

Expediente: 10138/16

Carátula: ESTUDIO PORTO S.R.L. C/ SORAIRE JORGE ANTONIO Y OTRA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS

Unidad Judicial: JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES II

Tipo Actuación: SENTENCIA DE FONDO

Fecha Depósito: 01/07/2023 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - TABOADA, ANGELICA DEL VALLE-CO DEMANDADO

90000000000 - SORAIRE, JORGE ANTONIO-DEMANDADO

23125985149 - ESTUDIO PORTO S.R.L., -ACTOR

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones II

ACTUACIONES N°: 10138/16



H104027153066

### DOC. Y LOC. II° NOMINACIÓN

SENTENCIA N°:

**JUICIO: ESTUDIO PORTO S.R.L c/ SORAIRE JORGE ANTONIO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS.  
EXPTE: 10138/16.-**

San Miguel de Tucumán, 30 de junio de 2023

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver en estos autos arriba individualizados y,

### RESULTA:

En fecha 01/02/2017 (fs. 09/13) se presenta Estudio Porto S.R.L, mediante su letrado apoderado Alfredo Rubén Isas, y promueve acción de daños y perjuicios contra Jorge Antonio Soraire y Angélica del Valle Taboada, ocupantes del inmueble ubicado en calle Las Heras n° 187 de esta ciudad.

Afirma que los demandados deben abonar el valor de \$27 por cada día de permanencia indebida en la propiedad. Importe que sostiene se debe computar desde el 25/08/2008 hasta su efectiva restitución, más los intereses según la tasa activa del Banco de la Nación Argentina que corresponda.

Expone que la razón social actora es cesionaria de las acciones y derechos litigiosos de Norma Azucena Ferreiro y de Pedro Oscar De Camillo, de acuerdo a la escritura n° 31 del 23/03/2016 pasada ante la escribana Lucía Colombres Ojeda y cuya copia certificada se agregó en los autos caratulados "Ferreiro Norma Azucena y otro vs Taboada Angélica del Valle y otro s/Desalojo". Indica que los cedentes fueron declarados herederos en el juicio "De Camilo Pedro Oscar s/Sucesión.

Expte n° 945/06” que tramita ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III° nominación. Relata que el causante es el propietario del inmueble ocupado por los demandados identificado con la matrícula registral S-4401.

Manifiesta que primero el causante y luego sus sucesores ocuparon el bien de forma pública e ininterrumpida desde el año 1975. Indica que a pedido de la accionada Angélica del Valle Taboada, la Sra. Ferreiro les facilitó en comodato aproximadamente el día 15/04/2004 la vivienda a los demandados.

Informa que la relación entre las partes fue normal hasta que los Sres. Ferreiro y De Camillo comunicaron a los accionados que habían decidido vender la propiedad y que contaban con autorización para ello otorgada por el juez del sucesorio. Exponen que en agosto del año 2008 iniciaron las tratativas para la venta con el Dr. Leonardo Octavio Assaf. Operación que recién pudo concretarse el 23/03/2016, al verse perturbadas las negociaciones al impedir el Sr. Taboada el acceso de los interesados a conocer la propiedad y del ingeniero Miguel Ángel Omar Assaf a quien habían contratado para verificar las medidas del inmueble. Agrega que por ello se remitió una carta documento a los accionados que no se diligenció por un error en la dirección. Ante ello, se decidió labrar un acta de constatación e intimación a restituir instrumentada el 20/08/2008 por la escribana Lucía Colombres Ojeda.

Aduce que el plazo otorgado para la desocupación del bien operó el 25/08/2008. Afirma que por sentencia del 30/10/2015 el Juzgado Civil de Documentos y Locaciones de la IV° nominación admite la acción de desalojo promovida fundada en la causal de tenencia precaria a partir del 20/08/2008 y condena a los demandados a desocupar el bien en el plazo de diez días de quedar firme la resolución bajo apercibimiento de lanzamiento. Resolutiva que quedó firme al rechazarse los recursos concedidos a las partes contra ella.

En consecuencia, reclama el íntegro resarcimiento del daño emergente producido por la falta de entrega de la vivienda y el lucro cesante. Este último concepto atañe tanto a la ganancia neta que pudo haber obtenido de no haber mediado el obrar antijurídico de los autores del daño. Esta suma se reclama como resarcimiento de los daños y perjuicios que se produjeron por la usurpación en que incurrieron los demandados y la persistente negativa a restituir el bien. Indica que el importe guarda relación con el valor locativo del inmueble y se refiere a valores vigentes al mes de agosto de 2008, estimando un alquiler probable de \$837 por mes. Expone que la frustración de la ganancia asume el carácter de daño resarcible, ya que se encuentra acreditada la probabilidad suficiente de beneficio económico que pudieron haber obtenido los propietarios a los que se los privó del uso y goce de la vivienda. Asimismo, manifiesta que se incluye en este monto de \$837 los servicios públicos y los tributos que los demandados no hubieron abonado a la fecha de la sentencia. Ofrece prueba y pide se haga lugar a la presente demanda.

Corrido traslado de la demanda, el 14/05/2018 (fs. 52/55) se presentan los demandados Jorge Antonio Sorraire y Angélica del Valle Taboada, con el patrocinio del letrado Alfredo Exequiel Mena, recusan sin causa a la magistrada que previno, plantean revocatoria contra la providencia del 20/04/2018 y oponen excepción previa de defecto legal y de prescripción.

Con respecto a la defensa de defecto legal indican que la demanda no cumple con los recaudos del art. 278 Procesal ley n° 6.176 incisos 2 y 3. Requisitos que deben ser indicados de manera expresa ya que hacen a su esencia y cuya ausencia afecta su derecho de defensa. Asimismo, plantean la prescripción de la acción de acuerdo al art. 286 del ordenamiento citado. Solicitan beneficio para litigar sin gastos y que se suspenda el plazo para contestar demanda.

En fecha 02/05/2019 (fs. 91/92) el actor contesta espontáneamente el traslado de las excepciones opuestas. Con respecto a la defensa de prescripción dispone que los accionados no tienen en cuenta el expediente que tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la III° nominación caratulado "Ferreiro Norma Azucena y otro vs Taboada Angélica del Valle y otro s/ Daños y Perjuicios. Expte n° 2650/08", luego radicado en el Juzgado Civil de Documentos y Locaciones de la IV° nominación y caratulado "Ferreiro Norma Azucena y otro vs Taboada Angélica del Valle y otro s/Desalojo. Expte n° 8344/14" que fue remitido como prueba. Afirma que con dichas actuaciones en forma permanente interrumpió la prescripción de la acción entablada. Sostiene que allí se agregó el acta de comprobación autorizada por la escribana Lucía Colombres Ojeda del 20/08/2008 quien se constituyó en el bien en compañía del Sr. De Camillo y fue atendida por Jorge Antonio Soraire a quien se interpelló en los términos que allí se mencionan. Narra que se constató que el estado de conservación del inmueble era deplorable y que los comodatarios han incumplido sus deberes respecto a la custodia. Expone que el plazo de interpelación se cumplió el 25/08/2008 e inmediatamente los acreedores iniciaron la primera demanda en donde también peticionaron daños y perjuicios. Pretensión que se dispuso debía tramitar por separado a la acción de desalojo.

Sostiene que en la especie nos encontramos ante un contrato de comodato donde el transcurso de la prescripción comienza el día en que la prestación es exigible. Y que, el actor y los cedentes de los derechos esgrimidos han interrumpido la acción de daños y perjuicios derivados de dicho contrato de comodato.

Afirma también que las imprecisiones que alegan los demandados en la demanda no son tales en tanto se encuentra acreditada la personería de la accionante con las respectivas copias de poder general para juicios y de la escritura de cesión de derechos litigiosos y venta. Además, afirma que su domicilio también es claro así como el monto y los rubros reclamados en la demanda. Indica que esta defensa solo es admisible frente a las oscuridades u omisiones que por su gravedad coloquen al demandado en un real estado de indefensión impidiéndole o dificultándole la refutación o producción de las pruebas, lo que no acontece en autos.

Por resolutive del 02/07/2021 no se hizo lugar a la excepción de prescripción articulada por los demandados. Sin embargo, sí se admitió la excepción de defecto legal en la forma de proponer la demanda. Por ello se dispuso que la actora subsane los defectos u omisiones señalados y en consecuencia estime y precise los montos correspondientes a cada uno de los rubros reclamados. Asimismo, se le peticionó que aporte en original la cesión de acciones y derechos instrumentada mediante escritura n° 31 del 23/03/2016.

Por presentación del 29/07/2021 la parte actora reformula demanda peticionando se condene a los demandados a abonar los daños y perjuicios por la indebida retención del bien. Daños que precisa de la siguiente manera: \$837 por cada mes que transcurrió desde el 25/08/2008 hasta la efectiva restitución de la vivienda, con más sus intereses según la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Monto que se compone del valor de locación del inmueble que pudo haber percibido (\$777), del valor de la contribución que incide sobre los inmuebles (\$30) y del valor del impuesto inmobiliario (\$30). Afirma que en el contrato de comodato, las sumas que adeuda quien no satisface la obligación de restituir la cosa, no son debidas a título de alquileres sino de indemnización de daños y perjuicios. Este daño consiste en la falta de oportuna percepción del arrendamiento que hubiera podido obtener el locador en un mercado de libre contratación. La frustración de la ganancia asume el carácter de daño resarcible y aunque está acreditada la probabilidad suficiente de beneficio económico que pudieron haber obtenido los propietarios a los que se privó del uso y goce de la vivienda. Se incluye en este monto de \$837 los tributos provinciales y municipales que los

demandados no hubieren abonado a la fecha de sentencia. También incluye la amortización de una vivienda que se encontraba en excelente estado material de conservación y que hoy se encuentra en pésimas condiciones de uso y mantenimiento. Ofrece prueba en sustento de sus dichos.

A su vez, en fecha 20/09/2021 adjunta copia digitalizada de la escritura de cesión requerida.

Teniéndose por subsanada la excepción de defecto legal, por providencia del 15/10/2021 se dispuso reabrir los plazos suspendidos para que la parte demandada conteste demanda, sin que lo hicieran en tiempo y derecho propios. Por decreto del 01/12/2021 se tuvo por incontestada la demanda por ellos.

Abierta la causa a prueba por providencia del 09/05/2022, se producen las que corren agregadas en autos. Alegado de bien probado, repuestos los derechos fiscales adeudados por la accionante y formado cargo tributario contra los demandados, la causa queda en condiciones de dictar sentencia.

### **CONSIDERANDO:**

Ingresando al estudio de la cuestión traída a decisión, se advierte que la actora, Estudio Porto S.R.L, deduce demanda de daños y perjuicios contra los demandados Jorge Antonio Soraire y Angélica del Valle Taboada, reclamado la suma de \$837 por cada mes que ellos permanecieron en la ocupación indebida del bien sito en calle Las Heras n° 187 de esta ciudad, desde el 25/08/2008 hasta su desocupación.

Corrido traslado de la demanda, los accionados -encontrándose debidamente notificados-, no se presentan en tiempo y derecho propios a contestarla.

Sentado ello, de la copia digitalizada de escritura n° 31 del 23/03/2016 pasada ante la escribana Lucía Colombres Ojeda se advierte en el apartado tres que los Sres. Norma Azucena Ferreiro y Pedro Oscar De Camillo (h) -herederos en el juicio caratulado "De Camillo Pedro Oscar s/Sucesión. Expte n° 945/06"- *"ceden y transfieren a Estudio Porto S.R.L el crédito que les corresponde por los perjuicios ocasionados por los ocupantes, conforme la demanda interpuesta, en especial en el apartado 10 obrante a fojas. 6/8, a fin de que los ejerza como su legítima titular, subrogándola en su calidad de acreedora de los demandados, en el mismo rango, grado y prelación. Los cedentes se obligan a entregar a la cesionaria todos los documentos relacionados, con el objeto de postular la continuidad del reclamo judicial por los perjuicios ocasionados y por ocasionarse"*. De la lectura de dicho documento surge que se trata de una cesión de crédito instrumentada mediante escritura pública por el cual los herederos del titular dominial del bien transmiten su crédito litigioso por los daños causados por la ocupación indebida de la propiedad, a la aquí actora.

Como es sabido, existe la posibilidad legal de ceder dichos créditos litigiosos (cfr. art. 1616 del CCyCN), debiéndose respetar la forma del acto (art. 1618 CCyCN) y la oponibilidad de este (art. 1620 CCyCN). En la especie, como se dijo, la cesión fue instrumentada mediante escritura pública n° 31 del 23/03/2016 pasada ante la escribana Lucía Colombres Ojeda por lo que se encuentra cumplida la forma del acto. A su vez, frente a los demandados la cesión se tornó válida y oponible, en tanto corrido traslado de la demanda no se opusieron al carácter invocado por la sociedad actora y consintieron su intervención en tal rol (cfr. art. 1620 del CCyCN).

En este punto es importante destacar que *"En la cesión se verifican dos momentos de perfeccionamiento: un primer momento, en que la cesión produce efectos entre las partes, que se da cuando el contrato se celebra, y otro, de efectividad con relación a los terceros, que es el que se marca en este artículo (se refiere al 1459 C. Civil) y que tiene lugar "por la notificación del traspaso al deudor cedido, o por la aceptación de la transferencia de parte de éste". Se considera que el fundamento que hace residir en dicha circunstancia eventual el momento de oponibilidad a terceros es el de considerar a la misma un sistema de publicidad de la transmisión o, en todo caso, una notificación ficta". "La notificación es una comunicación recepticia dirigida*

*al deudor mediante la cual se le hace saber la transmisión del crédito. La aceptación del deudor cedido es toda manifestación de éste, expresa o implícita, mediante la cual reconoce estar informado de la cesión para atenerse a ella en el futuro. La aceptación no es sinónimo de conformidad respecto de la cesión, por cuanto la voluntad del deudor en ese sentido es irrelevante, sino que equivale al conocimiento cierto de la misma, con lo cual podrán imponérsele sus efectos. El deudor no podrá rechazar la cesión”.*(Alberto J. Bueres-Elena Highton- Código Civil T IV, A, pág. 116-119)” (Conf. sentencia n° 458 del 27/10/2004 “Atuel Fideicomisos S.A. vs. Fanari Genaro Celedonio s/Ejecución Hipotecaria”, de la Sala II de la Cámara Civil en Documentos y Locaciones).

Nuestro Máximo Tribunal ha expresado que la cesión de acciones y derechos litigiosos constituye uno de los supuestos de sucesión procesal a título particular por acto entre vivos. Por lo que la cesionaria de créditos litigiosos (arts. 1614 y 1618 inc. b CCyCN) puede ejercer los derechos vinculados a la acción cedida, ocupando el lugar de los cedentes.

En efecto entonces, Estudio Porto S.R.L se trata de una cesionaria de un crédito por daños que viene a reemplazar a los herederos cedentes del titular dominial del bien en tal posición.

Ahora bien, del expediente caratulado “Ferreiro Norma Azucena y otro vs Taboada Angélica del Valle y otro s/Desalojo. Expte n° 8344/14”, que tengo a la vista, surge que en fecha 30/10/2015 (fs. 798/802) se dictó sentencia haciendo lugar a la acción de desalojo promovida por los Sres. Norma Azucena Ferreiro y Pedro De Camilo (h) en contra de Angélica del Valle Taboada y Jorge Antonio Soraire, por la causal de tenencia precaria a partir del 20/08/2008. Se condenó a los demandados a desocupar y hacer entrega a la parte actora libre de ocupantes y de cosas el bien en el plazo de diez días de quedar firme. Sentencia que adquirió firmeza al no hacerse lugar a los recursos de apelación interpuestos por la parte actora ni la demandada (Véase sentencia del 31/08/2016 de fs. 861/866). Y contra la que tampoco se hizo lugar al recurso de casación interpuesto por los demandados (fs. 903/907).

Así, habiendo sido ambos demandados condenados por sentencia firme en el juicio de desalojo, corresponde condenar a ambos al resarcimiento del daños derivados de la omisión de restitución.

Asimismo, surge que fueron intimados los demandados el 26/04/2018 (fs. 935) a desocupar el bien en el plazo de dos días. A fs. 943 obra presentación de los accionados junto con el letrado apoderado de la parte actora en la cual manifiestan que de común acuerdo se convino que desocuparían totalmente el bien y lo reintegrarían libre de ocupantes y cosas el 07/06/2018 a las 12 horas. Además, aclaran que la entrega de las llaves se haría a la persona del letrado Isas.

Posteriormente, a fs. 946 obra nueva presentación en la cual los demandados exponen que desocuparán el inmueble el 31/07/2018 a las 12 horas. Con posterioridad, no existe nueva presentación ni petición alguna de la parte actora solicitando el desahucio de los accionados, por lo que se infiere que estos últimos desocuparon la propiedad y le hicieron entrega a los actores en esa fecha, es decir, el 31/07/2018.

Es decir, del cotejo del proceso de desalojo surge que la ocupación indebida de los demandados tuvo lugar desde el 20/08/2008 -tal como indica la sentencia dictada en la acción de desahucio- y que recién restituyeron la propiedad el 31/07/2018.

Como es sabido, la indemnización por ocupación indebida se configura ante la omisión injustificada en restituir la cosa. Y es que, dicha reticencia genera un doble derecho que consiste en exigir dicha devolución más un reintegro por los daños y perjuicios ocasionados. Dichos daños y perjuicios se encuentran determinados por el efectivo perjuicio que se puede haber sufrido por el incumplimiento de la mencionada obligación de restituir. Así es como, los daños y perjuicios por retención indebida se computan desde el reclamo de restitución y no desde el dictado de la sentencia de desalojo; y

hasta que el inmueble se restituye. Y es que, el plazo de la retención indebida comienza cuando se manifiesta la voluntad de no consentir la permanencia de los ocupantes, solicitándoseles la restitución del inmueble.

En este sentido, la doctrina sostiene que si el comodatario no restituye la cosa deberá pagar los daños y perjuicios al comodante, derivados de esa falta de restitución, siempre y cuando no medie culpa de este o de sus dependientes. La permanencia del comodatario en el inmueble sin título que lo legitime, luego de reclamada la devolución, es causa suficiente de la admisión de los daños y perjuicios por tal indebida retención. Por lo que, en el supuesto del comodatario que, invocando su presunto carácter de inquilino, se niegue a restituir el inmueble a su legítimo dueño, la indemnización que corresponde abonar a este es la del valor locativo real y actual de esa propiedad (cfr. Salgado, Alí Joaquín, Locación, comodato y desalojo, Código Civil y Comercial de la Nación, ley 27.551, edición ampliada y actualizada por Santiago J. E. Pano y José María Salgado, Rubinzal Culzoni, 2021, pág. 246).

En el presente caso, como se dijo, la intimación a restituir tuvo lugar el 20/08/2008, tal como da cuenta la sentencia de desalojo del 30/10/2015 (fs. 798/802). Es decir que, desde el 20/08/2008 hasta el 31/07/2018 que fue entregado el inmueble, los accionados lo ocuparon indebidamente. Desde esa perspectiva, teniendo en cuenta que lo reclamado se trata de una obligación resarcitoria que nace de la ocupación indebida, deviene procedente la admisión de los daños y perjuicios por tal indebida retención. Y es que, deben responder los ocupantes por los daños y perjuicios derivados de esa falta de restitución, al no surgir de las constancias de autos un hecho del damnificado, de un tercero o un caso fortuito o fuerza mayor que permita eximirlos de su responsabilidad.

Ahora bien, en cuanto a la forma de estimación del importe correspondiente a dicha indemnización por la privación del uso y goce del inmueble por la mora en la restitución, el art. 519 del Código Civil velezano define a los daños e intereses en las obligaciones que no tienen por objeto sumas de dinero -restitución del inmueble, por ejemplo- como la reparación del valor de la pérdida que haya sufrido y el de la utilidad que haya dejado de percibir el acreedor de la obligación por la inejecución de esta a su debido tiempo. A su vez, el art. 1716 del CCyCN dispone que el incumplimiento de una obligación da lugar a la reparación del daño causado, conforme con las disposiciones de este Código.

En este sentido, reclama la parte actora la suma de \$777, valor de mercado del inmueble, desde el vencimiento del plazo de intimación a restituir (20/08/2008) hasta el mes de julio de 2018 inclusive, fecha en que se convino la entrega del inmueble en el marco del proceso de desalojo respectivo, o lo que en más o en menos surja de las probanzas de autos. A lo que adiciona la suma de \$60 en concepto de impuestos provinciales y municipales. Es decir, indica que se debe tomar como parámetro para efectuar el cálculo del monto correspondiente a este rubro al valor del canon locativo mensual que tuvo el bien, calculado al mes de agosto de 2008.

En este punto entonces corresponde indemnizar por la privación del uso y goce del bien durante el tiempo transcurrido entre la intimación de su restitución y la efectiva entrega en el proceso de desalojo, el monto a fijarse en tal carácter debe ser la expresión actual del perjuicio pretérito experimentado. Para arribar a dicho cálculo se tomará como parámetro la suma que se hubiera podido obtener como renta del inmueble en el mercado de la libre contratación de haberse podido disponer en tiempo oportuno del bien indebidamente retenido.

Nuestro tribunal cimero resaltó que *“El monto por fijarse ha de ser la expresión actual del perjuicio pretérito experimentado por el locador; debe concretarse en la suma que éste habría podido obtener como renta del inmueble en el mercado de la libre contratación, de haber dispuesto en tiempo oportuno de la cosa indebidamente retenida”* (CNEsp. Civ.Com., Sala IV, 15/12/81, Rep. L.L. XLII-1570, sum. 36; *íd.*, Sala V,

12/3/80, Rep. L.L., XL-1573, sum. 108; *id.*, *id.*, 4/12/80, Rep. L.L. XLI-1950, sum., 86 citados por 'Código Civil Comentado', Dir. Belluscio; Coord. Zannoni, T. 7, pág. 581, Ed., Astrea, Bs. As., 1.998)" (Corte Suprema de Justicia de Tucumán, sentencia n° 106 de fecha 07/03/2000).

Conforme a lo establecido por el art 302 Procesal ley n° 6176, pesaba sobre la parte actora la prueba del valor locativo de mercado del inmueble durante dicho período. Ella como se dijo, aduce que al mes de agosto de 2008 dicho canon ascendía a la suma de \$777 mensuales. En este punto es importante destacar que, el silencio de los accionados estando debida y personalmente notificados de la demanda interpuesta en su contra implica el reconocimiento de dicho importe como vigente al momento de la intimación de restitución. Y es que, como se dijo, la falta de contestación de la demanda presupone conformidad con los hechos afirmados por la parte actora según lo normado por el art. 263 del CCyCN. Esto es, el cálculo del importe de \$777 en concepto de canon locativo vigente al mes de agosto del año 2008 para el inmueble no restituído.

Ahora bien, en fecha 05/09/2022 obra informe emitido por la inmobiliaria Caram & Arana que indica que el valor locativo de la vivienda ubicada en calle Las Heras n° 187 de esta ciudad oscila en el orden de los \$30.000 mensuales a la fecha del informe.

A su vez, es de la experiencia común (art. 33 Procesal ley n° 6.176) que el incremento de los cánones locativos en el contexto inflacionario de nuestra economía en el período considerado (2008-2018) rondó aproximadamente el 30% anual y que el valor informado por la inmobiliaria es al mes de septiembre de 2022. Por ello, a criterio de esta jurisdicente, y en base a los expuesto precedentemente es correcto estipular la suma de \$777 mensuales en concepto de canon locativo estimado por los períodos de septiembre a diciembre de 2008 y el monto proporcional por lo once días transcurridos en el mes de agosto de dicho año. De pesos \$1.010,10 mensuales por los meses de enero a diciembre de 2009; de \$1.313,13 de enero a diciembre de 2010; de \$1.707,07 de enero a diciembre de 2011; de \$2.219,19 de enero a diciembre de 2012; de \$2.884,95 de enero a diciembre de 2013; de \$3.750,43 de enero a diciembre de 2014, de \$4.875,56 de enero a diciembre de 2015; de \$6.338,23 de enero a diciembre de 2016; de \$8.239,70 de enero a diciembre de 2017 y de \$10.711,60 de enero a julio inclusive del año 2018.

Así, el importe correspondiente a canon locativo por el período comprendido entre el 20/08/2008 al 31/07/2018 asciende al monto de **\$466.425,14**; de acuerdo a los cálculos efectuados en base a las consideraciones precedentes.

A su vez, como es sabido, el canon locativo no es solo el precio de la locación sino que también comprende toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. El concepto de canon, entonces, es más amplio que el de alquiler que sólo es el precio de la locación, y lo abarca (conf. Alterini Jorge y otros, "Código Civil y Comercial Comentado, T. VI, L.L., pág. 324). Además es sabido que entre los derechos y obligaciones de los comodatarios se encuentra el usar el bien y pagar sus gastos (art. 1536 del CCyCN). Por lo que las sumas en concepto de impuestos también deben ser tenidas en cuenta para el cálculo de la indemnización reclamada, ya que engloban el concepto de canon locativo.

Y si bien se advierte que parte actora no acreditó el monto vigente por los conceptos de impuesto inmobiliario y contribuciones que inciden sobre los inmuebles (CISI) durante el período de duración de la ocupación indebida, habiéndose acreditado la existencia del daño -derivado de la circunstancia de que los demandados recibieron la propiedad como un acto de liberalidad y luego tornaron su ocupación en ilegítima- y atento a que tales rubros, como se dijo, se encuentran alcanzados por el concepto de "canon locativo", de conformidad con lo normado por el art. 216 Procesal ley n° 9531 corresponde fijar su monto.

Sentado ello, resulta razonable el monto de \$30 por cada tributo alegado por la accionante en su demanda como vigente al 25/08/2008, el cual es inferior al 5% del valor de la locación fijada en el primer período. Y es que, nótese que del informe brindado por la Dirección de Ingresos Municipales de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán el 27/07/2022, surge que al 12/09/2022 el valor del tributo municipal es de \$872,70 y el valor de mercado de alquiler de la propiedad es de \$30.000 (según informe de la inmobiliaria Caram & Arana del 05/09/2022). Por lo que el importe del tributo constituye aproximadamente el 3% del valor del canon locativo, o sea, un valor inferior al 5%.

Por lo que, encuentro razonable adicionar al valor del canon locativo el monto correspondiente a los impuestos provinciales y municipales como pago por el daño ocasionado por la retención ilegítima llevada a cabo por los demandados y estimo pertinente fijarlos en equivalente al 5% del valor locativo de cada mes de ocupación indebidamente. Por lo que dicho cálculo, conforme al valor fijado supra respecto de cada período mensual, arroja la suma total de **\$23.321,26** en concepto de tributos municipales y provinciales por el período comprendido entre el 20/08/2008 al 31/07/2018 en que operó dicha ocupación y su mora se fija en el último día del mes respecto de cada período.

Así, el rubro indemnizatorio por la retención indebida de la vivienda por el período comprendido entre el 20/08/2008 al 31/07/2018 asciende al importe de **\$489.746,40** en concepto de capital; de acuerdo a los cálculos efectuados en base a las consideraciones precedentes.

Finalmente, dado que la naturaleza del concepto por el cual se condena, no es por el valor locativo del bien, aún cuando para el cálculo de la indemnización se emplea esa pauta, la que sólo funciona a esos efectos; teniendo en cuenta que se trata de una obligación resarcitoria de naturaleza extracontractual, que nace de la ocupación indebida, los intereses que devengará dicho importe comienzan a correr desde que se produce el daño. Por lo que el capital condenado devengará intereses según la tasa pasiva que publica diariamente el Banco Central de la República Argentina. Tales intereses se devengarán para cada período mensual desde el último día del mes respectivo, el cual se tomará como fecha de mora respecto de ese período, hasta la de su efectivo pago.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la demanda de daños y perjuicios entablada por Estudio Porto S.R.L contra los demandados Jorge Antonio Sorraire y Angélica del Valle Taboada por la suma de **\$489.746,40** en concepto de retención indebida del bien sito en calle Las Heras n° 187 de esta ciudad desde el 25/08/2008 hasta el 31/07/2018, conforme a lo considerado.

Atento al resultado arribado, las costas se imponen a los demandados vencidos por ser ley expresa (art. 105 Procesal ley n° 6.176) y se reserva pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad (art. 20 de la Ley n° 5.480).

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR** a la demanda de daños y perjuicios deducida en estos autos por **ESTUDIO PORTO S.R.L** en contra de **JORGE ANTONIO SORAIRE** y **ANGÉLICA DEL VALLE TABOADA** en mérito a lo considerado. En consecuencia, **CONDENO** a los demandados a hacer efectivo en el perentorio término de diez días de quedar firme la presente, el pago de la suma de **PESOS CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 40/100 (\$489.746,40)**, en concepto de daños y perjuicios por retención indebida del inmueble objeto de la litis entre el 25/08/2008 y el 31/07/2018, con más sus intereses, gastos y costas, en mérito, de la forma y con los alcances considerados en la presente. Los intereses se devengarán para cada período mensual desde el último día del mes respectivo, el cual se tomará como fecha de mora respecto de cada período, hasta la de su efectivo pago. El capital devengará el interés de la tasa pasiva promedio que publica el Banco Central de la República Argentina, conforme a lo expuesto.

**II.- COSTAS** a los demandados vencidos, conforme se considera.

**III.- RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER**

**MARÍA VICTORIA GÓMEZ TACCONI**

**- JUEZ -**

**Actuación firmada en fecha 30/06/2023**

Certificado digital:

CN=GOMEZ TACCONI Maria Victoria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27231174171

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.