

Expediente: **709/15-I1**

Carátula: **ARAOZ CARLOS MARIA C/ ARAOZ MARIA PATRICIA S/ DIVISION DE CONDOMINIO**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VII**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **01/08/2023 - 00:00**

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

27224145468 - ARAOZ, MARIA PATRICIA-DEMANDADO/A

27224145468 - CABRERA ARAOZ, RODRIGO JOAQUIN-DEMANDADO/A

27224145468 - CABRERA ARAOZ, MARIA PATRICIA-DEMANDADO/A

90000000000 - CARAM, FERNANDO RAMON-PERITO

20232391546 - ARAOZ, CARLOS MARIA-ACTOR/A

27224145468 - CABRERA ARAOZ, CARLOS NICOLAS-DEMANDADO/A

1

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VII

ACTUACIONES N°: 709/15-I1



H102074521669

**Autos: ARAOZ CARLOS MARIA c/ ARAOZ MARIA PATRICIA s/ DIVISION DE CONDOMINIO**

**Expte: 709/15-I1. Fecha Inicio: 09/02/2023. Sentencia N°: 505**

San Miguel de Tucumán, 31 de julio de 2023

**Y VISTOS:** los autos "ARAOZ CARLOS MARIA c/ ARAOZ MARIA PATRICIA s/ DIVISION DE CONDOMINIO", que vienen a despacho para resolver, y

### **CONSIDERANDO:**

I. Por presentación del 20/12/2022 en los autos principales, el actor solicitó la formación de incidente de fijación de canon locativo, a fin de que se establezca cual es el importe mensual a abonar por la accionada por el uso exclusivo del bien objeto de la litis.

Sostiene que la demandada (usufructuaria del 50% de la vivienda), utiliza en forma exclusiva la vivienda unifamiliar, objeto de este juicio, y que en la audiencia celebrada en fecha 10/10/2017, la propia demandada solicitó que se fijara un canon de uso y que se tramite por incidente.

Formado incidente en fecha 09/02/2023, se corrió traslado a la parte demandada, que por presentación del 23/02/2023, se opone a la pretensión, por los argumentos que dejo por reproducidos en honor a la brevedad.

Por providencia del 18/04/2023 se ha ordenado que pasen los autos a despacho para resolver.

Por su parte, en los autos principales, en fecha 26/12/2018 se dictó sentencia definitiva ordenando la división del condominio y la venta del bien por subasta pública. La cual fue confirmada en la parte pertinente al asunto traído a resolver, por sentencia del superior de fecha 30/09/2021.

II.- Traída la cuestión a estudio, tengo presente que el art. 2328 del CCCN establece que el copartícipe que usa de manera exclusiva algún bien indiviso deberá satisfacer la indemnización desde que le es requerida.

En autos, está comprobado que existe un condominio (conforme sentencia dictada en los autos principales), asimismo, es un hecho no controvertido que los demandados detentan el uso exclusivo de toda la cosa, por lo que resulta procedente la pretensión del actor de obtener una indemnización por la falta de aprovechamiento del inmueble generada por la utilización exclusiva de los otros condóminos, por ello es que corresponde admitir la fijación de un canon locativo a favor de aquellos, con fundamento en los arts. 2328 y 1988 del CCCN.

Ahora bien, a los fines de establecer el *quantum*, tengo presente el informe presentado por el actor en oportunidad de solicitar la fijación del canon locativo, elaborado por la inmobiliaria Anager, en fecha 09/11/2022, rubricado por el corredor inmobiliario Juan Carlos Martín M.P. 153. En dicho informe se calcula el valor de mercado y renta estimado para el inmueble de calle La Rioja 192, casa de familia, con superficie de terreno de 256 metros cuadrados aproximadamente, de los cuales la superficie cubierta es 180 metros cuadrados y semicubierta 76 metros cuadrados, refiere que el inmueble versa sobre una propiedad con destino a vivienda, dispuesta en dos plantas según el siguiente detalle:

\* Planta baja, donde se ubica una cochera para dos vehículos, 2 privados, living comedor, cocina comedor, toilette, dependencia de servicios con baño, lavadero, tender, galería, y patio con asador;

\* Planta alta, que consta de 3 dormitorios, con uno de ellos en suite, hall, baño completo, y una amplia terraza. Se trata de una construcción antigua, en muy buen estado general de conservación y mantenimiento.

Destaca además que la zona es del tipo residencial, con servicios, y comercios en su entorno cercano, muy cercano a la city bancaria y microcentro de San Miguel de Tucumán. Estimando un valor de mercado de U\$S287.000 (dólares estadounidenses doscientos ochenta y siete mil), y una renta mensual de \$170.000 (pesos ciento setenta mil). Estimación realizada en función al valor de mercado para propiedades de características similares, y con valores de referencia a la fecha: dólares oficial BNA venta U\$S1= \$165,50, dólar blue venta: U\$S 1= \$291.

Corrido traslado del pedido de fijación de canon locativo, junto con el informe de la estimación de renta mensual del inmueble, la parte demandada se opone a la fijación de canon locativo. Así, los accionados por presentación de fecha 23/02/2023 manifiestan que de prosperar la venta privada será necesario contar con el inmueble libre de ocupantes. Asimismo, que el inmueble fue objeto de actos de violencia y vandálicos por parte de vecinos que vivían en un edificio colindante al este, sobre calle San Lorenzo al 900, adjuntando una denuncia policial que data del año 2016.

Ahora bien, adelanto la improcedencia de los argumentos articulados por la parte demandada, los cuales no tienen sustento para impedir que en esta etapa del proceso se fije el canon locativo. Cabe recordar que por audiencia de fecha 10/10/2017 la demandada María Patricia Aráoz propuso que mientras se espera la resolución se proponga un valor locativo. Asimismo, no se encuentra en discusión que la propiedad se encuentra en posesión de los accionados, y que por sentencia de fondo de fecha 26/12/2018 les corresponde el 50% de la misma, y el otro 50% al actor.

En los términos expuesto, considero que resulta ajustado a derecho hacer lugar al incidente. En cuanto al *quantum* se considera el informe de la inmobiliaria Anager, de fecha 09/11/2022, rubricado por el corredor inmobiliario Juan Carlos Martín M.P. 153, el cual será tomado como referencia.

Por otro lado, es preciso determinar el *dies aquo*, es decir, la fecha en que da comienzo el cómputo del plazo. Sobre esto tengo presente que por expresa norma legal que prevé: “El uso y goce excluyente sobre toda la cosa, en medida mayor o calidad distinta a la convenida, no da derecho a indemnización a los restantes condóminos, sino a partir de la oposición fehaciente y sólo en beneficio del oponente” (art.1988 CCCN).

En el análisis del artículo la doctrina hizo las siguientes notas: “la indemnización a) Sólo opera a partir de la notificación. Es preciso hacerle saber a quien tiene la cosa la oposición al uso exclusivo o en una medida mayor a la convenida o permitida. Recién entonces podrá ese sujeto saber que el aprovechamiento que ha venido realizando dejó de ser consentido y que en lo sucesivo deberá afrontar las consecuencias previstas en la norma. b) La oposición debe ser "fehaciente". La expresión denota que la manifestación de la voluntad debe ser clara e inequívoca en cuanto a la oposición al uso y goce exclusivo o excesivo de la cosa común. No debe haber dudas al respecto y si las hay, la indemnización no procede” (cfr. “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, dirigido por Ricardo Luis Lorenzetti, 1ª edición, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 339 y 340).

En autos, si bien por audiencia de fecha 10/10/2017 se estableció de común acuerdo la fijación de un canon locativo, la misma quedó condicionada a que la parte actora acompañe las copias pertinentes para la formación del incidente, lo cual recién se practicó por presentación del actor en los autos principales en fecha 20/12/2022, por lo que corresponde que desde esa fecha se compute la fijación del canon locativo.

En este sentido, cabe precisar que del período Diciembre del 2022, se computará únicamente el canon a partir del día 20/12/2022 al 31/12/2022 (11 días), y desde Enero del 2023 se computará el mes completo, con una actualización del 30% semestral. Es decir, que desde Enero del 2023 a Junio del 2023 el canon locativo mensual asciende a \$170.000, y desde Julio del 2023 hasta Diciembre del 2023 es de \$221.000, calculando nuevamente una actualización del 30% para el período Enero/Junio 2024 y así sucesivamente hasta que la parte demandada otorgue la posesión compartida del inmueble o la propiedad sea rematada.

Cabe resaltar que sobre estos montos le corresponden al actor el equivalente al 50%.

A fin del cómputo de intereses se deberá aplicar un interés por mora calculado desde el día 10 de cada mes, y hasta su efectivo pago con base en la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos a 30 días (cfr. C.S.J. Sala Civil y Penal, “Olivares Roberto Domingo vs. Michavila Carlos Arnaldo y Otro S/ Daños y Perjuicios” sentencia n°937 de fecha 23/09/2014).

III. Las costas se imponen la parte demandada en virtud del principio objetivo de la derrota, toda vez que se han opuesto a la pretensión del actor (art.105 y 106 CPCCT).

IV. Honorarios oportunamente.

Por ello,

Por ello,

**RESUELVO:**

**I) HACER LUGAR** a lo solicitado por el actor, en consecuencia fijar el canon locativo del inmueble en cuestión a partir del mes de Diciembre del 2022, donde se computará únicamente el canon a partir del día 20/12/2022 al 31/12/2022 (11 días de un mensual de \$170.000), y desde Enero del 2023 se computará el mes completo, con una actualización del 30% semestral. Es decir, que desde Enero del 2023 a Junio del 2023 el canon locativo mensual asciende a \$170.000, y desde Julio del 2023 hasta Diciembre del 2023 es de \$221.000, calculando nuevamente una actualización del 30% para el período Enero/Junio 2024 y así sucesivamente, hasta que la parte demandada otorgue la posesión compartida del inmueble a la parte actora, o la propiedad sea rematada, lo que ocurra primero. Sobre estos montos le corresponde al actor el equivalente al 50%. A fin del cómputo de intereses se deberá aplicar un interés por mora calculado desde el día 10 de cada mes y hasta su efectivo pago con base en la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos a 30 días.

**II) COSTAS** como se consideran.

**III) HONORARIOS**, oportunamente.

**HÁGASE SABER.**<sup>709/15-I1-LTA</sup>

Dra. Mirta Estela Casares

-Jueza Civil y Comercial Común de la VII° Nom.-

Actuación firmada en fecha 31/07/2023

Certificado digital:  
CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

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