

San Carlos de Bariloche, 5 de mayo de 2026

VISTOS: Los autos **COLMAN, FELICITA S-SUCESION AB INTESTATO S/INCIDENTE DE CANON LOCATIVO**BA-00341-C-2026

Y CONSIDERANDO:

1º) Que en fecha 01/04/2026 el Dr. Lorenzo Raggio en carácter de gestor de la parte demandada el Sr. Julio Ignacio Llofrin plantea recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la providencia dictada en autos que asigna competencia de la presente acción al Juez del sucesorio de la Sra. Felicitas Colman y establece el trámite incidental para el tratamiento de la cuestión ventilada.

Refiere que el objeto de este litigio no se basa en el estado de indivisión de la herencia, sino un un condominio existente entre la única heredera declarada y un tercero que no tiene carácter de sucesor.

Que la herencia no está en estado de indivisión porque no hay otro heredero que la Sra Delgadillo y tan es así que la propia Delgadillo declaró el bien como única heredera e inscribió su porción indivisa en el Registro de la Propiedad inmueble.

Indica que a partir de ello la Sra Delgadillo asume el carácter de condómina de su representado y en tal carácter pidió la división del condominio -como ella misma refiere y en ese carácter (de condómina y no de heredero) solicita la fijación de un canon locativo por el supuesto uso exclusivo de su parte de los bienes objeto de este pedido.

Manifiesta que lo reseñado hace toda la diferencia, pues no se trata aquí de un planteo que sea parte de la sucesión, sino que es una disputa entre condóminos ya que el hecho de que la Sra Delgadillo haya adquirido la propiedad de los bienes por transmisión sucesoria en nada modifica la cuestión que se trata de un pedido que realiza en carácter de condómina, frente a un supuesto uso exclusivo de su parte, que no es un sucesor, y basada estrictamente en la relación de condóminos que existe entre las partes, todo ello

porque no hay relación ni incidencia entre la cuestión traída a debate por Delgadillo y la sucesión.

Sostiene que el hecho de que Delgadillo sea legitimada activa porque obtuvo su derecho de dominio por transmisión sucesoria no implica que todas las cuestiones relativas a ese inmueble deban ser debatidas en el marco de la sucesión, ya que con ese criterio todas las acciones, cualquiera fueran deberían acumularse a las sucesiones.

Que el caso de art. 2328 no es el caso de autos, de hecho ni siquiera lo plantea la actora así, solo refiere que resultaría un criterio trasladable al caso de autos, pero no el caso de autos toda vez que el art. 2328 se refiere al estado de indivisión que se genera por la existencia de varios sucesores de un bien antes de su partición y el derecho que eventualmente otros sucesores podrían tener frente al uso exclusivo de uno de los sucesores de un bien en ese estado de indivisión. En definitiva, indica que el art. 2328 aplica a coherederos respecto de bienes de la herencia en estado de indivisión y que acá no se discute la herencia, ni el derecho de Delgadillo respecto de otros herederos, ni siquiera hay estado de indivisión de la herencia, porque la herencia en sentido estricto sólo está integrada por el 50% indiviso del inmueble que, siendo Delgadillo la única heredera, le corresponde en un 100% (de esa porción claro está) y así fue inscripta a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble, y con esa legitimación solicitó la división del condominio.

Finalmente manifiesta que el tratamiento que dispone la providencia en crisis viola el principio de Juez Natural pues asigna a esta acción la competencia del Juez de la sucesión a una cuestión que nada tiene que ver con la sucesión y que con el mismo criterio debió acumularse a la sucesión la acción de división de condominio y no se hizo porque no aplica a dicha acción (ni a esta) el fuero de atracción de la sucesión.

2º) Corrido el traslado de ley, la parte actora manifestaba que solicitó la fijación de un canon locativo por los dos inmuebles, y que lo hace en carácter de heredera declarada de la causante Felicita Colman, y así se ha hecho el planteo y entablado la pretensión, por lo cual no resulta desajustado que sea el mismo juez donde tramita la sucesión principal quien deba decidir sobre la misma, sino todo lo contrario teniendo en cuenta que el fuero de atracción permite que sea un mismo juez quien resuelva todas las cuestiones

atinentes al patrimonio del causante “prenda común de los acreedores”.

Indica que si bien su parte no solicitó el tratamiento incidental y el fuero de atracción específicamente, si solicitó el encuadre jurídico bajo las normas del art. 1988 y 2328 del CCy CN, ya que ambas se aplican para el uso privativo y la oposición que puede ejercer ya sea el coparticipe condómino u heredero.

Señala que la presente tiene vinculación directa con la finalidad de evitar superposición de acciones, nulidades, etc, y que en definitiva corresponde unificar las acciones que se entablan sobre un mismo bien e incluso sobre un mismo patrimonio evitando dilaciones injustificadas. Por ello, apunta que derivar la presente fijación del canon al que la actora tiene derecho como legítima heredera de la causante al sorteo de un nuevo juez y derivarlo al tratamiento de un juicio ordinario no incidental (siendo que razones de derecho y de economía procesal prescriben lo contrario) no hace más que dilatar injustificadamente la fijación del canon bajo distintos artilugios.

3º) Ingresando en el análisis del planteo, cabe destacar que el fuero de atracción del proceso sucesorio es una cualidad excepcional y derogatoria de las reglas comunes de competencia. Tal como ha señalado la doctrina, por su carácter extraordinario y por ser una excepción al principio del juez natural, debe ser interpretado de manera restrictiva.

No obstante, esta atracción no es absoluta. El art. 2336 del Código Civil y Comercial, al tratar la competencia del juez sucesorio, realiza una enumeración que, aunque para algunos es meramente enunciativa, no comprende acciones de la naturaleza de la que aquí se ventila.

Que el artículo 2336 del Código Civil y Comercial, al tratar la competencia del juez del sucesorio, refiere en su segundo párrafo que *“El mismo juez conoce de las acciones de petición de herencia, nulidad de testamento, de los demás litigios que tienen lugar con motivo de la administración y liquidación de la herencia, de la ejecución de las disposiciones testamentarias, del mantenimiento de la indivisión, de las operaciones de partición, de la garantía de los lotes entre los coparticipes y de la reforma y nulidad de la partición.”*

Que el referido fuero de atracción respecto de las cuestiones conexas a un proceso sucesorio "tiene su fundamento en el orden jurídico, obedeciendo a principios tales como la economía procesal o la seguridad jurídica, y en la necesidad de que todas aquellas causas en las que se ventilen derechos que involucren o puedan afectar la intangibilidad de los bienes del acervo hereditario se ventilen ante un mismo juez. Así, se concentran todas las demandas deducidas contra la sucesión indivisa. Este fenómeno jurídico es excepcional y de orden público, y permite que el juez del proceso universal conozca todas las acciones personales contra el causante. (Lloveras, N., Orlandi, O. y Faraoni F., en la obra "La sucesión por muerte en el proceso sucesorio", Ed. Erreius, pags. 351/353).

Bajo estas pautas, se advierte que la presente acción no se encuentra prevista en la mencionada norma toda vez que la misma se dirige contra un tercero ajeno a la sucesión, que en este caso resulta ser condómino del causante y ahora de la heredera la Sra. Delgadillo.

Ello se desprende de la declaratoria de herederos acompañada por la actora de fecha 13/02/2025 en donde se declara como única y universal heredera a la Sra. Mariela Soledad Delgadillo y del informe de dominio acompañado de donde surge que la causante (Felicita Colman) y el demandado (Julio Ignacio Llofrui) poseen el 50% cada uno del inmueble en el cual se reclama la fijación de canon locativo.

Tiene dicho la Cámara de Apelaciones de General Roca: "Debo decir en relación al fuero de atracción del proceso sucesorio, que las disposiciones prescriptas por el art. 2.336 del CCyC no implican necesariamente la absorción del trámite de una acción cuando la pretensión es deducida por los sucesores contra terceros, aplicándose en tal caso las reglas comunes de competencia. Destacando así, que el fuero de atracción sólo se ejerce sobre las acciones personales pasivas, o sea cuando los herederos son demandados, no rigiendo, por lo tanto, en este caso." (...) Y que "Ahora bien, hay que tener en cuenta que el fuero de atracción funciona de una manera pasiva y esto significa que "únicamente tendrá lugar cuando la acción personal es ejecutada por los acreedores del difunto; no ocurre lo mismo cuando son los herederos quienes demandan a terceros porque, en ese caso, se aplican las reglas generales de la competencia...". Y "El fuero

de atracción del proceso sucesorio se ejerce pasivamente, o sea, cuando la sucesión es demandada y no rige por lo tanto cuando los herederos ejercen la pretensión que hubiere correspondido al causante ante terceros.
CH-55142-C-0000 - SUCESION DE ROMAN LUCAS GABRIEL C/ MUNICIPALIDAD DE LAMARQUE S/ ORDINARIO 14 - 06/02/2023 - INTERLOCUTORIA. CÁMARA APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA Y MINERÍA - GENERAL ROCA

En consecuencia corresponde hacer lugar al recurso de revocatoria interpuesto por la parte demandada, y ordenar que una vez firme la presente, se archiven las actuaciones toda vez que las mismas deberán iniciarse en forma autónoma.

4º) Que las costas se impondrán a la parte actora vencida toda vez que no existen motivos para apartarse del principio general de la derrota. (art. 62 y 63 del CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO:-**

I) Hacer lugar al recurso de revocatoria interpuesto por la parte demandada. **II)** Una vez firme, procédase al archivo de las actuaciones. **III)** Imponer las costas de lo resuelto a la parte actora. **IV)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por art. 120 CPCC.

Cristian Tau Anzoategui
Juez