



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

Expte. n° 16

Juzgado n°

“T, C E c/ L, G C s/ Fijación de Renta Compensación por Uso de Vivienda”

ACUERDO N° 79/18 En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 2 días del mes de noviembre del año dos mil dieciocho, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala “I” de la Cámara Civil, para conocer de los recursos interpuestos en los autos: **“T, C E c/ L, G C s/ Fijación de Renta Compensación por Uso de Vivienda”** respecto de la sentencia corriente a fs. 78/80 de estos autos, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dras. GUISADO, POSSE SAGUIER y CASTRO.

Sobre la cuestión propuesta la Dra. GUISADO dijo:

La sentencia dictada a fs. 78/80 hizo lugar a la demanda entablada por C E T contra G C L, condenándolo a abonarle mensualmente la suma de Pesos Sesenta Mil (\$60.000) en concepto de canon locativo por el uso exclusivo que hace de la propiedad sita en Enrique Martínez 2032/36 de esta Ciudad, desde la fecha de la mediación hasta su efectiva desocupación con más las costas del juicio. Contra dicho pronunciamiento se alza la parte actora quien expresa agravios a fs. 111/112 los que no merecieron réplica y el demandado en virtud de los fundamentos expuestos a fs. 115/116, los que fueron respondidos a fs. 137/138.



Según surge del escrito introductorio, la Sra. T inició demanda de divorcio contra su ex cónyuge, G C L, el día 15 de febrero de 2016, denunciando allí como sede del hogar conyugal, el inmueble sito en Enrique Martínez 2032/6 de esta ciudad, que posee 600 metros cubiertos, 200 metros de jardín, garage para dos autos, pileta de natación, 5 dormitorios –dos en suite-, dependencia de servicios con baño incorporado y 6 baños, cuyo valor de mercado para la venta estimó en U\$S 1.800.000 y con un valor locativo de U\$S 5.000, requiriendo que el demandado abone el 50% del mismo desde el inicio de las actuaciones sobre divorcio, atento el carácter ganancial de dicho bien y que se encuentra ocupado de modo exclusivo por el accionado desde su separación.

La jueza de grado, luego encuadrar jurídicamente la cuestión en el art. 444 del Código Civil y Comercial, tuvo probados los presupuestos de base para la procedencia de la acción en tanto el Sr. L siguió ocupando el inmueble que fuera sede del hogar conyugal luego del divorcio en forma exclusiva y sin conformidad de la actora. En virtud de ello y considerando que el importe reclamado por la accionante en su demanda representaba un porcentaje menor en relación al valor del inmueble que el estimado por el perito en su dictamen como así también que el precio fue expresado en dólares –ponderando también las fluctuaciones de esa moneda respecto a lo de curso legal en el país-, consideró prudente fijar dicho *quantum* de acuerdo a la proporción considerada por la accionante en su libelo de inicio aunque adecuándolo al mayor valor de la propiedad de acuerdo a la cifra que consignaron las partes en las autorizaciones de venta, estableciéndolo, en definitiva, en \$60.000 mensuales.

La actora se queja de que se haya fijado una valía menor a la estimada por el tasador ya que requirió en su demanda que en caso de oposición del demandado se designara a dicho perito, haciéndolo también por su parte el emplazado, aceptando de esta





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

forma el precio que determine el experto. Considera que, por ello, la sentencia se apartó de la voluntad expresa de ambos litigantes.

El demandado, por su parte, critica que la jueza de grado no haya valorado que en autos quedó probado que la accionante no firmó la autorización de venta del inmueble objeto de autos sino hasta febrero de 2017, es decir, casi un año después de la fecha en que se retiró del hogar, que no fue privada del uso del mismo y la falta de consideración de las condiciones familiares actuales, ya que el hecho de poseer una vivienda costosa no implica contar con fondos suficientes para mantenerle o abonar un canon como el establecido.

Sentados los alcances de las críticas al pronunciamiento de grado, cabe recordar que la expresión de agravios es un acto de impugnación destinado específicamente a criticar la sentencia recurrida, con el fin de obtener su revocación o modificación parcial por el tribunal (conf. Art. 265 del ritual), pues tiene la trascendencia de una demanda destinada a abrir la segunda instancia, al punto tal que sin expresión de agravios aquélla se halla imposibilitada de entrar a verificar la justicia o injusticia del acto apelado (conf. Fenochietto-Arazi, “Código Procesal Civil y Comercial comentado”, T I, pág. 939).

Por ello el contenido de la impugnación se relaciona con la carga que incumbe al apelante de motivar y fundar su queja como acto posterior a la concesión del recurso, constituyendo una crítica razonada que no se sustituye con una mera discrepancia, sino que implique el estudio de los razonamientos del Juzgador, demostrando las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas. (conf. Art. 266 del mismo cuerpo legal).

Ninguna de las expresiones de agravios presentadas en autos cumple con dicha carga.



Por cuanto las quejas del demandado se dirigen a cuestionar, en lo principal, la procedencia de la acción, considero que corresponde referirme a ellas en primer término. La mentada presentación no constituye más que un mero disenso con el pronunciamiento de grado ya que, más allá de la forma en que se haya producido el retiro del inmueble que fuera sede del hogar común por parte de su ex cónyuge o la fecha de la firma de la autorización de venta del inmueble en cuestión, no logra rebatir el argumento central para la procedencia de la acción, esto es, que tiene el uso y goce exclusivo del inmueble. Aún así la cuestión no radica en la privación del uso de la contraparte, tal como pretende, sino en que se encuentra usándolo de manera exclusiva.

Al margen de ello me permito hacer dos breves consideraciones: por un lado, no se advierte cómo el hecho del retiro del hogar conyugal de la Sra. T, al que califica como intempestivo, lo haya obligado a permanecer en el mismo y, por el otro, que la hipótesis que construye relativa a una maniobra o ardid que le atribuye a la accionante para perjudicarlo, no encuentra respaldo probatorio alguno.

En cuanto a los fundamentos de la actora, omite ésta que la jueza tuvo en cuenta en su pronunciamiento la proporción del canon locativo en relación al precio de venta que ella misma estipuló en su escrito postulatorio y lo adecuó al precio acordado por las partes en la autorización de venta (ver fs. 29), de manera que en modo alguno se advierte que al resolver el caso se haya apartado de la cuestión tal como la introdujeron las partes o de las demás constancias obrantes en autos. El hecho de que ambos hayan solicitado la designación de un perito tasador y que el monto informado sea superior en nada modifica ello, máxime si se advierte que tampoco peticionó que la suma reclamada en el inicio se sujetara al resultado de las pruebas a producirse en autos. Por lo demás, la doctrina que cita





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

a su favor a fin de criticar que la *a quo* se haya apartado de la suma establecida por el experto soslaya que se encuentra debidamente explicado el motivo por el cual se establece un monto menor tal como ha quedado puesto de relieve precedentemente.

Reitero que la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido y, para que cumpla su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga el análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada para demostrar que es errónea o contraria a derecho (CNCiv Sala B 14-8-02 “Quintas González Ramón c/ Banco de la Ciudad de Buenos Aires2 LL 2003-B-57).

La crítica concreta y razonada de la sentencia, exige destacar punto por punto los errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen y especificar con exactitud los fundamentos de las objeciones, sin que las impugnaciones de orden general resulten idóneas para mantener la apelación (art. 265, Cód. Procesal, Morello y otros “Código...”, t. III, p. 453, ed. 1971; Colombo, “Código...”. t: I, pág. 445; esta Sala, exptes. 64.365, 65.029, 65.215, 77.367, entre otros).

De allí, que de conformidad con lo dispuesto por los arts. 265 y 266 del Código Procesal corresponde declarar la deserción de los recursos en estudio, confirmando la sentencia de primera instancia.

Por todo lo expuesto, voto porque: 1) se declaren desiertos los recursos de las partes, confirmando la sentencia en todo lo que decide y fue motivo de no atendibles quejas y 2) se impongan las costas de alzada en el orden causado.

Por razones análogas, el Dr. POSSE SAGUIER y la Dra. CASTRO adhieren al voto que antecede.

Con lo que terminó el acto.



Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.

MARIA BELÉN PUEBLA

Secretaria

Buenos Aires, 2 de noviembre de 2018.

Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1º) declarar desiertos los recursos de las partes, confirmando la sentencia en todo lo que decide y fue motivo de no atendibles quejas, 2º) imponer las costas de alzada en el orden causado y 3º) para conocer en los recurso de apelación interpuestos a fs.81, 86, 88 y 91 contra las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia dictada a fs.78/80 cabe ponderar la labor profesional desarrollada en autos, apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, el monto comprometido, las etapas cumplidas, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en los arts. 1, 16, 21, 22, 26, 29 y concordantes de la ley de arancel 27.423. Teniendo ello en cuenta, los honorarios regulados a la letrada patrocinante de la parte actora Dra. Silvana Nora Vexina resultan reducidos, por lo que se los eleva a la cantidad de ciento veintidós con cuarenta y cinco UMA (122,45) equivalentes al día de la fecha a la suma de doscientos diez mil pesos (\$210.000). Asimismo, por resultar reducidos los honorarios regulados al letrado patrocinante de la parte





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

demandada Dr. Germán G Misenti, se los eleva a la cantidad de ciento cuatro con noventa y seis UMA (104,96) equivalentes al día de la fecha a la suma de ciento ochenta mil pesos (\$180.000).

Considerando los trabajos efectuados por el experto, las pautas de la ley de arancel *supra* citada y el art.478 del código procesal, los honorarios regulados al martillero Sergio Hamer resultan reducidos, por lo que se los eleva a la cantidad de veintiséis con veinticuatro UMA (26,24) equivalentes al día de hoy a la suma de cuarenta y cinco mil pesos (\$45.000).

Por la actuación en la alzada, atento el interés debatido en ella y las pautas del art.30 de la ley 27.423, regúlense los honorarios de los Dres. Silvana Nora Vexina y Germán G Misenti en la cantidad de treinta y cuatro con noventa y nueve UMA (34,99) equivalentes al día de la fecha a la suma sesenta mil pesos (\$60.000) para cada uno de ellos.

El Dr. Fernando Posse Saguier dijo: como integrante de la Sala “F” de esta Cámara, he señalado que las regulaciones de honorarios deben efectuarse de conformidad con la ley vigente al momento en que los trabajos profesionales fueron realizados.

Ello así, toda vez que respecto de los honorarios regulados en las presentes actuaciones, este tribunal por mayoría tiene un criterio distinto al expuesto, resulta innecesario expedirme sobre las regulaciones aquí practicadas.

En cuanto a la labor desarrollada en la alzada bajo la vigencia de la ley 27.423, comparto la regulación de honorarios precedentemente practicada.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.



PAOLA M. GUISADO

PATRICIA E. CASTRO

FERNANDO POSSE SAGUIER

