



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 16

61673/2016

TAVOLARO, MARIA DELIA Y OTROS c/ TAVOLARO, RUBEN DARIO
s/FIJACION Y/O COBRO DE VALOR LOCATIVO

Buenos Aires, agosto de 2024.-

Y VISTOS:

Estos autos caratulados "**TAVOLARO, Maria Delia y otros c/ TAVOLARO, Ruben Dario s/ fijación y/o cobro de valor locativo**" (expediente n° 61.673/2016), en trámite ante la Secretaría de este Juzgado y en condiciones de dictar sentencia definitiva, de cuyas constancias

RESULTA:

I.- Que a fs. 35/37 se presentaron **María Delia Tavolaro, Delia Carmen Rosa Rocco, Miriam Elena Tavolaro, María de los Angeles Tavolaro y Nelly Lilian Morel** por derecho propio y entablaron formal demanda contra **Ruben Dario Tavolaro** por fijación y cobro de canon locativo respecto al inmueble ubicado en la calle Miranda 5015, esquina Bermúdez 1706, de esta ciudad.



Contaron que Genaro Tavolaro era propietario del bien antes indicado y que su juicio sucesorio tramita ante este juzgado, en donde se dictó declaratoria de herederos a favor de sus hijos Arístides Gori, Serafín Hercules, Libertario Luis y Amilcar Pedro.

Señalaron que todos ellos han fallecido y que se iniciaron sus expedientes sucesorios. En cuanto a Arístides Gori Tavolaro, se dictó declaratoria de herederos a favor de sus hijas María de los Ángeles y Miriam Elena Tavolaro y su cónyuge supérstite Nelly Lilian Morel. En relación a Serafín Hércules Tavolaro, se declararon herederas a su hija María Delia Tavolaro y la cónyuge supérstite Delia Rosa Carmen Rocco. A Luis Libertario Tavolaro, le sucedieron sus sobrinos María de los Ángeles, Miriam Elena, María Delia y Rubén Darío Tavolaro (sin haberse aún dictado la declaratoria de herederos). Por último, en la sucesión de Amilcar Pedro Tavolaro, se declaró a su hijo Rubén Darío Tavolaro como heredero.

Agregaron que el inmueble se trata de un local a la calle y de una vivienda en su plata alta, del cual le corresponden 25% a las coactoras María de los Ángeles, Miriam Elena Tavolaro y Nelly Lilian Morel (por Arístides Gori); otros 25% a la





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 16

coactoras María Delia Tavolaro y Delia Carmen Rosa Rocco (por Serafín Hércules); otro 25% al demandado Ruben Darío Tavolaro (por su padre Amilcar Pedro); y, respecto al otro 25%, afirman que le corresponden a cada uno de los sobrinos antes mencionados, un 6,25%. En función de todo ello, consideran que el demandado debe abonarles el 68,75% del total del valor locativo.

Destacaron que dicho inmueble es explotado por el demandado hace más de cinco años y les fue vedado su ingreso. Desconocen si es porque lo ha dado en locación o es explotado por él.

Por último, señalaron que intimaron al accionado por carta documento el 13 de septiembre del 2015 a fines de que, entre otras cosas, abone un valor locativo. Según afirmaron, dicha misiva no ha obtenido resultado positivo alguno.

Ofrecieron prueba y solicitaron que se haga lugar a la demanda, con costas.-

II.- Asignado a los presentes obrados el trámite ordinario y habiéndose corrido el correspondiente traslado de la demanda (cfr. providencia de fs. 39/40), se presentó a fs. 986/995, por medio de apoderado, el accionado **Rubén Darío**



Tavolaro opuso excepción de previo y especial pronunciamiento de falta de legitimación activa y de fondo de prescripción adquisitiva, reconvino por la misma causa y contestó la demanda cursada en su contra.

Por un lado, la reconvención por prescripción adquisitiva fue rechazada a fs. 1025 -confirmado a fs. 1036 por la Cámara de Apelaciones-.

Por el otro lado, en relación a la defensa de fondo de prescripción adquisitiva, sin perjuicio de lo dispuesto por la Cámara al respecto en la mencionada resolución de fs. 1036, teniendo en cuenta que a la fecha se encuentra pendiente de resolver el pleito "Tavolaro, Ruben Dario c/ Tavolaro, María Delia y otros s/ prescripción adquisitiva" (n° 47.300/2023) -iniciado luego de haberse decretado la caducidad de instancia del expediente de igual carátula n° 80.330/2018-, corresponde señalar que no se dará aquí tratamiento a tal excepción, en tanto no está producida la prueba que permita decidir sobre el particular.

En cuanto a las demás defensas, el demandado opuso la excepción de falta de legitimación activa -diferida a fs. 1130/1131- respecto de Delia Rosa Rocco y María Delia Tavolaro, fundándola en que ellas cedieron a favor del padre del demandado





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 16

(Amilcar Pedro) todos los derechos y acciones hereditarias que le corresponden por el fallecimiento de Genaro Tavolaro, en relación al inmueble de referencia. Afirmó que dicho acto jurídico se llevó adelante el 14/09/1994 mediante escritura pública.

En relación a la contestación de demanda, cuestionó el porcentaje alegado por la parte actora que corresponde a la titularidad del inmueble. Afirmó que los sobrinos de Luis Libertario Tavolaro no tienen vocación hereditaria propia sino que heredan del mismo modo que lo hubieran hecho sus padres (hermanos del difunto), por lo que la porción del 25% que a él le correspondía, debe dividirse 8,33% para sus hermanos Aristides Gori, Serafín Hercules Tavolaro y Amilcar Pedro Tavolaro.

Ofreció prueba e invocó el derecho que le asiste.-

III.- A fs. 1043/1044 se denunció el fallecimiento de la **Delia Rosa Carmen Rocco**, siendo su única heredera María Delia Tavolaro, quien también reviste el carácter de coactora (fs. 1046).

El 02/12/2020 se denunció el fallecimiento de Nelly Lilian Morel, siendo sus únicas



herederas las también aquí coactoras Miriam Elena y María de los Ángeles Tavolaro.

IV.- Con fecha 11/03/2023 se desestimó el pedido de acumulación de estos autos con el expediente "Tavolaro, Ruben Dario c/ Tavolaro, María Delia y otros s/ prescripción adquisitiva" (N° 47.300 /2023), por los argumentos allí desarrollados y que a la fecha se encuentra firme.

V.- A fs. 1135 se citó a las partes a la audiencia prevista por el art. 360 del Código Procesal, la cual se llevó a cabo de la manera que surge del acta de fs. 1040. La resolución de fs. 1041 /1042 abrió la causa a prueba, etapa que transcurrió desde entonces hasta el decreto de clausura del 26/06 /2023. Finalmente, en providencia que antecede se dictó el llamamiento de autos

CONSIDERANDO:

I.- En primer lugar, en relación a la excepción de fondo sobre prescripción adquisitiva planteada por Rubén Darío Tavolaro, deberá estarse a lo ya dicho en el punto II, tercer párrafo de los "resultandos".





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 16

II.- Despejado ello, se abordará la excepción de falta de legitimación activa planteada por Rubén Darío Tavolaro, cuyo tratamiento fue diferido a fs. 1130/1131 para esta oportunidad.

En este sentido, cabe recordar, que la excepción de falta de legitimación para obrar consiste en la inexistencia de calidad para requerir una sentencia favorable, es decir, se configura cuando alguna de las partes en litigio no es titular de la relación jurídica sustancial que da origen a la causa, sin perjuicio de que la pretensión tenga o no fundamento **(conf. Santiago C. Fassi y Alberto L. Maurino en "Código Procesal Civil y Comercial", Comentado, Anotado y Concordado. Tomo 3, págs. 247 /248, núm. 30).**-

Sentado ello, corresponde analizar las bases sobre las cuales opuso la mentada excepción. Así, el demandado fundó su planteo en que Delia Rosa Rocco y María Delia Tavolaro cedieron a favor de su padre -Amilcar Pedro- todos los derechos y acciones hereditarias que les corresponden por el fallecimiento de Genaro Tavolaro. Corrido el pertinente traslado, la parte actora hace hincapié en que tal cesión no alcanza los derechos que la Sra. Rocco y la Sra. Tavolaro tienen en relación a la sucesión de Luis Libertario Tavolaro.



En cuanto a la prueba aportada, a fs. 1072/1074 el Colegio de Escribanos remitió el instrumento en cuestión. Aquél indica que el día 14 de septiembre de 1994 compareció al acto, por un lado, Delia Rosa Carmen Rocco y María Delia Tavolaro en su carácter de cedentes y, por el otro, Amilcar Pedro Tavolaro. El cuerpo de la escritura señala que: **"las dos primeras nombradas dicen: que ceden y transfieren a favor de Amilcar Pedro Tavolaro, todos los derechos y acciones que tienen y les corresponden, inclusive los gananciales, por el fallecimiento de don GENARO TAVOLARO... con relación al inmueble sito en esta Capital Federal, con frente a la calle MIRANDA 5015, esquina BERMUDEZ sin número"**.

Entonces, a la luz de lo expresamente expuesto en el citado acto jurídico, se adelanta que la defensa en estudio tendrá favorable acogida. Es que, el argumento utilizado por la parte actora para contrariarlo, carece de total fundamento pues, en primer lugar, la Sra. Delia Rosa Carmen Rocco no posee ni siquiera vocación hereditaria respecto a Libertario Luis Tavolaro (cnf. sus propios dichos de la demanda y art. 3560 del Código Civil -aplicable por la fecha del fallecimiento-). En relación a María Delia Tavolaro, lo cierto es que no solo la cesión fue celebrada con posterioridad al fallecimiento de Luis Libertario Tavolaro (26/06/1991), sino que también la misma no





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 16

fue limitada a la sucesión de su padre -Serafín Hércules- y, por el contrario, se extendió a los derechos que ella tenía en la sucesión de su abuelo -Genaro Tavolaro- y en la de su tío Libertario Luis en relación al inmueble de autos.

Por lo expuesto, corresponde hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por el demandado Ruben Dario Tavolaro respecto a Delia Rosa Carmen Rocco y María Delia Tavolaro, con costas a las nombradas.

III.- En atención, entonces a lo dispuesto precedentemente, corresponde continuar con el análisis de la pretensión de fijación y cobro de canon locativo solo en relación al derecho invocado por las coactoras María de los Angeles Tavolaro, Miriam Elena Tavolaro y Nelly Lilian Morel.

Aquéllas demandaron a su primo hermano y sobrino, Rubén Darío Tavolaro, por la fijación y el cobro del canon locativo correspondiente al inmueble sito en la calle Miranda 5015, esquina Bermúdez 1706, de esta ciudad. Por su parte, el demandado cuestionó el porcentaje de titularidad de dicho bien que le adjudican.



Establecidos en esos términos la contienda, corresponde señalar que no existe controversia en relación a: 1) la titularidad del inmueble en cabeza de Genaro Tavolaro; 2) al derecho que tienen María de los Ángeles Tavolaro, Miriam Elena Tavolaro, Nelly Lilian Morel y Rubén Darío Tavolaro en relación a dicho bien -más allá de la porción que le corresponde a cada uno- y 3) que el demandado hace uso exclusivo del inmueble.

Aquí, se presenta el típico problema: uno de los copropietarios usa y goza de la totalidad de la cosa, sin que el otro formule observaciones al respecto. Ello, hasta que se le reclama una legítima compensación por ese uso exclusivo. Luego, no puede desconocerse que el fundamento de tal compensación radica en que, como no todos los condóminos pueden instalarse en la vivienda para usarla, la privación que unos sufren en beneficio de otros debe ser remediada en dinero. De este modo, la entrega de ese dinero, compensa el perjuicio que uno sufre a causa del rédito que otro recibe en especie, mediante el aprovechamiento exclusivo de la cosa (**cfr. Goyena Copello, Héctor R. "Procedimiento sucesorio", pág. 314**)

.

Bajo tales lineamientos, corresponde estar a lo normado por el art. 2328 del Código Civil y Comercial de la Nación, que expresamente dispone: "El





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 16

heredero puede usar y disfrutar de la cosa indivisa conforme a su destino, en la medida compatible con el derecho de los otros coparticipes. Si no hay acuerdo entre los interesados, el ejercicio de este derecho debe ser regulado, de manera provisional, por el juez. El copartícipe que usa privativamente de la cosa indivisa está obligado, excepto pacto en contrario, a satisfacer una indemnización, desde que le es requerida ”.

Ello, torna procedente el deber del accionado de abonarle a María de los Ángeles Tavolaro, Miriam Elena Tavolaro y Nelly Lilian Morel el correspondiente canon.

Seguidamente, corresponde fijar que la parte proporcional del canon locativo habrá de establecerse desde la fecha en que ello fue exigido por la parte actora, esto es, desde el envío de la carta documento del 15/09/2015 (fs. 12), dado que en esa oportunidad el demandado tomó conocimiento de la disconformidad y el reclamo de sus primas hermanas y tía. Este canon deberá abonarse desde ese entonces hasta la fecha en que se efectivice la desocupación, o exista partición exclusiva a favor de Rubén Darío Tavolaro, o haya pronunciamiento definitivo y firme a favor de aquél en el expediente conexo sobre prescripción adquisitiva; lo que ocurra primero.



Otro punto que es materia de cuestionamiento, tiene relación con la proporción del canon locativo que le corresponde abonar al demandado. Sobre este aspecto, si se tiene en cuenta lo prescripto por los arts. 3565, 3563 y 3585 y concordantes del Código Civil, como también los términos de la cesión analizada en el considerando II, se concluye que Rubén Darío Tavolaro es cotitular del inmueble en un 66,66% -un 25% que le corresponde por el fallecimiento de su padre, otro 25% por la cesión a su padre de los derechos hereditarios de Serafín, un 8,33% por su participación en la sucesión de su tío Libertario Luis, y el 8,33% por cesión de derechos en la sucesión de este último que obtuvo de María Delia-. En función de ello, el accionado deberá abonar 33,33% del canon locativo a la parte actora respecto a la que la acción progresa.

Luego, habiéndose dilucidado la pertinencia de la fijación del valor locativo, desde qué momento habrá de establecerse la obligación de pago y hasta cuándo, así como lo referido al porcentaje, corresponde evaluar el monto del canon.

En este punto, la tarea de la tasadora actuante en autos, Guillermina Concepción González Díaz, resulta contundente. Concluyó en su pericia del 04/11/2020 que **"se determina que el inmueble ubicado**





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 16

en la calle Miranda 5015 (esquina Bermúdez 1702/1706), Barrio de Monte Castro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los periodos solicitados tenía el siguiente valor mensual: Año 2016: \$ 11.708/Año 2017: \$ 14.333 /Año 2018: \$ 18.483/Año 2019: \$ 25.883/Año 2020: \$ 42.175". El dictamen pericial no mereció observaciones.

Así, de acuerdo a las pautas precedentemente indicadas, se concluye que desde el 15 /09/2015 hasta el 31/12/2016 y por cada mes el demandado debe a María de los Ángeles Tavolaro, Miriam Elena Tavolaro y Nelly Lilian Morel un total de **\$3.902,27**; desde el 01/01/2017 al 31/12/2017 un total de **\$4.777,18** por mes; desde el 01/01/2018 al 31/12 /2018 un total de **\$6.160,38** por mes; desde el 01/01 /2019 al 31/12/2019 un total de **\$8.626,80** por mes; desde el 01/01/2020 un total de **\$14.056,92** por mes y hasta que -como se dijo- se efectivice la desocupación, o exista partición exclusiva a favor de Rubén Darío Tavolaro, o haya pronunciamiento definitivo y firme a favor de aquél en el expediente conexo sobre prescripción adquisitiva; lo que ocurra primero.

En cuanto a la tasa de interés, sobre el capital reconocido corresponde aplicar la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, la cual debe regir desde el inicio de la



mora y hasta el efectivo pago. A los efectos liquidatorios, se deja establecido que la referida pauta de interés deberá calcularse de manera independiente respecto de cada periodo locativo mensual, según correspondiere.

IV.- En cuanto a las costas, atento el resultado global obtenido, corresponde que sean impuestas a la parte vencida (arts. 68 y 69 párrafo del Código Procesal).-

Por todo ello, juzgando en definitiva,

FALLO: **I.-** Haciendo lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por el demandado contra María Delia Tavolaro y Delia Rosa Carmen Rocco, con imposición de costas a las nombradas. **II.-** Haciendo lugar a la demanda entablada a fs. 35/37 por **María de los Ángeles Tavolaro, Miriam Elena Tavolaro y Nelly Lilian Morel**, debiendo abonar el demandado **Rubén Darío Tavolaro** las sumas indicadas en el considerando III en concepto de canon locativo, con más los intereses a liquidar según el sistema establecido en el mismo considerando. Ello, sin perjuicio de las sucesivas sumas que deba abonarles mes a mes en concepto de alquiler, hasta que se efectivice la desocupación, o exista partición exclusiva a favor de Rubén Darío Tavolaro, o haya pronunciamiento definitivo y firme a favor de aquél en el expediente conexo sobre prescripción adquisitiva; lo que ocurra primero. La





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 16

condena deberá cumplirse en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente y, respecto los canones locativos futuros, deben efectivizarse dentro de los 10 primeros días de cada mes. Con costas a la vencida. Difiérase la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad. Notifíquese a las partes por Secretaría.-

