

## CONTRATO

- Valor locativo
- A partir del reclamo
- Intereses no Pedidos
- Principio de congruencia

### **“Rinaldi Maria y otro c/ Rinaldi Nancy y otros s/ Fijación y Cobro Valor Locativo”**

**Tribunal:** Excma. Cámara de Apelación Civil y Comercial - Sala I

**Causa:** 47061

**R.S.:** 09/03

**Fecha:** 13/02/03

#### **Firme**

/// la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los TRECE días del mes de febrero de dos mil tres, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores Liliana Graciela Ludueña, José Eduardo Russo y Juan Manuel Castellanos, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "RINALDI MARIA Y OTRO C/ RINALDI NANCY Y OTROS S/ FIJACION Y COBRO DE VALOR LOCATIVO" y habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden: Dres. LUDUEÑA - CASTELLANOS - RUSSO, resolviéndose plantear y votar las siguientes:

## C U E S T I O N E S

1ra.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 94/7?

2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

## V O T A C I O N

A LA PRIMERA CUESTION: la señora Juez doctora Ludueña, dijo:

I) Contra la sentencia definitiva dictada a fs. 94/7, interpone la coactora Rinaldi María Adelaida recurso de apelación, que libremente concedido es sustentado a fs. 136/7, sin que mereciera réplica de la contraria.

La Sentenciante hizo lugar a la demanda promovida por los Sres. María Adelaida Rinaldi y Raúl Héctor Rinaldi contra los Sres. Nancy, Daniel, Marcela y Betiana Rinaldi y Luján Escrecia de Rinaldi por fijación y cobro de valor locativo del inmueble sito en la calle Las Heras 4805 de Villa Insuperable. Fijando el valor locativo, en la suma de \$150. Condenando, en consecuencia, a los demandados a abonar las 2/3 partes del mismo, es decir, \$100 desde la fecha de notificación del presente proceso hasta la fecha de desocupación del inmueble, lo que asciende a la suma de \$4.700. En cuanto a los devengados con posterioridad, deberán ser abonados del 1° al 10 de cada mes.

II) Se queja la coactora de la fecha a partir de la cual hace iniciar la Sentenciante el cobro del valor locativo, desde la presentación de la demanda 29 de Agosto de 1997 -dice- equivocándose, ya

que dicha fecha como bien consigna el fallo es la de la notificación de la demanda, donde se ha reclamado fehacientemente el pago.

La aludida carta documento del 16 de mayo de 1995 - desde donde pretende la apelante hacer correr el valor locativo- no es más que, una comunicación de iniciación de acciones judiciales "para conseguir la desocupación y el pago del uso locativo por el tiempo no prescripto", pero es recién en este proceso, donde se reclama el cobro y la justipreciación del valor locativo de la propiedad que los demandados ocupan y la cual pertenece a la comunidad hereditaria (ver fs. 11 vta.).

El concreto reclamo de determinación de valor locativo, se realizó recién con el libelo inicial, anoticiándose los demandados con el traslado de la demanda, no existiendo un requerimiento mejor, más seguro e inequívoco -en el sentido de exigir el cumplimiento de las obligaciones- que, el de los procedimientos judiciales, pues nada puede sobreponerse a ello, por las máximas garantías que implica (esta Sala, mi voto, Cs. 18.030 R.S. 193/87, entre otras), debiendo desde entonces correr el canon locativo como dispusiera la Sentenciante (argumento artículo 509 Código Civil), debiendo desestimarse este agravio.

III) Se queja, en segundo lugar, por no haber condenado la Sentenciante en el fallo recurrido, al pago de los intereses.

No corresponde el pago de los intereses si no fueron pedidos en los escritos de constitución de la litis y por ende no fue resuelto por la Sra. Juez de Primera Instancia. El art. 330 incisi 6° del C.P.C.C., establece la carga de designar la cosa objeto de la reclamación "con toda exactitud", exigencia que rige también para los intereses, en

cuanto éstos forman parte de la contienda y aunque sean un accesorio, no revisten el carácter de implícitos.

Las potestades de la Cámara deben desenvolverse (artículo 156 de la Constitución Provincial), dentro de los límites que ofrece la expresión de agravios, en función de los términos en que se trabara la litis en la instancia de origen para no violentar el principio de congruencia (S.C.B.A. D.J.J.B.A. 117-142). Es que según dispone el artículo 163 inciso 6° del C.P.C.C., la sentencia debe agotar el objeto del proceso, que no es otro que la pretensión ejercida, actuándola o denegando su actuación, pero satisfaciéndola siempre, respetando el principio de congruencia (artículo 34 inc. 4 in fine del C.P.C.C.), que consiste en la conformidad que debe existir entre la sentencia y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones en cuanto delimitan ese objeto"...lo que vincula al juez que no podrá desconocerlos, positiva o negativamente, sin incurrir en incongruencia" (Guasp, "Derecho Procesal Civil", 1968, T.I-223, 241 y 517; esta Sala, mi voto Cs. 32.393 R.S. 62/00), por lo que corresponde desestimar el agravio.

IV) Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada (artículos 260, 261 y 266 C.P.C.C.) y los expuestos, no logran hacer mella en el decisorio apelado, propongo su confirmación, con costas a la apelante vencida en el proceso de apelación (artículo 68 párrafo 1ero. C.P.C.C.), difiriendo las regulaciones de honorarios (artículo 31 ley 8904).

Voto, en consecuencia, por la AFIRMATIVA

A la misma cuestión los señores Jueces doctores Castellanos y Russo, por iguales fundamentos votaron también por la AFIRMATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTION, la señora Juez doctora Ludueña, dijo:

Conforme se ha votado la cuestión anterior corresponde confirmar la sentencia apelada de fs.94/7, con costas a la apelante vencida en el proceso de apelación, difiriendo las regulaciones de honorarios.

ASI LO VOTO.

Los señores Jueces doctores Castellanos y Russo por los mismos fundamentos, votaron en análogo sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente:

**S E N T E N C I A**

Morón, 13 de febrero de 2003.-

**AUTOS Y VISTOS:** De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad se confirma la sentencia apelada de fs.94/7, costas a la apelante vencida en el proceso de apelación, difiriendo las regulaciones de honorarios.

Fdo: Dra. Liliana Graciela Ludueña, Dr. Juan Manuel Castellanos, José Eduardo Russo. Ante mí: Esteban Santiago Lirussi.-