

San Carlos de Bariloche, 1 de julio 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 12/11/2025 Gabriela Pacheco Perello, en su carácter de heredera de Nestor Perello, inicia incidente de fijación de canon locativo y cobro por el uso y goce del inmueble denominado catastralmente 19-1-C-011-03B-0 perteneciente al acervo hereditario denunciado en autos "MACIAS ABEL Y OTROS S/ SUCESION AB INTESTATO BA-27594-C-000.

Indica que el inmueble en cuestión se encuentra en un 100% a nombre del causante y se encuentra ocupado exclusivamente por el Sr. Jorge Dominguez y dicha ocupación genera un desequilibrio entre los coherederos toda vez que uno de ellos usufructúa el bien de forma gratuita mientras los demás se ven privados de su uso y goce.

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

2º) Corrido el traslado, la parte incidentada manifestaba que el inmueble integrante del acervo identificado como 19-1-C-011-03B-0 corresponde a un lote de terreno baldío, sin ningún tipo de mejoras, con excepción de una precaria y vivienda existente y en el muy mal estado de conservación y mantenimiento, a punto tal que un árbol de gran tamaño le cayó encima años atrás, terminando de destruirla.

Niega que en el inmueble existan cabañas para alquiler turístico, sino que las denominadas cabañas existentes en el inmueble, son las viviendas que su parte construyó y que ocupa en forma personal, conjuntamente con sus hijos.

Por ello solicita se determine en forma previa a todo avance, el valor de dichas mejoras y hace reserva de reclamar a la incidentista el uso total o parcial de las mismas que pretenda hacer.

3°) Que en fecha 26/02/2026 la incidentista denuncia como hecho nuevo imágenes de publicaciones en la plataforma Facebook a fin de acreditar el alquiler turístico que se les da a las cabañas en cuestión y acompaña prueba documental al respecto.

Del traslado del hecho nuevo denunciado la incidentada solicita su rechazo toda vez que el mismo no conforma un hecho nuevo que haya entrado en la esfera de conocimiento por la contraria con posterioridad al planteo o presentación inicial y en consecuencia su presentación actual deviene improcedente y extemporánea.

4°) Que en fecha 06/05/2026 la perito tasadora Maria Dolores Bonessa efectúa su dictamen el que es impugnado por la parte incidentada y luego, sustanciada la impugnación, fue contestada por la perito en fecha 27/05/2026.

5°) Ahora bien, ingresando en el análisis de la cuestión, corresponde abordar, en primer término, el tratamiento del nuevo hecho denunciado por el incidentista.

Conforme lo establece el art. 337 del CPCC *"Cuando con posterioridad a la contestación de la demanda o reconvención ocurre o llega a conocimiento de las partes algún hecho que tenga relación con la cuestión que se ventila, pueden alegarlo hasta las oportunidades previstas en los artículos 333 y 334, según corresponda."*

Que si bien la denuncia del hecho nuevo se encuentra deducido en tiempo y forma ya que se efectúa antes de pasar a despacho a proveer la prueba, el

incidentista no ha podido acreditar que haya llegado a su conocimiento en forma posterior al inicio del incidente.

Es decir que la misma no afirma haber tomado conocimiento de las publicaciones acompañadas con posterioridad al inicio de la demanda y tampoco surge de la captura de pantalla la fecha en la cual fue publicada en la red social. Por ende no se encuentra acreditada la imposibilidad de conocimiento anterior ni la explicación de cómo toma conocimiento sobre la existencia de este hecho y su fecha cierta.

Cabe resaltar que los hechos pueden acontecer antes o durante el trámite del proceso y la sentencia no puede ceñirse exclusivamente al material fáctico aportado en los escritos constitutivos de la litis (demanda y contestación), pues con posterioridad pueden ocurrir otros hechos que operen sobre el conflicto que se dilucida. Se trata de circunstancias que las partes no pudieron, lógicamente, afirmar en los escritos de demanda, reconvención y sus contestaciones, pues ocurrieron o llegaron a su conocimiento luego de tales presentaciones y aún antes de la sentencia de primera instancia.

En tal sentido, la admisibilidad del hecho nuevo exige no sólo la novedad temporal del acontecimiento invocado, sino además su vinculación directa con la controversia objeto del proceso y su eficacia potencial para modificar, complementar o influir sustancialmente sobre el marco fáctico y jurídico de la pretensión debatida.

Por tales motivos corresponde rechazar el hecho nuevo denunciado.

6°) Que, resuelta esa cuestión, cabe señalar, que no se encuentra

controvertido el hecho de que el Sr. Jorge Dominguez ocupe el bien componente del acervo en su totalidad y que por lo tanto corresponde en estas actuaciones accesorias del juicio principal, fijar el canon locativo del inmueble en cuestión 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.)

7º) 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 efectúa análisis técnico alguno que permita datar las edificaciones ni desarrolla criterios constructivos, materiales utilizados, tipologías arquitectónicas, sistemas constructivos, estado de envejecimiento o indicadores técnicos que permitan arribar a una conclusión fundada sobre su antigüedad y que es materialmente imposible efectuar una tasación seria y técnicamente sustentable sin inspección interior de los inmuebles.

Finalmente agrega que la perito designada reviste título de arquitecta, más no acredita especialización específica en materia tasadora o valuatoria.

Que ante ello la perito expresamente informó que tales cuestiones, como estado de baños y cocinas, instalaciones sanitarias y eléctricas, humedades, calidad de terminaciones, depreciación física o antigüedad funcional— no pudieron ser verificados materialmente debido a la imposibilidad de acceso al interior de las construcciones, situación completamente ajena a la

voluntad y actuación de la profesional.

A su vez la perito indica que los planos del inmueble fueron remitidos por el demandado recién con fecha 7 de mayo de 2026, es decir, prácticamente sobre el vencimiento del plazo pericial de diez (10) días otorgado para la presentación del informe y en consecuencia, al momento de realizarse la inspección ocular no contaba con documentación técnica suficiente que permitiera cotejar superficies, distribuciones, antigüedad constructiva o demás extremos actualmente cuestionados.

Sostiene que dicha documentación fue aportada en forma tardía respecto de los tiempos materiales disponibles para efectuar un análisis técnico integral complementario dentro del plazo procesal conferido.

Que en relación a la metodología empleada la perito utilizó el método comparativo de mercado, y la estimación fue efectuada considerando inmuebles de características constructivas y ubicación similares dentro de la zona, conforme práctica habitual en materia de tasaciones locativas.

Por último en relación a la idoneidad de la profesional la misma manifestó que reviste título habilitante de Arquitecta y matrícula profesional vigente, resultando plenamente competente para efectuar relevamientos constructivos, análisis edilicios y estimaciones de valor locativo vinculadas a inmuebles.

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.

8°) Que ha quedado demostrado que algunas de las viviendas construidas en el inmueble se encuentran afectadas al destino turístico ya que de la propia pericia surge que *"En el inmueble se observan un total de 6 construcciones y 1 domo. Las construcciones observadas presentan revestimiento exterior de siding y cubierta de chapa. Algunas unidades se encuentran sobre estructuras metálicas y otras sobre basamentos de piedras. Todas las unidades se implantan de manera dispersa en el terreno."*

Teniendo en cuenta lo que surge del dictamen y en virtud de los dichos del incidentado que sostiene que *"ante la mayoría de edad de los hijos del suscripto, se construyeron en el predio otras dos viviendas, que en la actualidad ocupan los mismos."* y teniendo a la vista el mandamiento diligenciado en autos principales "BA-27594-C-0000 "MACIAS, ABEL Y OTROS S/ SUCESION AB INTESTATO" surge de las imágenes

constatadas en el interior de las cabañas que las mismas cuentan con carteles indicadores del uso de las instalaciones tales como: "se agradece no comer en las habitaciones"; "las toallas y mantas deben permanecer dentro de las cabañas"; "no utilice esponjas de acero para el lavado de ollas y sartenes" etc.

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, arribándose a la suma de \$600.000 mensual correspondiente al valor de \$120.000 por día fijado por la perito, multiplicado por 20 días al mes que se estima podría alquilarse las cabañas, y en la proporción que le corresponde a la heredera (1/4) hasta el momento de la partición y condenar a pagar dicho canon fijado en forma extrajudicial entre el 1 y 5 de cada mes, bajo apercibimiento de ejecución.

Que en este sentido, la doctrina ha dicho: *"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). *"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").

8°) Que, por último, cabe aclarar que en este proceso no se han reclamado las mejoras invocadas y que su existencia no ha sido demostrada a los fines de fijar el valor locativo reclamado.

Tal es así que las declaraciones testimoniales producidas no son por sí solas suficientes para demostrar cuales fueron las mejoras y la fecha de su realización.

Nótese, al respecto, que la parte interesada no produjo ningún otro medio probatorio para demostrar tales hechos alegados. En tal sentido, no acompañó la documental solicitada por la perito (planos municipales originales aprobados, facturas originales de todas las mejoras realizadas, o cualquier otra documentación necesaria para la confección de la labor pericial) todo lo cual impidió a la perita expedirse sobre la cuestión.

Sumado a ello, tampoco se acompañó ninguna otra documental relativa a las mejoras y a la fecha en las que se hubieran realizado las mejoras, lo cual estaba a su cargo demostrar (art. 348 del CPCCRN). Por tal motivo, no corresponde tenerlas en cuenta a fin de fijar el canon locativo en este incidente.

9°) 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 canon locativo mientras dure la ocupación del bien por parte de la incidentada en la suma de \$600.000 mensual y condenar a Jorge Dominguez a pagar a Gabriela Pacheco Perello, en su carácter de heredera de Nestor Perello, a pagar dicha suma en forma extrajudicial entre el 1 y 5 de cada mes, hasta el momento de su partición bajo apercibimiento de ejecución. **II)** Imponer las costas de lo resuelto al incidentado. **III)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por art. 120 CPCC.

Cristian Tau Anzoategui
Juez