

En la ciudad de General Roca, a los 23 días de abril de 2024. Habiéndose reunido en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro con asiento en esta ciudad, con la presencia de la señora Secretaria actuante, para dictar sentencia en los autos caratulados: "**SANCHEZ, JUAN S/ SUCESIONES S/INCIDENTE DE CANON LOCATIVO (E/A: SANCHEZ, JUAN S/ SUCESIONES (X/C 4444-J21-11))**" (**Expediente VR-00071-C-2023**), venidos del Juzgado Civil nro.21 de Villa Regina, previa discusión de la temática del fallo a dictar procedieron a votar en el orden de sorteo practicado, transcribiéndose a continuación lo que expresaron:

EL SR. JUEZ DR. DINO DANIEL MAUGERI DIJO: 1.-Conforme surge de la nota de elevación, llegan los presentes en virtud del recurso de apelación interpuesto por la Sra. Carmen María Villanueva con fecha 02/11/2023 contra la resolución de fecha 25/10/2023, el que fue concedido con fecha 13/11/2023.

2.-Se inicia este incidente con la pretensión (formulada en fecha 16/03/2023) de la actora de que se determine un nuevo canon locativo con referencia al inmueble individualizado como 06-1-B-515-04 ocupado en forma exclusiva por la recurrente. Sostiene que los montos reclamados parten de los ya ejecutados en el expediente D-2VR-852-C2021, solicitando se fije ese canon en la suma de \$ 45.000.- desde el 08/07/2021.

2.1.-Ordenado el pertinente traslado a la accionada se presenta con fecha 12/04/2023 y se opone a la pretensión esgrimida.

Inicialmente -y en lo que aquí interesa- cuestiona la procedencia del planteo sosteniendo que el actor "olvida mencionar que V.S. en fecha 04-03-2021, en las actuaciones caratuladas SANCHEZ NELSON HORACIO S/ INCIDENTE E/A SANCHEZ JUAN S/SUCESION – EXPTE. Q-2VR-20-C2019, no solo fijó un canon locativo a su favor de \$ 11.250,00 desde el 08-04-2019, con más sus intereses, sino que también ACLARÓ en fecha 12-04-2021: "...Al Pto.2: Atento lo solicitado procédase a aclarar la Resolución de fecha 4 de marzo de 2021, tratando cada observación por separado: a) "Cuál es el canon locativo que deberá abonar la demandada al suscripto desde el dictado de la sentencia en adelante." La resolución es clara "condena a la demandada pagar la suma de \$ 11.250 mensuales a partir del 08/04/2019 con más intereses desde esa fecha hasta su efectivo pago a la tasa fijada en la doctrina legal FLEITAS."- ...b) "omite decidir el importe del canon locativo que deberá pagar la Sra. Villanueva desde el dictado de la

sentencia en adelante, y también hasta cuándo deberá abonarlos." "se solicita que se aclare que el pago del canon locativo (75% del total) desde aquí en adelante será hasta que se realice la partición que ponga fin al estado de indivisión de la herencia y mientras dure la ocupación de la vivienda por parte de la cónyuge supérstite." Sin perjuicio de la claridad con la que ha sido redactada la resolución recaída en autos, a efectos de aventar cualquier hesitación al respecto, SE ACLARA QUE EL MONTO ES EL FIJADO EN SENTENCIA, ES DECIR \$11.250,00 REPRESENTATIVO DEL 75% CORRESPONDIENTE AL RECLAMANTE; Y DEBERÁ ABONARLOS HASTA TANTO DURE LA OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA POR PARTE DE LA CÓNYPUGE SUPÉRSTITE Y SE PRODUZCA LA PARTICIÓN EN AUTOS. c) "Por una parte, el extenso tiempo transcurrido entre la fecha de promoción del incidente hasta el dictado de la sentencia (casi dos años) y hasta que la misma adquiriera firmeza-, conlleva que el valor locativo estimado en la demanda incidental (\$15.000) haya quedado obviamente desactualizado, correspondiendo en consecuencia que sea estimado prudencialmente por S.S." "Asimismo, el modo deberá actualizarse el importe del canon locativo durante todo el lapso por el que tal ocupación se extienda." EL CANON LOCATIVO ES EL FIJADO EN LA RESOLUCIÓN DE AUTOS, SIN QUE SE HAYA REQUERIDO NI PRONUNCIADO LA SUSCRIPTA SOBRE MODO ALGUNO DE "ACTUALIZACIÓN" DEL MISMO PARA EL TIEMPO FUTURO. FDO. Dra. PAOLA SANTARELLI-Juez." Que de dicha resolución judicial "aclaratoria", que se encuentra firme, surgen dos aspectos, que a mi entender inhabilitan el reclamo del actor: 1- Un aspecto temporal: el monto fijado en sentencia, es decir la suma \$ 11.250,00, debe abonarse hasta tanto dure la ocupación de la vivienda por parte de la cónyuge supérstite y se produzca la partición en autos. No se advierte que el actor exponga motivos o razones suficientes que justifiquen el la fijación judicial de un nuevo canon locativo, diferente al dispuesto por V.S. 2- Un aspecto sustancial: El canon locativo es el fijado en la resolución de autos, sin que se haya establecido modo alguno de "actualización" del mismo para el tiempo futuro. En consecuencia resulta improcedente que el actor intente fijar un nuevo canon locativo en forma discrecional, sin fundamentos, y cuando ni siquiera recurrió la decisión que adoptó oportunamente V.S. aclarando que dicho monto no tenía previsto modo alguno de "actualización" para el tiempo futuro".

Cuestiona luego el valor locativo pretendido en base al estado de habitabilidad del inmueble.

Solicita luego la compensación con el uso exclusivo por parte del actor del salón comercial que se encuentra adelante de la vivienda.

Por último indica que eventualmente el canon requerido deberá ponderar “las condiciones socio económicas de la obligada la pago, pues soy una adulta mayor, analfabeta, cuyos únicos ingresos provienen del beneficio previsional por fallecimiento del Sr. Juan Sánchez, cuyo monto mensual asciende a \$ 78.000,00. Que dicho monto ni siquiera resulta suficiente para afrontar los gastos en alimentos, servicios de luz, gas y medicamentos, pues no solo soy diabética, sino que también recibo tratamiento por cuadros de epilepsia”.

2.2.-La magistrada resuelve acoger parcialmente la pretensión del actor exponiendo en la sentencia: “...CONSIDERANDO: Que las presentes son traídas a despacho a los efectos de dar tratamiento al planteo de nuevo canon locativo impetrado por la actora. 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)”. Que como ya señalaran las partes no esta en discusión el derecho de la Sra. Villanueva a ocupar el inmueble con nomenclatura catastral DC 06-1-B-515-04, que conforme se informara oportunamente, las partes en audiencia celebrada en fecha 09/03/2017 acordaron que el inmueble de referencia corresponde a la Sra. Villanueva en un 25 % y el 75 % restante al Sr Sanchez. Que la jurisprudencia se ha pronunciado diciendo: "Cuando se trata del uso de un inmueble del acervo hereditario, el valor locativo se debe fijar siguiendo las pautas para determinar la aptitud locativa de haber podido disponer la vivienda los restantes herederos. Dentro de dichas pautas, el juez tiene amplia libertad para ponderar el dictamen que hubieran elaborado los peritos sobre el valor locativo del inmueble, ya que no tiene fuerza vinculante, teniendo en cuenta, asimismo, las vicisitudes del mercado y el tiempo transcurrido, entre otras circunstancias. (CNCIV - Sala D - Nro. de Recurso: D113580 – Fecha: 15-5-1998; "AOLITA, José Oscar c/ AOLITA, Osvaldo Roque s/ FIJACION DE VALOR Y COBRO DE VALORLOCATIVO)". Que del análisis de las constancias obrantes en autos, en especial de los distintos informes realizados por los agentes inmobiliarios consultados, surge que el valor estimativo de alquiler ronda como máximo los \$100.000 mensuales; habiéndose acompañado informes de corredores inmobiliarios en que no se fija canon locativo por resultar

inhabitable el bien de autos. Que, en atención a las posturas extremas manifestadas por las partes y representadas en las tabulaciones inmobiliarias acompañadas, se considera necesario determinar el canon reclamado justipreciación la incidencia de "inhabitabilidad" alegada por una de las partes -que, huelga decir, habita el inmueble- y el promedio de valores locativos informados por la otra parte; esto es, al promedio de \$93.333,33 considero razonable y justo una incidencia del 10% de tal inhabitabilidad, resultando el monto de \$84.000,00. Y a ese importe se le descontará el 25% correspondiente a la Sra. Villanueva conforme al acuerdo de partes en cuanto al porcentaje de titularidad del inmueble en cuestión; ergo, se fija el nuevo canon a abonar por la accionada en la suma de \$63.000,00. Ahora bien, corresponde determinar el momento a partir del cual, la suma de \$63.000 podrá ser exigida. Al respecto se tiene dicho que: "es frecuente en la práctica que uno de los condóminos utilice la cosa común en forma exclusiva. Ante una situación de esta naturaleza, se plantea el interrogante acerca de si los otros comuneros tienen derecho a reclamar una compensación pecuniaria. Unánimemente se ha admitido ese derecho, limitando su proyección hacia el futuro. Como se entiende que cada uno puede gozar sin limitaciones, mientras no embarace el derecho igual de los demás, únicamente mediando exclusión de hecho de alguno de ellos, nace para el excluido el derecho a reclamar una indemnización consistente en el valor locativo proporcional a su interés; con la sola limitación ya apuntada de que tal potestad no tendrá efecto retroactivo, sino que operará sólo una vez, ejercido de manera fehaciente el ius prohibendi, puesto que previo a ello se presume el asentimiento del comunero reclamante (cfr. voto del Dr. Mauricio L. Mizrahi in re "Zappacosta, Eduardo H. c. Izquierdo, Osvaldo N" del 17/02/2006, publ, en TR LALEY AR/JUR/302/2006)". Es en consideración de esto último que la suscripta entiende que no corresponde la aplicación retroactiva del monto actualizado a julio de 2021 como pretende la actora; y, si podrá ser exigido a partir del requerimiento de la imposición del nuevo canon locativo impetrado en fecha 16/03/2023, máxime cuando dicho derecho es reconocido por la accionada cuando dice: "Pues no resulta razonable el planteo del actor, sobre todo teniendo en cuenta que el mismo refiere en su escrito párrafos de la sentencia del 04-03-2021 "...si algún otro integrante de la comunidad le requiere indemnización, debe satisfacerla desde la fecha de al petición..". Siguiendo ese criterio, si el integrante de la comunidad, requiere una actualización de la indemnización, se deberá satisfacer desde su petición, eso es, en este caso desde el mes de marzo del 2023". Por lo antes expuesto y reiterando que no se encuentra

controvertida la actual ocupación del inmueble por la Sra. Villanueva, entiendo que corresponde establecer como valor de alquiler la suma \$84.000, determinando el nuevo monto a abonar por la Sra. Villanueva en \$63.000,00 -atento su porcentaje en la partición-, el que se devengará desde la fecha del inicio de la presente incidencia, a saber, el día 16/03/2023. A los fines de la determinación de los intereses, los mismos se computarán desde la fecha indicada hasta su efectivo pago, conforme la tasa establecida por el Banco de la Nación Argentina para préstamos personales libre destino en operaciones hasta 72 meses lo cual surge en carácter de doctrina legal in re "FLEITAS", o la que en el futuro la reemplace. Resta expresar que las costas de la presente incidencia se imponen a la Sra Villanueva, en su carácter de vencida (art. 68 y ccetes del CPCC). Y, a los fines de realizar una única regulación y debiéndose realizar liquidación en autos, a los fines de la determinación de las diferencias de canon locativo y sus intereses, se diferirá la regulación de honorarios para el momento de contar con la base total para ello, dejando asentado que tales honorarios se regularán en conformidad con los Arts. 6, 7, 8, 10, 11, 20 y 34 de la Ley N° 2212; en especial, considerando la naturaleza, relevancia y trascendencia moral del asunto; complejidad, calidad, eficacia, celeridad y extensión del trabajo efectivamente desempeñado. En consecuencia, RESUELVO: 1) Hacer lugar parcialmente al presente incidente, fijando un canon locativo desde el 16/03/2023 a favor del Sr. Nelson Horacio Sánchez de \$63.000,00, que deberá abonar entre los días 1 a 10 de cada mes la Sra. Carmen María Villanueva al primero mentado. 2) Imponer las costas de la presente incidencia a la Sra Villanueva (arts. 68 y ccetes del C.P.C.C.) en su carácter de vencida; difiriendo la regulación de honorarios tal como fuera antes expuesto”.

2.3.-La actora incorpora sus agravios el 24/11/2023.

Allí expone: “A) VALORACION DE LA PRUEBA - TASACIONES VALOR LOCATIVO: Surge de la Resolución en crisis que esta se basó en la prueba informativa aportada por la actora, consistente en la tasación de tres inmobiliarias,- Benito, Lasso y Núñez-, quienes se limitaron a efectuar de acuerdo a sus consideraciones y sin acercarse al inmueble, lo que podría valer el canon locativo de la vivienda, pero ¿cómo podría considerarse esa valoración si desconocen el estado del interior y la funcionalidad de cada artefacto y/o dependencia del inmueble? Para la determinación del monto del canon locativo no solo deben de ser tenidos en cuenta aspectos como la ubicación y/o cantidad de ambientes con los cuales cuenta una vivienda, pues resulta imprescindible conocer el estado de conservación de la misma, la funcionalidad de los elementos del

baño y cocina, cada uno de los artefactos que hacen al uso de la misma como vivienda. Adviértase que aquí se trata de una vivienda de más de cuarenta años, cuyo estado de conservación era irregular aun antes del fallecimiento del causante, -circunstancia que el actor siempre lo supo-. Por lo que ese proceder de buena fe por parte de los tasadores y ajustado a la realidad, únicamente se ve reflejado en las tasaciones efectuadas por las inmobiliarias Pagliaccio y Temperini, las cuales efectúan una descripción grafica del actual estado de la vivienda, concluyendo ambas que la vivienda se encuentra en estado “inhabitable”. Es por ello que esta parte no comparte el criterio de V.S. quien ha tomado los parámetros falaces de la actora en base a las tasaciones presentadas, puesto que no obedecen a la realidad ni a la aptitud locativa de la vivienda, que posee innumerables deterioros de humedad y roturas, perdidas de agua en el techo, salitre en las paredes, perdida de cañería de agua interna de las paredes, etc. Circunstancias que además se advierten del simple hecho de observar las fotografías acompañadas, así como de la antigüedad del deterioro. Es decir, no se aprecia ningún deterioro imputable al uso inadecuado de esta parte. Por lo cual resulta que el canon fijado por V.S., parte de una base de tres tasaciones de canones locativos -excesivas y desmesuradas-, que no tuvieron en cuenta el estado de uso y conservación de la misma, todo lo cual genera un daño irreparable a esta parte. Pues aun cuando me retirara de la vivienda y la misma se ofreciere en alquiler, nadie abonaría esa abultada suma impuesta por el actor, por tal motivo es que la sentencia debió ceñirse a las circunstancias existentes al momento de su dictado. Es sabido que las tasaciones no obligan al juzgador, sirviendo de valores referenciales a partir de los cuales puede fijar el monto conforme a las reglas de la sana crítica y en base a las demás constancias y elementos de prueba obrantes en la causa, teniendo presente que lo que se trata de compensar es la privación del uso de un inmueble en condominio por lo que, el valor del canon locativo, es un elemento a tener en cuenta, pero no estamos frente a una operación de locación de inmuebles. Por lo que debe resultar relevante para V.S. que la fijación de una renta compensatoria por el uso exclusivo de la vivienda y su quantum, depende, en gran medida, de las circunstancias de hecho de cada caso, a la luz de las constancias de la causa, del grupo familiar, y desde una visión integral (arts.1 y 2 del CCyC) que contemple la imperativa mirada de género y una serie de pautas personales. Por lo expuesto, esta parte se siente agraviada con el monto establecido por V.S. B) INCIDENCIA POR INHABITABILIDAD En la sentencia atacada, V.S. considera razonable y justo una incidencia del 10% de la inhabitabilidad expuesta por esta parte. Sin embargo esta parte ataca dicho aspecto,

puesto que lo considero totalmente insuficiente e irreal, teniendo en cuenta que no se pueden utilizar varios ambientes de la vivienda, sumado a los trabajos que debe efectuar cada vez que se llueve la vivienda y a los riesgos que expongo mi vida (ej. explosión de un calefactor), por su estado actual, por el solo hecho de no contar con los medios para retirarme a otro lugar. Reitero que si bien V.S. debió fijar el canon atendiendo a la aptitud locativa de la vivienda, lo cierto es que las desastrosas condiciones de conservación de la misma, se encuentran relacionadas a la antigüedad de la casa y anteriores al fallecimiento del causante, por lo cual resulta totalmente desajustado a derecho que sea esta parte quien deba soportar tal circunstancia. Ahora bien, resulta incongruente e infundada la decisión de V.S. de fijar una incidencia del 10%, cuando las pruebas acercadas, dan cuenta que el inmueble no se puede tasar por las condiciones en que se encuentra. Tampoco surge del fallo en crisis, cuales han sido los aspectos o razonamiento que ha llevado adelante V.S. para concluir en ese porcentaje. Por lo expuesto, esta parte se agravia con el porcentaje de incidencia de inhabilitación establecido por V.S.

C) OMISION FIJACIÓN CANON LOCATIVO DEL SALON COMERCIAL En el decisorio atacado, V.S. omite expedirse respecto a la utilización en forma exclusiva por parte del Sr. Sánchez Juan, del salón comercial ubicado al frente de la vivienda. Ello no es una mera afirmación de esta parte, surge de las tasaciones efectuadas por ambas inmobiliarias y del acta de constatación de la oficial Valentina Agujelos, que no pudieron ingresar por encontrarse dicho local totalmente cerrado, con sus persianas bajas. El salón comercial se encuentra con acceso independiente de la vivienda, en la parte frentista, compuesto por un salón y baño, del cual se podría estar obteniendo una renta con los fines de afrontar parte de los costos que debo abonar en beneficio del copropietario, sin embargo, se encuentra en uso exclusivo del actor, sin tener esta parte acceso alguno. Es por ello, que oportunamente solicitamos que se estableciera una compensación de cánones locativos, toda vez que el actor posee el uso privativo y exclusivo del local comercial existente en la parte delantera del inmueble ubicado en la misma parcela que se encuentra la vivienda que habito. Que dicho local comercial, cuyo acceso exclusivo lo tiene el actor, -pues posee la única llave de ingreso desde hace tres años aproximadamente- cuenta con su propio baño, y un salón grande, con persiana metálica, frente comercial, e ingreso independiente por la vereda. Incluso el mismo se encontraba en alquiler al momento del fallecimiento del causante. Por tal motivo se solicitó a V.S. que se determinara el valor locativo de dicho local comercial que detenta el heredero Sánchez, y sea compensado con la obligación que posee esta

parte por el uso de la vivienda. Sin embargo, V.S. nada refirió al respecto, omitiendo la petición de esta parte, lo cual genera un daño grave e irreparable a mi economía. D) INDEMNIZACION ACORDE A LA SITUACION DE VULNERABILIDAD DE LA DEMANDADA Expresamente se requirió a V.S. que en caso de fijar un canon locativo se estuviera especial consideración a las condiciones socio económicas de la obligada la pago, pues se trata de una adulta mayor, analfabeta, con delicados problemas de salud, cuyos únicos ingresos provienen del beneficio previsional por fallecimiento del Sr. Juan Sánchez, cuyo monto mensual ascendía a \$ 78.000,00, todo lo cual fue oportunamente acreditado. Pues es sabido que de acuerdo al régimen de equilibrio entre el principio de solidaridad familiar y protección económica de los familiares más próximos, para la determinación de la indemnización reclamada, también debe justipreciarse otras circunstancias a saber: si quien se encuentra en uso del bien está en condiciones de pagarla; si alguno de las partes se encuentra en una situación de mayor vulnerabilidad; si hubo o no acuerdo previo respecto a la atribución de la vivienda, su período y bajo qué circunstancias; si habitan la vivienda niños o adultos mayores; la dependencia económica con el causante; la imposibilidad de trabajar, entre otras. Sin embargo V.S. ha omitido en forma absoluta referirse a tal aspecto, fijando un canon locativo que prácticamente se equipara a mis ingresos mensuales, sin tener en cuenta que nos encontramos frente a una persona que en relación a su edad y medio social, tienes desventajas considerables para su integración social o laboral, todo lo cual la coloca en una situación de absoluta vulnerabilidad. Ha olvidado V.S. que los sistemas jurídicos deben brindar un sistema de protección que contemple especialmente el contexto de vulnerabilidad de las personas, con fundamento en los derechos humanos y armonía familiar, por lo que requiere de una tutela legal diferenciada, que comprende también el ámbito sucesorio. Pues es claro que existen circunstancias objetivas (indigencia, minoridad, vejez, enfermedad, discapacidad) que pueden particularizar el contexto vital de determinados herederos, colocándolos en una situación desventajosa que requiere una mayor protección legal. En el caso de autos, no resulta difícil advertir que la fijación de un canon locativo mensual en \$ 63.000,00, que deberá ser costado por una adulta mayor con ingresos que oscilan los \$ 78.000,00, la coloca en una situación totalmente injusta, convirtiendo al resolutorio contraria a derecho”.

2.3.-Ordenado el traslado de esos agravio la actora lo responde con fecha 11/12/2023. Luego de aludir a la insuficiencia de la pieza recursiva alude a la mala fe de la recurrente toda vez que al detentar el uso exclusivo de la vivienda debió al menos

mantenerlo en un estado habitabilidad como así también abonar los impuestos y tasas que grava al inmueble, resaltando que esa desidia no puede beneficiarla. Refiere luego que las tasaciones adjuntadas por su parte computaron el estado del inmueble habiéndoseles exhibido las fotografías que acreditan el estado del inmueble, tasaciones que no han sido impugnadas por la contraria. Con respecto a la compensación pretendida expone su improcedencia toda vez que se ha descontado del canon locativo determinado el 25 % y toda vez que el local comercial fue usufructuado oportunamente por la recurrente y entregado en un estado de imposible utilización.

3.-Pasan los presentes para resolver con fecha 13/03/2024 practicándose el sorteo del orden de votación de los jueces con fecha 12/04/2024.

4.-Ingresando al tratamiento del recurso adelanto desde ya que debiera prosperar al menos parcialmente.

Se ha glosado en autos un mandamiento de constatación que describe en forma documentada (fotografías) el estado del inmueble, agregándose el informe de dos inmobiliarias (Sandra Temperini y Gladys Pagliaccio) las que previa visita personal al inmueble consignan que la propiedad no posee valor locativo alguno hasta tanto no se reparen las deficiencias que surgen acreditadas del mandamiento antes aludido. Esos informes no han sido cuestionados en su autenticidad.

Ello se confronta con las tasaciones realizadas por las inmobiliarias consultadas por la actora (Héctor Benito e Inmobiliaria Nuñez) de los cuales no surge que se hayan siquiera apersonado en el inmueble. Estos informes tampoco han sido cuestionados.

De modo que al momento de evaluar la pertinencia probatoria de unos y otros informes entiendo debió privilegiarse aquéllos fundados en la previa visita del inmueble dado que esa circunstancia les otorga un plus de mayor certeza que los restantes no poseen.

Ahora bien, no se me escapa que el valor locativo fijado oportunamente en autos con fecha 04/03/2021 sin pauta de actualización alguna y destinado a perdurar hasta la partición de los bienes integrantes de la sucesión, habrá sido así dispuesto bajo la lógica expectativa de la magistrada que esa etapa -partición- se produjera en un plazo breve. Sin embargo, transcurridos más de dos años perdura la indivisión.

Tampoco puedo obviar, a tenor del discurso de la recurrente, que las deficiencias que hoy presenta el inmueble ya se hallaban presentes al momento de la fijación del anterior canon locativo y esa resolución no fue materia de recurso por su parte.

De modo que lógicamente y con los guarismos inflacionarios que flagelan a nuestro país no puede pretender la recurrente seguir abonar un canon determinado en marzo de

2021. De hecho ponderando el canon locativo inicialmente fijado en la suma de \$ 11.250.-, aplicando la herramienta de uso habitual por este tribunal denominada Calculadora de Inflación, a la fecha de la resolución cuestionada ese importe ascendería a la suma de \$ 62.344,13.- De modo que no resulta excesivo el importe nuevamente determinado toda vez que mantienen aquél inicialmente fijado a valor constante.

Resulta imposible en consecuencia sostener la existencia de gravamen alguno careciendo su recurso de todo tipo de interés. Los procesalistas Enrique M. Falcón y Juan Pablo Colerio en su obra “Tratado de derecho procesal, civil y comercial”, T° VIII, “Impugnación. Remedios y recurso ordinarios”, Rubinzal Culzoni Editores, pag. 54 exponen:

“c)Requisitos relativos al agravio, al gravamen y al interés. Para que se admita un recurso, se requiere que la resolución cause un agravio o afectación subjetiva al recurrente, que se materializa por haberse resuelto en su contra la pretensión, y que exista un elemento objetivo (gravamen, o perjuicio real que causa la resolución). Esto legitima para reclamar por vía de recursos, ya que hay un interés (agravio) y un perjuicio (gravamen). Estos elementos funcionan en dos planos. El primero, el agravio, como requisito de admisibilidad, pero además , para que el recurso pueda prosperar y alcanzar una solución que nos conforme, requiere ir acompañado a su vez por otro requisito que es el de fundabilidad. El requisito de fundabilidad debe apoyarse en el gravamen, que da lugar a los fundamentos de la apelación, eso es a la crítica concreta y razonada del fallo en lo que consideramos erróneo o equivocado. La diferenciación entre agravio y gravamen no es consistente en la doctrina y las opiniones son diversas. El gravamen aparece así como la consecuencia dañosa que causa la resolución en el caso concreto, referido a cada uno de los elementos requeridos y cuya reparación se pide (elemento objetivo) por el error en la solución alcanzada. De esta manera tenemos que la legitimación recursiva presente algunas diferencias importantes con la legitimación general del proceso. Ello se debe a que la misma no está ligada a la pretensión sino al agravio, al gravamen y a la vigencia del interés. Este último representa un elemento esencial para permitir el reclamo”.

A su vez sostiene el autor Juan Carlos Hitters, en su obra “Técnica de los recursos ordinarios”, Librería Editora Plantense, pag. 371:

“Dejamos establecido que, si el justiciable no recibe ningún perjuicio del dispositivo sentencial, es obvio que no puede combatirlo, pues como no hay acción sin interés tampoco hay recurso sin agravio. Y existe este si aparece una diferencia perjudicial

entre lo pedido por el litigante y lo otorgado por el juez.”

Los informes que resaltan la inexistencia de valor locativo por el estado del inmueble se refieren a la imposibilidad de introducir el mismo en el mercado locativo. Pero lo cierto es que la recurrente lo ocupa y usufructúa en forma exclusiva evitándose de tal modo el pago de un alquiler.

La situación personal que refiere la recurrente no puede ser evaluada con precisión toda vez que nos ofrece al análisis comprobantes de sus ingresos (\$ 78.246,61.-) de hace más de un año desconociéndose su situación actual, la que siquiera es esbozada.

Por lo que llevo dicho entiendo el recurso debiera desestimarse y agrego que debiera encomendarse y emplazarse a las partes a que en un plazo razonable procedan a acordar la partición y adjudicación de los bienes, o bien solicitar la misma de forma unilateral, evitando la prolongación del estado de indivisión que los vincula desde hace largos años y que de tal modo eventualmente se licue de algún modo la porción hereditaria que le compete a la recurrente por obra de los cánones que se le reclaman, a cuyo fin entiendo no debiera actualizarse más el canon aquí determinado como modo de forzar a esa salida. Ello a más de estar expuestos ambos contendientes a una eventual ejecución fiscal por falta de pago de los impuestos inmobiliario y tasas retributivas municipales.

Por lo expuesto propicio al acuerdo se rechace el recurso en tratamiento, imponiendo las costas de esta instancia por su orden en atención a las particularidades que presenta la cuestión resultando responsabilidad de ambos contendientes el mantenimiento del esta de indivisión (art. 68 CPCC).

Diferir las regulaciones de honorarios a la previa de primera instancia.

Así lo voto.

5.-Si mi propuesta fuere receptada FALLO:

5.1.-Rechazar el recurso en tratamiento confirmando la resolución cuestionada.

5.2.-Imponer las costas de esta instancia por su orden en atención a lo expuesto en el punto 4 del voto rector, difiriendo las regulaciones de honorarios a la previa de primera instancia.

5.3.-Encomendar y emplazar a las partes a que en un plazo razonable y perentorio a determinarse en la instancia anterior procedan a acordar la partición y adjudicación de los bienes, o bien solicitar la misma de forma unilateral, evitando la prolongación del estado de indivisión que los vincula, por las razones expuestas en el punto 3 del voto rector, debiendo establecerse que no se admitirá de aquí en más actualización alguna del canon aquí determinado como modo de forzar a esa salida.

EL SR. JUEZ DR. VICTOR DARIO SOTO DIJO: Que compartiendo los fundamentos expuestos por el Dr. MAUGERI, VOTO EN IGUAL SENTIDO.-

EL SR. JUEZ DR. VICTORIO GEROMETTA DIJO: Que atendiendo a la coincidencia de opinión de los dos primeros votantes, se abstiene de emitir su opinión (artículo 271 C.P.C.).

Por ello y en mérito al Acuerdo que antecede la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería

RESUELVE: 1.-Rechazar el recurso en tratamiento confirmando la resolución cuestionada.

2.-Imponer las costas de esta instancia por su orden en atención a lo expuesto en el punto 4 del voto rector, difiriendo las regulaciones de honorarios a la previa de primera instancia.

3.-Encomendar y emplazar a las partes a que en un plazo razonable y perentorio a determinarse en la instancia anterior procedan a acordar la partición y adjudicación de los bienes, o bien solicitar la misma de forma unilateral, evitando la prolongación del estado de indivisión que los vincula, por las razones expuestas en el punto 3 del voto rector, debiendo establecerse que no se admitirá de aquí en más actualización alguna del canon aquí determinado como modo de forzar a esa salida.

Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en la Acordada 36/22 Anexo I art. 9 del STJ y oportunamente vuelvan.