

San Carlos de Bariloche, 14 de agosto de 2026

VISTOS: Los autos **FIANACA, OSVALDO HORACIO S/ SUCESION AB INTESTATO S/ INCIDENTE DE FIJACION DE CANON LOCATIVO** BA-01741-C-2025

Y CONSIDERANDO:

1º) Que en fecha 11/11/2025 el Sr. Ramiro Fianaca junto a sus defensores oficiales los Dres. Suarez y Corbella inician incidente de fijación de canon locativo y cobro por el uso y goce del inmueble denominado catastralmente como 19-2-E-038D-004-F034, Nro de partida 157250, ello en el marco de la indivisión hereditaria correspondiente a la sucesión de Osvaldo Horacio Fianaca (autos BA-01507-C-2024 "FIANACA, OSVALDO HORACIO S/ SUCESION AB INTESTATO").

Solicita que el canon locativo no sea inferior a U\$S 250 mensuales por la parte indivisa que le corresponde, o su equivalente en moneda nacional conforme la mejor cotización de venta vigente, considerando tanto el dólar oficial como el denominado dólar "MEP".

Destaca que se encuentra desocupado, sin percibir ingresos de ningún tipo, ni ser beneficiario de planes sociales, asignaciones, ni pensiones y que en virtud de esta situación de extrema vulnerabilidad económica, resulta imperioso que se disponga de manera urgente e inmediata la fijación del canon provisorio a su favor, a fin de garantizar un mínimo sustento económico y preservar la equidad entre coherederos.

A tal efecto, solicita se designe perito martillero tasador a fin de fijar un valor locativo del inmueble.

2º) Corrido el traslado de ley, la parte incidentada Romina Fianaca manifestaba que efectivamente el inmueble que habita era propiedad de su padre el Sr. Osvaldo Horacio Fianaca y que el Sr. Ramiro Fianaca vivió en el departamento hasta que se le exigió que participará en los gastos de manutención del mismo y a partir de allí, el Sr. Fianaca en

lugar de colaborar, optó por retirarse del mismo, haciéndolo voluntariamente.

Que el importe pretendido es desmedido y exagerado y que no justifica la razón por la cual exige el pago en moneda extranjera, máxime cuando existe un período de cierta calma y estabilidad de la moneda nacional, que permitiría fijar el canon locativo en moneda nacional ajustado periódicamente por valores del IPC, como se ofrecen vastas propiedades en alquiler en S.C. de Bariloche.

3º) Que en fecha 28/05/2026 la perito Gabriela Ines Joseau presentó la pericia encomendada, el que es impugnado por la parte incidentada y contestada en fecha 10/06/2026.

4º) Que el art. 2328 del CCyC establece "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 conforme la norma citada se establece que, durante el estado de indivisión hereditaria, todos los coherederos tienen igual derecho al uso y goce de los bienes que integran el acervo, de modo que ninguno puede ejercer un uso exclusivo que importe excluir o restringir el derecho de los restantes.

En tal sentido, la norma prevé expresamente que el copartícipe que utiliza privativamente un bien indiviso debe satisfacer una indemnización desde que le es requerida, receptando así el principio de que el aprovechamiento exclusivo de un bien común no puede traducirse en un beneficio patrimonial en desmedro de los demás coherederos.

En consecuencia, acreditado que uno de los herederos ocupa en forma exclusiva el inmueble integrante de la herencia y que el restante ha manifestado su oposición a dicha situación mediante el pedido de fijación de un canon locativo, corresponde reconocer el derecho a percibir la compensación prevista en el art. 2328 del Código Civil y

Comercial.

Ello no constituye el pago de un alquiler derivado de una relación locativa, sino una indemnización destinada a restablecer el equilibrio entre los coherederos durante la indivisión, evitando que el uso exclusivo del bien por uno de ellos implique un enriquecimiento a expensas del derecho de los demás.

En relación a dicho artículo tiene dicho la Cámara de Apelaciones del fuero que "Del artículo se deduce que para que se efectúe el pago de la indemnización, debe haber un uso exclusivo y excluyente de la cosa indivisa, así como una solicitud por parte de los demás herederos. Respecto al uso privativo vale recordar que "...no se refiere únicamente a la habitación del inmueble o a su utilización con un fin específico, sino también cuando se detenta el inmueble en general y se impide a los demás utilizar el bien común o su acceso a la residencia, por lo cual corresponde en estos casos que el heredero que impide a los demás el acceso al inmueble hereditario debe abonar una suma de dinero en concepto de canon locativo a favor de aquellos (CNCiv., sala H, 9-3-2015, Infojus IJLXXIX-228)." EB-00765-C-0000 - CARDENAS, IDA S/ SUCESION AB INTESTATO. 294 - 03/09/2025 - INTERLOCUTORIA.

Que siendo que la ocupación exclusiva del bien componente del acervo por parte de la Sra. Romina Fianaca no se encuentra controvertido corresponde entonces fijar un canon locativo a favor del co-heredero el Sr. Ramiro Fianaca desde la fecha del reclamo, sin que corresponda retrotraer su devengamiento a la fecha en que efectivamente ocupa el inmueble pues a falta de reclamo ha existido consentimiento tácito con la ocupación gratuita. (CNCIV - Sala A - Nro. de Recurso: A213395 - Fecha: 04-07-00, "Treuer, Claudia Renata c/ Godoy, Norberto Julián s/ fijación de valor locativo", en jurisp. cit.)

5°) Sentado ello, y analizando el dictamen de la perito adelante que no encuentro motivos para apartarme del mismo.

Que la impugnación formulada por el incidentado debe ser rechazada toda vez que los fundamentos principales radican en que la perito no se ha expedido respecto al estado de la propiedad, antigüedad de la propiedad, criterio de actualización y porcentual de rentabilidad anual esperable sobre dicho inmueble.

Que ante ello la perito expresamente informó que tales cuestiones habían sido informadas en su dictamen y aclara que el estado de la propiedad se describe en sus características principales como estado de conservación regular, necesitado de reparaciones sencillas; el valor de locación en pesos, estableciéndose claramente como Valor locativo mensual ARS 900.000 y finalmente que no corresponde sujetar el valor de alquiler de una propiedad a la rentabilidad promedio de CABA, zonaprop, o la que en más o en menos se determinen, ya que el valor de mercado locativo es el único aceptable en un lugar y momento determinado.

En consecuencia, siendo que la impugnación carece de fundamentos para desvirtuar la pericia sobre todo cuando la parte interesada no acompañó elementos para sustentar su postura una vez realizada la pericia, corresponde rechazar la misma teniendo en cuenta que el peritaje ha sido realizado por una persona que posee conocimientos especiales sobre la materia y dicho peritaje tiene pleno valor probatorio dado que cumplió con las exigencias legales mínimas, no está refutado por otras pruebas, y en virtud del rol imparcial y técnico del perito (artículo 472 del CPCCRN).

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia sostiene que "...Aún cuando

las conclusiones de los dictámenes no obligan a los Jueces, que son soberanos en la ponderación de la prueba, para prescindir de ella se requiere cuanto menos que se opongan otros elementos no menos convincentes..." (CSJN, 1/09/1987, ED, 130-335).

Es por ello que, ante la falta de elementos de juicio suficientes tendientes a relativizar la solvencia del dictamen cuestionado, corresponde desestimar la impugnación formulada.

6°) Que entonces, entiendo que corresponde receptar los valores indicados por la perito a fin de fijar el canon locativo mientras dure la ocupación del bien por parte de la incidentada, o hasta su partición, el cual deberá ajustarse semestralmente conforme el IPC (conforme lo solicitado por la parte incidentada al momento de contestar el traslado.)

Que en relación al planteo de descontar los gastos fijos necesarios para la conservación del inmueble cabe decir que, la fijación del canon locativo en el presente incidente conforme el art. 2328 del CCyC, refiere únicamente a la compensación por la privación del uso del bien común mientras que los gastos de conservación (es decir impuestos y tasas) generan, en su caso, un crédito distinto entre coherederos o condóminos, por ello no corresponde tratarlo en esta instancia.

Tiene dicho la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Morón "el reclamo de mejoras, impuestos y gastos efectuado por el incidentado es improcedente en esta instancia ya que no se formuló como una reconvencción formal, y es la vía ineludible para la compensación judicial de créditos líquidos y de distinto origen". (mo-39334-2014 "Gorritz Silvina Claudia y otro/a s/ Incidente (Excepto los Tipificados Expresamente)" -

CÁMARA DE APELACIÓN EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE MORÓN (Buenos Aires).

A su vez, cabe recordar 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 VALOR LOCATIVO").

7°) Que las costas de la presente se impondrán al incidentado vencido toda vez que no existe mérito para apartarse del principio general de la derrota. (art. 62 y 63 del CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO:-**

I) Fijar el valor de un canon locativo mensual del inmueble en cuestión en la suma de \$900.000, el cual deberá ajustarse semestralmente conforme el IPC y, en consecuencia, condenar a la Sra. Romina Fianaca a pagar a Ramiro Fianaca la suma de \$450.000 (50%) en forma extrajudicial entre el 1 y 10 de cada mes, hasta el momento del cese de uso o de su partición bajo apercibimiento de ejecución. **II)** Imponer las costas de lo resuelto al ejecutado vencido. **III)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por art. 120 CPCC.

Cristian Tau Anzoategui
Juez