

San Carlos de Bariloche, 24 de febrero de 2026

**VISTOS:** Los autos **PACHECO, GABRIELA C/ DOMINGUEZ, JORGE ALBERTO S/ INCIDENTE FIJACION DE CANON LOCATIVO Y COBRO DE PESOSBA-01749-C-2025**

**Y CONSIDERANDO:**

1º) Que en fecha 02/12/2025 la parte incidentada contestaba el traslado conferido y se oponía a la prueba pericial ofrecida por la incidentista consistente en el pedido de valor locativo mensual de forma global, en tanto y en cuanto el mismo no discrimina valor tierras y valor mejoras del inmueble, como tampoco procura determinar cuales son las mejoras introducidas en el inmueble después del fallecimiento del causante, por tales motivos manifiesta que la misma no es conducente.

A su vez, y atento el incidente planteado, ofrece como prueba pericial un perito arquitecto y un perito tasador a fin de que determine el estado de conservación interna del mismo, e indique en detalle las construcciones que se encuentran en el lugar y su estado de conservación, antigüedad estimada de la construcción, determinando si las mismas resultan anteriores o posteriores al año 1996 (fecha de fallecimiento del causante).

2º) Corrido el traslado de la oposición a la prueba pericial y de la prueba ofrecida, la parte incidentista invoca que resulta improcedente el reclamo por las mejoras en este incidente de canon locativo toda vez que las mejoras no excluyen el pago del canon y el hecho de haber introducido mejoras en el inmueble no exime a quien ocupa exclusivamente un bien del acervo hereditario de compensar a los demás coherederos por dicho uso exclusivo ya que son cuestiones independientes que deben tramitarse por separado.

Indica que la contraria afirma haber actuado de buena fe como "cesionario de derechos

hereditarios", pero lo cierto es que conocía la existencia de otros coherederos y que de manera innegable el bien integraba un acervo hereditario indiviso, y que el reclamo de mejoras debe efectuarse en el juicio sucesorio principal, oportunamente en la partición de bienes, donde podrá discutirse la existencia y naturaleza de las mejoras, su valor y época de realización y un eventual derecho a reembolso.

Manifiesta que la oposición es improcedente porque el canon locativo se fija sobre el inmueble en su estado actual, independientemente de quién realizó las mejoras y que si el Juzgado lo considera pertinente, puede ordenarse que la pericia discrimine valores, pero ello no obsta a la fijación del canon.

Por último, se opone a la prueba testimonial y pericial ofrecida por la incidentada por resultar ajenas al objeto procesal, dilatorias y propias de otro proceso.

3°) De la oposición formulada por el incidentista, se corre traslado a la parte contraria quien manifiesta que lo que se pretende probar es que en el inmueble se han introducido innumerables mejoras, construcciones, caminos, parquizado, e instalación de servicios, las cuales no forman parte del acervo hereditario.

Que, tales mejoras han sido introducidas por su mandante, luego de la cesión de derechos que se efectuara a su nombre y con anterioridad a que la incidentista iniciara su trámite de filiación y posterior reconocimiento de heredera de uno de los herederos reconocidos, quien hasta ese momento resultaba soltero y sin hijos, por ello fijar un valor o canon locativo inclusivo de mejoras introducidas por su parte y sin discriminar las mismas del acervo, importaría un claro supuesto abuso de derecho como un enriquecimiento indebido.

Que, la prueba ofrecida por su parte no resulta dilatoria en lo absoluto, sino que tiende a establecer cuál era el patrimonio del sucesorio, para sobre este, establecer eventualmente un canon en caso de corresponder y en caso de acreditarse que el inmueble resulta susceptible de generar renta.

4°) Ingresando en el análisis de la cuestión, cabe destacar que el art. 2328 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone: "Uso y goce de los bienes. El heredero

puede usar y disfrutar de la cosa indivisa conforme a su destino, en la medida compatible con el derecho de los otros copartícipes. 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."

Que "El uso de un inmueble por algún heredero o por el cónyuge supérstite puede llevar a los demás concurrentes a la herencia a reclamar una compensación monetaria por el uso temporal de él, y hasta tanto se proceda a realizar la partición» (Goyena Copello, Héctor Roberto, «Curso de Procedimiento Sucesorio», octava ed. ampliada y actualizada, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2005, pág. 295).

En consecuencia a fin de establecer el valor locativo del inmueble corresponde rechazar las oposiciones formuladas y hacer lugar a las pruebas ofrecidas por las partes por que las mismas deben observarse con carácter restrictivo y, en caso de duda, la prueba debe ser admitida sin perjuicio de examinar su valor probatorio en la sentencia. Cf. Falcón, Enrique M.: "\"Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado - Concordado- Comentado\"", Tomo III, p. 335 y sgtes. y jurisprudencia allí citada. Ed. Abeledo-Perrot\".

Asimismo, rige al respecto el principio de amplitud probatoria. En este sentido se ha dicho: "En lo tocante a la virtualidad que puede atribuirse a este principio en lo que se refiere a la conducencia de la prueba, es de destacar que en hipótesis de duda parecería preferible pecar por exceso antes que por insuficiencia en su proveimiento (Kielmanovich, Jorge L.: "Teoría de la prueba y medios probatorios", 4° Edición, pág. 75, Rubinzal-Culzoni, Editores).

Que las pruebas ofrecidas tienden a demostrar el valor locativo del inmueble y la parte incidentada solicita se discriminen los valores en relación a las mejoras, a lo cual la parte incidentista no se opuso conforme lo manifestado en su escrito Mov. BA-01749-C-2025-E0003.

Por lo tanto es admisible que las partes puedan demostrar todas las circunstancias alegadas y, que en todo caso, al momento de resolver el incidente se definirá cuál será el valor locativo a fijar.

Por tal motivo corresponde rechazar las oposiciones a la prueba formuladas por ambas partes.

5º) Que las costas se impondrán por su orden atento el modo en que se resuelve. (art. 62 y 63 del CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO:-**

**I)** Rechazar la oposición efectuada por la parte incidentada a la prueba pericial tasador-martillero ofrecida por la incidentista. **II)** Rechazar la oposición efectuada por la parte incidentista a la prueba testimonial, perito arquitecto y perito tasador. **III)** Imponer las costas de lo resuelto en el orden causado. **IV)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por art. 120 CPCC.

**Cristian Tau Anzoategui**  
**Juez**