

Cipolletti, 14 de Octubre de 2022.

**VISTAS:** Para resolver en las actuaciones caratuladas "**GOROSITO AMELIA CONCEPCIÓN Y NIS PEDRO S/ SUCESIÓN AB INTESTATO**" (EXpte. N° **CI-35418-C-0000**), de las que

**RESULTA:**

**I.** Que en fecha 24/06/2021 se realiza audiencia (Cf. art. 697 del CPCC), a la cual comparece la Dra. Sangiuliani en carácter de gestora procesal del coheredero Miguel Ángel Nis. Por la otra parte, comparecen los Sres. Oscar Alberto, Feliza Concepción, Míriam Nélide, Mónica Susana y Rosana Valeria, todos de apellido Rosito Gorosito, asistidos por el Dr. Jauregui. Abierto el acto, las partes manifiestan la voluntad de vender los inmuebles integrantes del acervo hereditario, a tal fin ambas partes asumen la responsabilidad de buscar tasaciones del inmueble en un plazo de 30 días. A los fines de perfeccionar la misma, los letrados de ambas partes pactan coordinar entre ellos el acceso al inmueble para poder llevar a cabo las tasaciones correspondientes sobre el mismo. Asimismo, todos los herederos consienten la publicación de la propiedad a los fines de la oferta de la misma por las inmobiliarias que intervengan.

El Dr. Jauregui reclama establecer un usufructo en favor de sus representados, que contemple el estado de cuenta al día, de los tributos municipales y provinciales sobre los inmuebles que integran el acervo. A tal fin, el dicente acompañará la tasación del valor locativo correspondiente en el mismo plazo que el dispuesto precedentemente (30 días).

**II.** Que en fecha 02/11/2021 el Dr. Jauregui adjunta tasación de los inmuebles denunciados en autos, realizada por Celada-Santarelli Inmobiliaria. De la misma surge que el inmueble NC 03-1-J-103-38 tendría una tasación de U\$S 160.000, mientras que el inmueble NC 03-1-J-103-37 tendría una tasación de U\$S 80.000.-

**III.** Que en fecha 07/12/2021 el Dr. Jauregui manifiesta que atento el tiempo transcurrido, y no habiendo contestado el traslado oportunamente dispuesto, solicita quede firme el valor de la tasación adjuntada por la parte que representa. Asimismo, y atento la renuencia del heredero Nis de entregar una llave de las propiedades a fin de poder mostrarlas para su venta, solicita se establezca un canon locativo en concepto de usufructúo, atento que desde la muerte de los aquí causantes ha explotado los inmuebles en beneficio propio.

**IV.** Que en fecha 21/12/2021 la Dra. Sangiuliani manifiesta conformidad con respecto a la tasación agregada por los coherederos, atento que según las averiguaciones

practicadas por la parte que representa, el precio de mercado de ambas propiedades ronda los U\$S200.000,00 a U\$S215.000,00.-

Asimismo, niega la renuencia a la entrega de llaves de las propiedades para mostrarlas para su venta. Que como consta en el acta de audiencia de fecha 24/06/2021, “ambas partes pactan coordinar entre ellos a los fines de acceder al inmueble para poder llevar a cabo las tasaciones correspondientes sobre el mismo”, por lo que en consecuencia, no se puede negar que la parte cumplió con el compromiso asumido, ya que la inmobiliaria Celada-Santarelli pudo acceder a la propiedad para poder realizar el relevamiento necesario para la confección de la tasación. Del mismo modo, del acta de la audiencia antes mencionada se desprende que "El Dr. Jáuregui reclama establecer un usufructo en favor de sus representados, que contemple el estado de cuenta al día, de los tributos municipales y provinciales sobre los inmuebles que integran el acervo. A tal fin, el dicente acompañará la tasación del valor locativo correspondiente en el mismo plazo que el dispuesto precedentemente (30 días)". Que dicha tasación no ha sido acreditada en autos y tampoco se ha dado traslado de la misma, ya que la tasación realizada por la inmobiliaria Celada-Santarelli solo comprende el precio de venta de los inmuebles integrantes del acervo sucesorio.

Además, destaca que desde el fallecimiento de la Sra. Gorosito, el pago de impuesto y servicios que gravan a los inmuebles en cuestión ha quedado a cargo del Sr. Pedro y Miguel Ángel Nis, sin haber obtenido el debido reintegro proporcional por parte de los coherederos peticionantes.

Asimismo, que de la tasación realizada por la inmobiliaria Celada-Santarelli, se desprende que los inmuebles se encuentran en un estado de deterioro que imposibilita la generación de los frutos necesarios como para abonar un canon locativo a los coherederos reclamantes, no quedando otra opción más que la venta de ambos inmuebles, cuya conformidad ya se ha manifestado.

V. Que en fecha 02/02/2022 la Dra. Sangiuliani adjunta copia de la tasación efectuada por la Martillera y Corredora Pública Liliana Martínez. De la misma surge que el inmueble NC 03-1-J-103-38 tendría una tasación de U\$S 200.000, mientras que el inmueble NC 03-1-J-103-37 tendría una tasación de U\$S 100.000.-

VI. Que en fecha 04/08/2022 las coherederas Felisa y Monica Rosito solicitan que se fije un canon locativo a favor de todos los herederos de apellido Rosito. A tal fin, peticionan se designe un perito tasador de oficio y se determine un valor locativo por ambos inmuebles. Hacen expresa reserva de reclamar el usufructo por los años

transcurridos desde el fallecimiento de la Sra. Gorosito.

Asimismo, para el caso de que en los próximos treinta días no se logre vender los inmuebles como fuera oportunamente establecido en la audiencia realizada en autos, solicitan se designe martillero publico a los fines de proceder al remate de los inmuebles componentes del acervo hereditario. A tal fin, peticionan se autorice que los inmuebles se vendan por separado.

**VII.** Que en fecha 19/08/2022 el coheredero Miguel Nis se opone a la solicitud de canon locativo, atento que los inmuebles en cuestión no generan ningún tipo de frutos a su favor. Aclara que dicha situación fue debidamente informada en la audiencia de fecha 24/06/2021.

En cuanto al pedido de remate, se opone al mismo ya que manifiesta que ello generaría una disminución del valor de los inmuebles, lo cual perjudicaría a la totalidad de los herederos. Asimismo, manifiesta que ha ofertado los inmuebles en cuestión para su venta, pero que la situación económica del país ha impedido consolidar la misma.

**VIII.** Que en la providencia de fecha 24/08/2022 se dispone que previo a resolver la cuestión planteada, y teniendo presente lo manifestado en las tasaciones agregadas en autos (particularmente en referencia a las construcciones sobre el lote NC: 03-1-J-103-38), acompañe el heredero Miguel Angel Nis constancias que acrediten la imposibilidad de locar los inmuebles integrantes del acervo hereditario, como así también de que los mismos no podrían generar ningún tipo de frutos, bajo apercibimiento de ordenar mandamiento de constatación y prueba pericial pertinente a fines de determinar un valor locativo, a su cargo (cf. art. 36 inc. 2 y art. 37 del CPCC).

**IX.** Que en fecha 06/09/2022 el coheredero Miguel Nis manifiesta que las propiedades en cuestión no se encuentran locadas, en atención a que las mismas se encuentran a la venta, de conformidad a lo acordado entre las partes en la audiencia de fecha 24/06/2021.

Expone que de conformidad a lo que se establece de las tasaciones acompañadas en autos, el inmueble NC 03-1-J-103-37 presenta construcciones muy precarias, las cuales no son aptas para un contrato de locación. Respecto de la propiedad NC 03-1-J-103-38, si bien presenta mejores condiciones edilicias, relata que tener el inmueble alquilado puede llegar a obstaculizar la venta, en tanto el eventual comprador no podría usufructuar el inmueble de manera inmediata. Por ello es que con el solo fin de evitar una posible usurpación, en los inmuebles en cuestión se encuentran los Sres. Soveron y Candia, quienes ocupan en el carácter de cuidadores, sin abonar ningún tipo

de canon locativo ni percibir una retribución por ello.

Por ultimo, reitera que los inmuebles en cuestión no generan ningún tipo de frutos a su favor.

**X.** En fecha 14/09/2022 se dicta providencia que ordena el pase de autos a resolver, el que se encuentra firme y consentido.

**Y CONSIDERANDO**

**I.** Puestos los autos a resolver, corresponde expedirse sobre las dos cuestiones generadoras de las controversias planteadas. La primera es la determinación de un canon locativo sobre los inmuebles NC 03-1-J-103-37 y NC 03-1-J-103-38, denunciados en autos como parte del acervo hereditario. La segunda corresponde a la solicitud de autorizar la venta en remate de los mencionados inmuebles.

Comenzando por la primera cuestión debatida, se debe puntualizar que en la audiencia de fecha 24/06/2021 el Dr. Jauregui, patrocinante de los coherederos Oscar Alberto, Feliza Concepción, Míriam Nélica, Mónica Susana y Rosana Valeria, todos de apellido Rosito Gorosito, se hubo comprometido a acompañar la tasación del valor locativo en un plazo de treinta días de publicada el acta. De ello se evidencia que transcurrido más de un año de la misma, ninguna tasación en dicho sentido ha sido adjuntada al presente expediente. Y en el escrito presentado en fecha 04/08/2022 solicita la designación de un perito tasador de oficio, tratando así de modificar lo acordado en la referida audiencia. Modificación esta que no ha sido consentida por el coheredero Miguel Nis y que generarían gastos que deberá soportar la sucesión. De tal manera, se desprende que la parte solicitante del canon locativo ha incumplido con la diligencia a su cargo y que la misma hubo ofrecido oportunamente.

No obstante lo expuesto, no se puede pasar por alto que mediante providencia de fecha 24/08/2022 se le solicitó al heredero Nis que acompañe las constancias que acrediten la imposibilidad de locar los inmuebles bajo apercibimiento de ordenar un mandamiento de constatación y prueba pericial al respecto. El mencionado heredero y a causa del dictado de dicha providencia, se limita solo a mencionar las causas que imposibilitan las locaciones de las viviendas en base a lo dispuesto en las tasaciones obrantes en autos.

Asimismo, las coherederas Sras. Rosito Gorosito tampoco han desmentido ni desvirtuado lo alegado por el coheredero Sr. Nis, respecto de que los inmuebles se encuentran en tal estado de deterioro que no resulta posible efectuar un contrato locativo sobre los mismos. De la tasación realizada por la inmobiliaria Celada-Santarelli,

acompañada por los coherederos, Sres. Rosito Gorosito, surge que en el inmueble NC 03-1-J-103-38 se observan detalles de falta de mantenimiento, se ven manchas de humedad en techos y paredes, salitre y deterioros del paso del tiempo y falta de mantenimiento. Respecto del inmueble NC 03-1-J-103-37 se desprende que existe una construcción de materiales tradicionales en precario estado, con multiviviendas no aptas para habitar, sin valor de construcción por el estado en que se encuentra. De ello se observa y concluye, que los inmuebles no se encuentran aptos para ser locados de manera que pudieran rendir frutos.

Por ultimo, las coherederas Sras. Rosito Gorosito solicitan que se ordene el remate de los inmuebles en un plazo de treinta días. De esto se deduce que resulta contradictorio imponer un canon respecto de inmuebles sobre los cuales se pretende una rápida venta forzosa, lo que haría de difícil cumplimiento cualquier tipo de contrato de locación sobre los mismos.

Por lo expuesto, es que considero que no corresponde hacer lugar al pedido de canon locativo peticionado por las coherederas Sras. Rosito Gorosito.

**II.** Continuando con el análisis de la segunda cuestión planteada en autos, esto es el pedido de venta de los inmuebles por remate, debe puntualizarse que el coheredero Nis alega haber ofertado los mismos, sin acompañar ninguna constancia documental que lo acredite. Es así que, no se ha adjuntado ningún tipo de publicación, sea esta a través de una inmobiliaria, o por medios digitales, ya sea en sitios clasificados o en redes sociales, tal como suele ser costumbre en estos tiempos.

Considerando el tiempo transcurrido desde la audiencia de autos celebrada en fecha 24/06/2021, resulta razonable el pedido efectuado por las coherederas Sras. Rosito Gorosito respecto de una venta a través de remate.

Ahora bien, cierto es también que la parte requirente tampoco ha acreditado haber ofertado los inmuebles para su venta. Del acta de audiencia surge expresamente que: *"...todos los herederos consienten la publicación de la propiedad a los fines de la oferta de la misma por las inmobiliarias que intervengan"*. Por lo que se advierte que el compromiso de ofertar la venta de los inmuebles les correspondía también a los coherederos Sres. Rosito Gorosito, y no solo al coheredero Nis.

Así, es necesario recalcar lo dispuesto en el párr. 2° del art. 2365 Cód. Civ. y Com.: *"Sin embargo, cualquiera de los copartícipes puede pedir que la partición se postergue total o parcialmente por el tiempo que fije el juez si su realización inmediata puede redundar en perjuicio del valor de los bienes indivisos"*.

Es por ello y pese a no quedar otra alternativa más que realizar la división del bien aunque resulte antieconómica, considero que ante un resultado infructuoso de conseguir la venta directa de los inmuebles, correspondería proceder al remate de los mismos. En virtud de ello, estimo prudente conceder un *último plazo* para la realización de la oferta de venta de los inmuebles, a los fines de evitar perjuicios económicos en detrimento de todos los herederos declarados en autos.

**III. Costas:** En atención al modo en que se resuelve, y a que el planteo no excedió de una mera incidencia, considero que no corresponde imponer costas.

Por todo ello, **RESUELVO:**

**I.** No hacer lugar a la pretensión intentada por las coherederas Feliza y Mónica Rosito, de fijación de un canon locativo por el uso exclusivo del bien hereditario, a cargo del coheredero Miguel Nis y a favor de los restantes coherederos.

**II.** Disponer un plazo perentorio de SESENTA DÍAS (60) a fines de la concreción de venta directa de los inmuebles, conforme fuera dispuesto en la audiencia de autos de fecha 24/06/2021. Vencido que se encuentre dicho plazo, sin haberse efectivizado la venta dispuesta, se procederá a ordenar la misma por medio de remate judicial, en tanto se encuentren cumplidos todos los requisitos legales y procesales pertinentes.

Asimismo, se dispone que dentro del plazo de TREINTA (30) DÍAS, contados a partir de la publicación de la presente, los coherederos de autos deberán acompañar al expediente constancias documentales de haberse ofertado la venta de los inmuebles, bajo apercibimiento de disponerse una eventual prórroga del plazo de venta conferido supra.

**III.** Sin imposición de costas, conforme lo dispuesto en el apartado III de los considerandos (Cf. Art. 68 2° párr. del CPCC).

**PROTOCOLÍCESE.** La presente quedará notificada conforme los términos de la Acordada N° 09/2022, Anexo I, Art. 9 inc. "a".-

**Mauro Alejandro Marinucci**

**Juez**