

CAUSA N° CH-00283-C-2024

Choele Choel, 16 de diciembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**SEPULVEDA CLORINDA SOLEDAD Y VILLARROEL FUENTEALBA MANUEL ALBERTO S/ SUCESIÓN INTESTADA**", **EXPTE. N° CH-00283-C-2024**, de los que,

RESULTA: Que el día 09/10/2025 se presenta el abogado Leonardo Migone, en carácter de Letrado Patrocinante del sucesorio, a practicar planilla de liquidación de los alquileres adeudados -en su parte proporcional- por el heredero Luis Villarroel de la vivienda familiar que ocupa desde el mes de septiembre de 2024 hasta la fecha.

Explica que el valor locativo fue establecido en la suma de \$100.000 reajutable cada 4 meses deduciendo el porcentaje de su cuota parte hereditaria (25%), es decir la suma de \$75.000 por mes, arrojando como resultado del Total Adeudado según el detalle que adjunta, la suma de \$1.923.737,10 al 31/10/2021.

Solicita se corra traslado al heredero denunciado.

En fecha 14/10/2025 se da traslado de la planilla de liquidación acompañada.

El 29/10/2025 la abogada Estefanía Mancuso -patrocínate del Sr. Luis Villarroel-, acompaña comprobante de transferencia y manifiesta que corresponde al pago del alquiler del inmueble.

El día 20/10/2025 se presenta el heredero Luis Alberto Villarroel a contestar el traslado y acompaña su propia planilla.

Rechaza la planilla ya que contempla cifras que no corresponden a lo acordado por las partes. Dice que los montos desde Enero de 2025 y hasta octubre de 2025, no son correctos, toda vez que el alquiler no fue actualizado, que es claro que para modificar los acuerdos y/o contratos debe haber acuerdo de las partes, que bajo ningún concepto una de las partes puede tomar decisiones que involucren a otra parte sin que esta preste acuerdo.

Refiere que desde que inició el contrato, jamás se pactó nuevo alquiler, ni siquiera se acordó cuanto aumentaría, ni desde cuando, siendo improcedente que lo imponga la contraria, ya que corresponde respetar la autonomía de la voluntad de todas las partes, por lo que el alquiler comenzó y hasta la fecha es por la suma de \$75.000. Ello

conforme Art. 1208 CCyC, donde claramente contempla pago de canon convenido.

Que sin perjuicio de lo expresado la planilla contempla intereses aún no devengados, y? que todavía no es 31 de octubre.

El día 24/10/2025 se presenta el abogado Leonardo Livio Migone a peticionar, no habiendo sido impugnada en legal término, se apruebe en cuanto hubiere lugar por derecho la liquidación practicada por su parte en concepto de alquileres adeudados por el heredero Luis Alberto Villarroel.

El 04/11/2025 se tiene por contestado traslado y por impugnada la planilla por parte del heredero Luis Alberto Villarroel, y se dispone el pase de las actuaciones a despacho de la Técnica Contable para su dictamen.

El 12/11/2025 la Oficina Contable emite dictamen sugiriendo rechazar las planillas de liquidación presentadas por las partes y aprobar la Planilla por esa oficina practicada y adjuntada.

En la misma fecha se tiene por presentado el Dictamen Contable y el pase de los presentes a la UJC para sus efectos.

En día 02/12/2025 se tiene presente el dictamen de la Técnica Contable y se dispone el pase de los presentes a Despacho para Resolver, certificando la actuaria los plazos procesales a tales fines.

CONSIDERANDO: I.- Que han sido puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a los fines de resolver en torno a la procedencia de la planilla de liquidación de alquileres adeudados e intereses, presentada en fecha 09/10/2025, por el letrado patrocinante de los herederos Gabriela Ceferina, Nancy Beatriz y Roberto Carlos, todos de apellido Villarroel, impugnada por el heredero Luis Alberto Villarroel.

II.- Habiendo expuesto los antecedentes del derrotero con una descripción de las posturas expuestas por las partes, sin perjuicio de encontrarse agregadas las presentaciones en formato digital en el PUMA, a cuya lectura me remito *in extenso* en honor a la brevedad, he de exponer en este punto los fundamentos con base en las

constancias de la causa en armonía con el ordenamiento jurídico, que me inclinan por resolver en el sentido que lo haré mas adelante.

Analizadas las presentaciones de las partes; surge que en autos, ya con anterioridad a la declaratoria de herederos dictada el día 26/12/2024, el día 16/10/2024 el heredero Luis Alberto Villarroel acompaña acta de acuerdo celebrado en el marco de la instancia de mediación que tramitara bajo el legajo N° 00320-CCC-2024, caratulado "VILLARROEL NANCY BEATRIZ –OTRA Y VILLARROEL LUIS ALBERTO S/MEDIACIÓN".

De dicha acta se lee que el día 03/09/2024 Nancy Beatriz Villarroel, Gabriela Ceferina Villarroel, y Luis Alberto Villarroel, acuerdan, que Nancy Beatriz Villarroel y Luis Alberto Villarroel serán coadministradores en este trámite sucesorio; que el acervo hereditario cuenta con un solo inmueble sito en Calle Los Ceibos N° 446, Casa N° 9, Barrio Independencia de la ciudad de Choele Choel en el que coexisten tres construcciones (dos departamentos y una casa). Que los 2 departamentos se encuentran alquilados a terceras personas y que la tercera vivienda se encuentra habitada por el heredero Luis Alberto Villarroel, quien acepta abonar mensualmente a partir de septiembre 2024, la suma de \$100.000, reajutable cada cuatro meses, previa deducción de su cuota parte. Acuerdan que a partir del mes de septiembre 2024, el producido de dichas rentas serán depositadas por los administradores en la Cuenta Judicial peticionada en el Juicio Sucesorio, previa deducción de gastos en concepto de servicios, impuestos o mantenimiento, comprometiéndose a efectuar la correspondiente rendición de gastos. Las partes acuerdan mantener vigentes y actualizados los tres alquileres hasta tanto el trámite sucesorio permita proceder con la venta del inmueble. Que dichos fondos serán destinados a futuro a solventar los gastos del trámite sucesorio.

Y con posterioridad a la presentación de la declaración jurada

patrimonial por parte de los herederos que patrocina en autos el abogado Migone (Roberto, Gabriela y Nancy), conferido el traslado de la misma, el día 15/04/2025 el restante heredero (Luis Alberto), comparece contestando, solicitando se la rechace, y acompaña su propia declaración jurada patrimonial, manifestando asimismo, entre otras cosas, que existe un bien inmueble adjudicado por IPPV al causante, respecto del cual se están concluyendo los trámites para que pueda ser denunciado en autos.

Conforme la descripción del inmueble, surge que es sobre el que los herederos han acordado en la instancia de mediación. Allí donde se encuentra edificada la casa que esta siendo alquilada por el heredero Luís Alberto Villarroel.

En tal oportunidad el heredero Luis Alberto denuncia el incumplimiento de lo acordado en relación al depósito en la cuenta de autos del producido por los tres alquileres del inmueble referido y solicita a los herederos que tienen en su poder los contratos de locación de los departamentos que los acompañen, a los efectos de que a partir del mes de mayo de 2025 la totalidad de los alquileres sean depositados en la cuenta judicial de autos.

Luego, surge de las actuaciones que el día 10/06/2025, la heredera Nancy Beatriz Villarroel se presenta a aceptar el cargo de administradora provisoria del presente proceso sucesorio (conforme designación conferida por movimiento PUMA N° CH-00283-C-2024-10007 de fecha 05/12/2024), y haciendo referencia al contenido del acta acuerdo de mediación de fecha 03/09/2024, adjunta los contratos de alquiler de los departamentos y formula rendición de cuentas de la administración de los alquileres desde el mes de septiembre del 2024 hasta el mes de mayo del 2025, acompañando archivo adjunto con detalle de los importes percibidos en concepto de alquiler, deducidos los impuestos y/o servicios de los tres inmuebles (casa y dos departamentos), y el importe final depositado en la cuenta judicial de autos N° 124367193 cuyo saldo asciende a la suma de \$803.292.

Finalmente manifiesta desconocer si el heredero Luis Alberto Villarroel -coadministrador- viene pagando el alquiler acordado, atento no tener constancia de dichos pagos, solicitando que el nombrado rinda cuentas de los alquileres por el periodo de Septiembre 2024 a Junio 2025.

Conferido el pertinente traslado por providencia de fecha 17/06/2025, y habiendo vencido el plazo por el cual se solicito al heredero Luis Alberto Villarroel que rinda cuentas de los alquileres de la vivienda que ocupa, sin que lo haya efectuado hasta la fecha, es que el día 22/07/2025, el letrado patrocinante de Nancy, solicita se lo intime bajo apercibimiento de ley. Petición que se provee supeditar al cumplimiento de los requisitos para la inscripción de bienes, conforme surge del proveído publicado en autos el día 29/07/2025. Sin perjuicio de lo cual, en atención a la denuncia de incumplimiento del acuerdo celebrado en el Centro Integral de Métodos Autocompositivos - Choele Choel, se hace saber que puede proceder conforme lo prescribe el art 28 de la Ley P N° 5450.

Finalmente en fecha 09/10/2025 (mediante Movimiento N° E0021), el letrado patrocinante de Roberto Carlos; Gabriela Ceferina y Nancy Beatriz Villarroel, practica planilla de liquidación de los alquileres adeudados por el heredero Luis Alberto Villarroel, correspondiente a la vivienda familiar (perteneciente al acervo hereditario), que ocupa desde el mes de septiembre del 2024 hasta la fecha, aclarando que lo hace deduciendo el porcentaje de su cuota parte hereditaria (25%), es decir por la suma de \$75.000 por mes y que el valor locativo fue establecido en la suma de \$100.000, reajutable cada 4 meses.

De la lectura de la planilla, se observa que ha considerado distintos valores locativos como monto base de sus cálculos. A saber, durante los primeros 4 meses (septiembre a diciembre del 2024) toma como base un valor locativo de \$75.000. Para los siguientes 4 meses (desde enero hasta abril del 2025), toma un valor locativo de \$83.832; para el periodo comprendido entre el mes de mayo hasta agosto del 2025, considera un valor de \$93.546; y finalmente, para los meses de septiembre a octubre del 2025, toma como valor locativo la suma de \$100.167. La planilla arroja un monto total de \$1.923.737,10 en concepto de alquileres e intereses al 31/10/2025.

Ahora bien, no explicita en su presentación los parámetros utilizados para determinar no solo los valores locativos utilizados para realizar la liquidación de lo adeudado, como tampoco la tasa que aplica para la actualización de dichos montos.

Y a su turno, traslado mediante, en fecha 20/10/2025, las abogadas Costanzo y Mancuso -patrocinantes del heredero Luis Alberto-, impugnan la planilla presentada y practican su propia liquidación.

Manifiestan que los montos base consignados cómo valores locativos no son correctos, por cuanto no se corresponden con lo acordado entre las partes, que el incremento del valor del alquiler no había sido pactado entre las partes, citando al efecto el art. 1208 CCyC, que establece que el pago del canon locativo se integra con el precio del alquiler y toda otra prestación de pago periódico que el locatario haya asumido convencionalmente. Por último reclama que la planilla contempla intereses, aún no devengados al 31/10/2025, en referencia a la fecha de presentación del escrito.

De la lectura de la planilla presentada por las patrocinantes de Luis, se observa que se ha considerado un único valor locativo fijado en \$75.000, actualizado desde el día 10/09/2024 al 20/10/2025 (alquiler de septiembre de 2024 a agosto de 2025) y el alquiler del septiembre del 2025 al 20/11/2025. La planilla arroja un monto total de \$1.399.931,68 al 20/11/2025.

Se advierte que se ha utilizado una fecha de corte distinta para la actualización del ultimo alquiler contemplado en la planilla, correspondiente al mes de septiembre, extendiéndose hasta el 20/11/2025.

Habiendo la suscripta verificado los cálculos arribados por las partes, utilizando la herramienta planilla de liquidaciones disponible en el sitio

web del Poder Judicial, se advierte que la actualización de los montos en concepto de alquiler han sido realizados conforme la tasa fijada en el precedente "Fleitas".

A los efectos de resolver he de aclarar que las partes, en el acta acuerdo presentada, respecto de cuyo contenido he hecho referencia *supra*, no han convenido, ni determinado, la forma (proporción, índice o parámetro) de actualización cuatrimestral del canon locativo acordado respecto y a cargo del heredero Luis Alberto.

Y en tal sentido, teniendo a la vista el dictamen elaborado por la Oficina Contable de este organismo, y compartiendo el criterio expuesto, y la liquidación practicada, he de sugerir el acogimiento favorable de la misma.

En tal sentido, considero atinados los parámetros utilizados en la liquidación practicada, en la que ha tomado como Monto Base la suma de \$75.000, en atención a que si bien existe pacto entre las partes respecto a la periodicidad de la actualización del canon (cuatrimestral), no existe pacto acerca del índice de actualización del valor locativo. Asimismo coincido con la tasa que aplica, esto es la establecida por el Superior Tribunal de Justicia en el precedente "Machín", y con el período liquidado, que comprende los alquileres adeudados desde el mes de Septiembre del 2024 hasta el mes de Noviembre del 2025 -inclusive-, utilizando como fecha de corte el día 10/11/2025, argumentado razones de economía procesal, criterio que también comparto, teniendo en cuenta además que los usos y costumbres indican que en los contratos de alquiler suele pactarse como fecha de pago el plazo comprendido entre los 01 y 10 días de cada mes.

La planilla practicada arroja una suma total de **\$1.811.434,59** al 10/11/2025 en concepto de alquileres adeudados e intereses.

Por las razones expuestas corresponde el rechazo de las planillas de liquidación presentadas por las partes y la aprobación de la Planilla practicada por la Oficina Contable, cuyos cálculos fueron corroborados por la suscripta, en la suma de \$1.811.434,59 al 10/11/2025 en concepto de alquileres adeudados e intereses, debiendo el heredero Luis Alberto Villarroel, depositar dicha suma -como fuera pactado- en la cuenta judicial que se encuentra abierta en el marco de estos autos.

III.- Las costas de la presente incidencia, serán atribuidas por su orden, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 65 del CPCyC.

Para la regulación de los honorarios profesionales se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión, en conjugación con el monto de condena (conf. Arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 25, 44 y ccdtes. de la Ley de Aranceles N° 2.212).

Por lo expuesto entonces;

RESUELVO: I.- Rechazar las planillas de liquidación presentadas por los herederos y en consecuencia aprobar la planilla de liquidación practicada por la Oficina Contable en concepto de alquileres adeudados -por los periodos Septiembre del 2024 hasta Noviembre del 2025inclusive-, e intereses, **en la suma de \$1.811.434,59 al 10/11/2025**, en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos.

II.- Ordenar al heredero Luis Alberto Villarroel a depositar dicha suma - como fuera pactado- en la cuenta judicial que se encuentra abierta en el marco de estos autos.

III.- Imponer las costas de la incidencia en el orden causado (Art. 65 del CPCyC).

IV.- Regular los honorarios del abogado Leonardo Livio Migone y los de las abogadas Estefania Alejandra Mancuso y María Cecilia Costanzo, en la suma equivalente a **3 Jus para cada representación**, en forma conjunta para el caso de las abogadas Mancuso y Costanzo, los que serán valorados a la fecha de su efectivo pago,

devengando desde la mora y hasta su efectivo pago una tasa de interés pura del 8% anual. (Arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 25, 44 y ccdtes. de la ley de aranceles 2.212, redacción actual).

Notifíquese a la Caja Forense. Oportunamente cúmplase con la Ley N° 869.

V.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCyC -según Ley N° 5.777-.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza