL GUSTAVO S/ FIJACION DE CANON
LOCATIVO (j.4)

confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y ha sido materia de agravio. Las costas devengadas en esta Alzada se imponen al actor perdidoso (art. 68 del C.P.C.C.), postergándose la regulación de honorarios para su oportunidad legal (art. 31 de la ley 8904).

A la misma cuestión el señor Juez doctor Zunino por iguales motivos vota en el mismo sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente

S E N T E N C I A

POR ELLO, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo se confirma la sentencia apelada en todo lo que decide y ha sido materia de agravio. Las costas devengadas en esta Alzada se imponen a la parte actora perdidosa (art. 68 del C.P.C.C.), postergándose la regulación de honorarios para su oportunidad legal (art. 31 de la ley 8904).

Reg. Not. y Dev.

María Irupé Soláns

Juez

Jorge Luis Zunino

Juez

Ana Breuer

Secretaria