

San Carlos de Bariloche, 01 de agosto de 2023

VISTOS: Estos autos caratulados: "**ERAZZO, MARTA ISABEL Y VILLAR, MANUEL S- SUCESION AB INTESTATO S/ INCIDENTE DE CANON LOCATIVO**", **BA-00255-C-2023**

CONSIDERANDO:

1°) Que en fecha 02 de marzo de 2023 Patricia Paula Villar y Rubén Aldo Villar, en su carácter de herederos, inician incidente de fijación y cobro de canon locativo por el uso y goce del inmueble denominado catastralmente 19-2-B-153-04, perteneciente al acervo hereditario denunciado en autos: "Erazzo, Marta Isabel y Villar Manuel s/ Sucesión ab intestato"(Expte. Nro. BA-07097-C-0000.

A tal fin solicitan se designe perito martillero tasador, teniendo en cuenta que el inmueble se destina al alquiler con fines turísticos y solicitan se condene a la parte demandada a abonar el mismo con más sus intereses y costas.

2°) Que impuesto el trámite (art. 175 del CPCC) se corre traslado del mismo a los demás herederos declarados en el sucesorio.

En fecha 15/03/2023 (E0005) se presentan Rolando Manuel, Silvia Esperanza, Darío Nahuel Nazareno, Sergio Adrián, Tomás Walter y Fabián Jorge, todos de apellido Villar, quienes adhieren al incidente.

El 16/03/2023 (E0006) la heredera Aracelli Marta Villar solicita se le de participación en cuanto pudiere corresponderle proporcionalmente del valor del canon locativo del inmueble del acervo hereditario.

Que por presentación E0017 del 10/05/2023 Carlos Martín Villar, quien se encuentra en el uso y goce de la propiedad, se presenta negando que el inmueble se destine a alquiler con fines turísticos.

Señala que la propiedad cuenta con 5 casas, de las cuales exclusivamente cuatro son exclusivamente del mismo y del uso de su grupo familiar, y la otra es de Rolando Villar y su esposa Patricia Rodriguez. quienes vienen de vacaciones ocasionalmente a la casa que construyeron en el terreno.

Agrega que más allá que el cincuenta por ciento es de su propiedad a partir del año 2008 con la compra que le realizaron a su padre, desde 1998 pagaron todos los impuestos y servicios del lote hasta la actualidad.

Solicita se tengan presentes al momento de resolver las circunstancias fácticas señaladas en su escrito de responde y hace reserva de reclamar la totalidad de los gastos asumidos para manutención del bien durante los años de permanencia como así también las tasas

e impuestos.

3°) Que en fecha 24/05/2023 la perito tasadora efectúa su dictamen, el que es impugnado por el demandado Carlos Martín Villar (E0018).

Que sustanciada la impugnación, es contestada por la perito por presentación del 30/05/2023.

4°) Sentadas las posiciones de las partes, en primer término cabe señalar que corresponde en estas actuaciones accesorias del juicio principal, fijar el canon locativo del inmueble en cuestión desde la fecha de la intimación/mora efectuada a la demandada y condenar a ésta a su pago proporcional.

5°) Que conforme surge del sucesorio, si bien en octubre de 2022 los incidentistas pidieron la designación de un perito tasador por presentación E0009 del 18/10/2022, ello fue a los fines de la venta o renta de la propiedad.

Que el presente incidente se inició el 02/03/2023 (I001) por lo que la constitución en mora del demandado se produjo con la notificación de fecha 16/03/2023 (cédula Nro. 202305015290), con lo cual es a partir de entonces que el demandado debe abonar el canon locativo por el uso y goce del inmueble, en tanto que conforme surge del sucesorio le correspondería 1/10 parte a cada uno de los herederos, ante el fallecimiento de la causante Sra. Marta Isabel Erazzo, en cuya cabeza se encuentra la titularidad del mismo conforme surge del informe de dominio acompañado en los autos principales (E0003) por el aquí demandado.

6°) Dicho ello y analizando el dictamen de la perito, adelanto que no encuentro motivos para apartarme del mismo.

Que la impugnación formulada por el incidentado debe ser rechazada, por un lado porque carece de fundamentos para desvirtuarla, sobre todo cuando la parte interesada no acompañó elementos para sustentar su postura una vez realizada la pericia; por otro, porque el peritaje ha sido elaborado por una persona que posee conocimientos especiales sobre la materia (art. 457 del CPCC), cumple con las exigencias legales (artículo 472 del código procesal) y fue suficientemente fundado ante la impugnación que lo cuestionó, indicando las razones del resultado obtenido.

Que además, mas allá de la impugnación del dictamen, entiendo que no se han aportado elementos de prueba para justificar un apartamiento de la opinión de la experta y que demuestren que sus conclusiones se encuentren en pugna con los principios que rigen la materia.-

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 opongán 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. Que además, los valores señalados aparecen ajustados a la realidad de la cuestión habitacional, teniendo en consideración la creciente demanda de viviendas en el mercado inmobiliario local.

Cabe reiterar, que en sentido contrario a lo sostenido por Carlos Villar, tal como surge de los autos principales el inmueble se encuentra al 100% en cabeza de la causante.

Que por otra parte, en sentido contrario a lo sostenido por los incidentistas, no ha quedado probada la afectación de los inmuebles al destino turístico.-

De la propia pericia surge que "algunas de las viviendas no se encuentran aptas para alquiler turístico inmediato, ya que las mismas se visualizan habitadas de forma permanente".

Que entonces, entiendo que corresponde aceptar los valores indicados por la perito para alquiler de uso permanente, respecto de los cuales nada dijeron las partes, a fin de fijar el canon locativo mientras dure la ocupación del bien por parte de la demandada, arribándose a la suma de Pesos seiscientos noventa mil (\$690.000) mensuales conforme la tasación de cada uno de los inmuebles que surge de la pericia.

Que en este sentido, la doctrina ha dicho: "*El uso de un inmueble por algún heredero o por el cónyuge superviviente 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).

"Como el derecho de uso y goce de las cosas comunes pertenece por igual a todos los comuneros (conf. Art. 1986 del Cód. Civ. y Com), la privación que unos sufren en beneficios de otros es compatible con la exigencia de compensación en dinero (...) Dicha compensación en dinero sólo es viable a partir del momento en que se la solicita, pues hasta allí debe entenderse que hubo consentimiento tácito en que la ocupación fuere gratuita (...) Mientras subsista el estado de indivisión hereditaria, todos los coherederos tienen idéntico derecho al uso y goce de las cosas componentes del patrimonio relicto (arts. 1986 y 1987, Cód. Civ. y Com) (...) Pero como todos los

herederos gozan de ese mismo derecho de igual manera, basta que uno de ellos, ejerciendo el ius prohibendi, manifieste su oposición al uso exclusivo de su copartícipe, para que éste, a partir de entonces, quede obligado frente a aquél al pago de una compensación equivalente a un canon locativo hasta tanto se concrete la partición o se convenga la administración del bien (art. 1990 Cód. Civ. Com). (Cf. Medina, Graciela: "Proceso Sucesorio", Cuartas edición ampliada y actualizada, Tomo II, págs, 212/213, Rubinzak- Culzoni Editores).

"El heredero que disfruta la cosa común ejerce sobre ella un derecho que le es propio, su uso sólo puede fundarse en la conformidad de todos. Si algún otro integrante de la comunidad le requiere indemnización debe satisfacerla desde la fecha de la petición (...) Ello salvo que todos los comuneros hayan acordado lo contrario. El silencio o la pasividad de los demás coherederos hace presumir la conformidad con la situación existente de la gratuidad del uso, es decir, por el tiempo del silencio se considera que ha existido consentimiento tácito. Desde que la obligación de indemnizar por el uso privativo es consecuencia del estado de indivisión hereditaria, perdura mientras se prolongue el mismo o hasta que acabe la utilización exclusiva, sea que la cosa se entregue al conjunto de coherederos o se consigne el bien que origine el reclamo.- Se trata de una forma de compensar en dinero lo que unos reciben de más que otros en especie, en virtud de que cuando un herederos usa y goza un bien de la herencia, no sólo priva al resto de igual derecho, sino también de arrendarla o enajenarla" (CF. Lorenzetti, Ricaro Luis, "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo X, págs, 581 y 582, Rubinzal – Culzoni Editores).

Y 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").

Por último, tampoco fueron acreditados los dichos respecto de la vivienda que ocasionalmente ocuparía el heredero Rolando Villar. A todo evento, dicha cuestión deberá ser ventilada entre dichos coherederos.

Así también deberá ser ventilada por la vía pertinente la cuestión atinente al pago de gastos, tasas e impuestos (rendición de cuentas).-

En consecuencia y en mérito de todo lo anterior, **RESUELVO: I)** Fijar el cánón locativo mensual del inmueble 19-2-B-153-04 desde marzo de 2023 y mientras el Sr. Carlos Martín Villar y su grupo familiar lo ocupe, en las sumas detalladas en el considerando 6°) de la presente. **II)** INTIMAR al mismo para que en el término de CINCO (5) días abone la suma adeudada de \$621.000 mensuales (\$690.000 deduciendo el 10% que le corresponde al demandado en su carácter de heredero) desde la fecha de mora indicada, con más los intereses devengados a calcularse de acuerdo a las tasas determinadas por el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia a partir del 01/08/2018 fijada en autos: "Fleitas, Lidia Beatriz c/ Prevención ART SA s/ Accidente de Trabajo s/ Inaplicabilidad de Ley" Expte. 29826/18 (tasa establecida por el Banco de la Nación Argentina para préstamos personales libre destino hasta 72 meses o la que en el futuro se establezca como de plazo menor) o las que determine el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo, mientras el demandado ocupe las viviendas ubicadas en el predio en cuestión, lo que deberá ser depositado en una cuenta judicial a la orden de este Juzgado y a nombre de éstos autos y del suscripto bajo apercibimiento de ejecución. A tal fin líbrese oficio al Banco Patagonia SA. **III)** IMPONER las costas de la incidencia al demandado Carlos Martín Villar (art. 68 párrafo 1° CPCC); **IV)** DIFERIR la regulación honoraria para su oportunidad. **V)** Regístrese, protocolícese y notifíquese a tenor de lo dispuesto en la Ac. 36/2022 STJ.

Mariano A. Castro

Juez