

CAUSA N° CH-56823-C-0000

Choele Choel, 05 de Mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**ZUTHER ROBERTO JUAN ERICO S/ SUCESION AB INTESTATO**", EXPTE. PUMA N° **CH-56823-C-0000**, de los que,

RESULTA: Que en fecha 19/09/2025 adjuntan documental y se presentan las Señoras Silvana Patricia, Elsa Nélide, Jessica Loreley y Leslie Solange y el Señor Jorge Roberto todos de apellido Zuther, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Doctora Marina Baglioni y del Doctor José Luis Zuain, revocando el patrocinio anterior y solicitando se rectifique la declaración jurada oportunamente presentada a fs. 118 y 142, respecto del inmueble identificado como 08-1-G-005-10.

Consideran que la declaración jurada en cuestión fue mal confeccionada, en tanto se indicó que el inmueble individualizado con nomenclatura catastral 08-1-G-005-10 tenía carácter ganancial cuando conforme surge del informe de dominio que ahora acompañan y de las Escrituras N° 78 y 86 el mismo se compone de dos tercios indivisos que revisten el carácter de propio del causante pues fue adquirido con anterioridad a contraer matrimonio en segundas nupcias con la Sra. Stella Mabel Méndez y un tercio indiviso que reviste el carácter de bien ganancial adquirido durante el matrimonio con la antes nombrada; por lo que acompañan una nueva declaración jurada y la correspondiente valuación fiscal.

Manifiestan que desde el fallecimiento de su padre, aquí causante, la Sra. Stella Mabel Méndez usufructúa de manera exclusiva y excluyente la totalidad de dicho inmueble, impidiendo el acceso y goce de los restantes herederos, sin presentar rendición de cuenta alguna.

Que oportunamente fueron designadas coadministradoras conjuntas las Sras. Stella Mabel Méndez, Silvana Patricia Zuther y Jessica Loreley Zuther, sin embargo las últimas dos se han visto impedidas de ejercer dichas funciones en razón del uso exclusivo que del bien ejerce la cónyuge

supérstite Méndez.

Que en atención a ello, solicitan se la intime a rendir cuentas de la administración y del uso del inmueble desde el fallecimiento del causante hasta la fecha, dejando interpuesta su oposición al uso exclusivo y excluyente que se está dando al bien sucesorio.

En fecha 08/10/2025 se los tiene por presentados, con patrocinio letrado y con domicilio electrónico constituido. Se tiene presente lo manifestado en virtud de la revocación del patrocinio anterior.

Se tiene presente la nueva Declaración Jurada Patrimonial, valuación fiscal, Título y testimonio e Informe de Dominio acompañados. Atento los nuevos porcentajes denunciados en la Declaración Jurada Patrimonial, respecto del inmueble NC 08-1-G-005-10, se dispone correr traslado a las restantes herederas.

Asimismo, se les corre traslado de la oposición formulada y de la intimación solicitada.

En fecha 14/10/2025 las Sras. Stella Mabel Méndez e Ingrid Abigail Zuther, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Patricio Luis Héctor Jelen, contestan y se oponen al pedido de rendición de cuentas formulado por la parte contraria y al requerimiento de exclusión o limitación de uso del inmueble identificado catastralmente como 08-1-G-005-10, actualmente en posesión de la Sra. Méndez.

Afirman que la sucesión del Sr. Zuther tramita desde hace más de una década, con múltiples incidencias procesales y cambios de representación, sin haberse alcanzado la partición definitiva de los bienes que integran el acervo hereditario.

Que el inmueble identificado como Chacra N° 08-1-G-005-10 (5 hectáreas) se encuentra en posesión pacífica de Stella Mabel Méndez y su hija Abigail Zuther, quienes han mantenido, conservado y mejorado el predio a su exclusivo costo.

Que la pretensión de la contraria de exigir rendición de cuentas sólo respecto de este bien resulta improcedente, dado que existen otros inmuebles del acervo que son usufructuados por otros coherederos, a saber: la Chacra N° 08-1-G-006-05 (5 hectáreas) se encuentra en posesión de Jorge y Silvana Zuther, con explotación agropecuaria; y respecto de la Chacra N° 08-1-G-004-09 (15 hectáreas) existen antecedentes de arrendamiento y cesión de uso.

Sostienen que ninguno de los coherederos mencionados ha rendido

cuentas sobre tales usufructos, por lo que exigir rendición únicamente a ésta parte resulta parcial y vulnera el principio de igualdad entre coherederos.

Que por otro lado, uno de los coherederos ha tenido medidas de restricción de acercamiento respecto de la Sra. Méndez, lo que impide el uso conjunto del inmueble a fin de resguardar su integridad.

En fecha 04/11/2025 se tiene por contestado el traslado por las coherederas. Atento el estado de autos y lo previsto por el Art. 622 del CPCC, se dispone celebrar Audiencia de Gestión del Caso.

En fecha 12/12/2025 se celebra Audiencia en la que se inicia un extenso dialogo a fin de determinar el carácter de los bienes integrantes del acervo hereditario, exponiendo a tal fin la Dra. Baglioni y el Dr. Zuain, letrados patrocinantes de Silvana Patricia, Elsa Nélica, Jorge Roberto, Jessica Loreley y Leslie Solange, todos de apellido Zuther.

Por su parte, el Dr. Guidi, letrado patrocinante de Stella Mabel Méndez e Ingrid Abigail Zuther, hace reserva de accionar a fin de no afectar los derechos de sus asistidas.

Ambas partes a través de los letrados son contestes en manifestar la voluntad de arribar a un acuerdo.

A continuación los Dres. Baglioni y Zuain se comprometen a presentar en autos un escrito detallando los bienes que a su criterio integran el acervo hereditario, el carácter de los mismos y porcentual que correspondería a cada parte en los términos expuestos en la presente Audiencia de acuerdo al análisis efectuado de la causa, para luego dar traslado.

Eventualmente, y de corresponder, las partes manifiestan que presentarán en autos un acuerdo, para lo cual se pone a disposición de los presentes un espacio de dialogo a tal fin.

En fecha 26/12/2025 Silvana Patricia, Elsa Nélica, Jorge Roberto, Jessica Loreley y Leslie Solange, todos de apellido Zuther, detallan los bienes que, a su criterio, integran el acervo hereditario, indicando su carácter y la proporción que corresponde a cada parte.

1.- Inmueble con Nomenclatura catastral 08-1-G-005-10, con una superficie total de cinco (5) hectáreas, que se compone de:

a) Dos tercios indivisos adquiridos por compraventa por Zuther casado con la Sra. Beatriz Ortiz -cónyuge en primeras nupcias- conforme escritura N° 78 de fecha 29/10/1982.

Posteriormente, mediante un Acuerdo Particionario que obra a fs. 227, 228 y 229, en los autos "ORTIZ BEATRIZ S/ SUCESION" - Expte. N° 5788/00 -homologado a fs. 416 y aprobado a fs. 546-, le fueron adjudicados esos dos tercios a Zuther.

b) Un tercio indiviso adquirido por el causante casado con la Sra. Stella Mabel Méndez -cónyuge supérstite-.

Por lo expuesto, surge que de dicho inmueble dos tercios revisten carácter de bien propio del causante y un tercio de ganancial con la Sra. Méndez.

2.- Inmuebles con las siguientes Nomenclaturas catastrales 08-1-G-006-05 y 08-1-G-006-06, identificadas según título como Lote E N° 7, Sección 4, adquiridos por Zuther casado con Ortiz mediante compraventa conforme escritura N° 204 de fecha 20/07/1970, inscriptas al Tomo 490, folios 93 y 94, fincas N° 24.713 y 22.0532.

En la sucesión de la Sra. Ortiz mediante el acuerdo particionario de fs. 227, 228 y 229, ambos inmuebles fueron adjudicados en condominio y en partes iguales a sus herederos Elsa, Jorge, Silvana, Jessica y Leslie.

3.- Inmueble con Nomenclatura catastral 08-1-G-004-09, fue adquirido por Zuther casado con Ortiz mediante una cesión de derechos hereditarios, conforme escritura N° 140 de fecha 04/07/1983; dicha cesión fue presentada en los autos "ORTIZ BEATRIZ S/ SUCESION" a fs. 164/165 y en el presente sucesorio a fs. 103.

Surge de la cesión, que la misma fue celebrada por el causante casado con la Sra. Ortiz, por lo que solo corresponde a este sucesorio el 50% de dichos derechos, con carácter de propio de Zuther y el otro 50% corresponde a la sucesión de Ortiz.

4.- Bienes muebles registrables: A fs. 97 la Sra. Méndez acompañó un inventario de los bienes muebles que se detallan a continuación e integran el acervo hereditario:

-Pick up Volkswagen Saveiro, dominio EVB 487.

-Fiat Palio Fire, dominio EOH 093, aclarándose que dicho vehículo no existe como tal, en tanto se trata de un plan de ahorro de titularidad de la Sra. Estela Méndez, el cual fue vendido oportunamente para la cancelación de deudas.

-Ford Ranger año 2015.

-Tractor Deutz AX60.

-Tractor FHAR Mercedes.

-Sinfín Dankhert 1,10 con motor de 15 HP, el cual se encontraba fuera de

funcionamiento y actualmente operativo tras la adquisición de un motor nuevo por parte de la Sra. Méndez.

- Sinfín Dankhert 0,90 con motor de 9 HP, no operativo.
- Sierra circular con mesa y motor de 3 HP.
- Arrolladora de pasto, fuera de funcionamiento.
- Cortahileradora Hilcor HL 300.
- Pulverizadora Pazima 191 de 2000 litros.
- Acoplado tipo fama.
- Desbrozadora TC.
- Rastra de discos por 16 T.C.
- Compresor.
- Cepilladora manzana.
- Picadora de maíz.
- Once escaleras.

Asimismo, acompañan informes de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble respecto de los inmuebles mencionados a fin de acreditar la titularidad y la naturaleza de los mismos.

En fecha 02/02/2026 se tiene presente el acervo hereditario denunciado y los informes de dominio acompañados. Se dispone correr traslado a las restantes herederas.

En fecha 05/02/2026 las Sras. Stella Mabel Méndez e Ingrid Abigail Zuther contestan el traslado conferido.

Refieren que los bienes que integran el acervo hereditario, son: Un Inmueble ubicado en Choele Choel, Nomenclatura catastral 08-1-G-005-10, de cinco hectáreas, del que corresponde dos tercios a las suscriptas, como ganancial y heredera del mismo.

Que conforme surge de los antecedentes de autos, en acta de audiencia (fs. 95) la suscripta representada por el Dr. Juan Carlos Bruno solicitó ser designada administradora de la sucesión.

Que a fs. 104 se celebra audiencia dónde se retomó el diálogo respecto de la designación de administrador del sucesorio, manteniéndose las partes en sus respectivas posturas; no logrando conciliación.

Que en el Interlocutorio de fs. 131/133 se designaron como administradoras conjuntas a la Sra. Stella Mabel Méndez, Silvana Patricia Zuther y/o Jessica Loreley

Zuther.

Manifiestan que la parte del Lote 6 de la Secc. IV de la Colonia Agrícola Choele Choel, posee una superficie de 5 has aprox., y que se une a la mayor extensión adjudicada al Sr. Zuther, conforme el acuerdo particionario ya referido en el proceso sucesorio de "ORTIZ BEATRIZ S/ SUCESION", sin el consentimiento de ésta parte.

Que conforme surge del título de propiedad, el inmueble rural en cuestión ha sido objeto de transmisión en las sucesiones de los padres del aquí causante, lo que induce a una confusión sobre la real extensión del mismo.

Continúan diciendo que los inmuebles con Nomenclaturas catastrales 08-1-G-006-05 y 08-1-G-006-06, identificadas según título como Lote E N.º 7, Sección 4, adquiridas mediante compraventa conforme escritura N.º 204 de fecha 20/07/1970, inscriptas al Tomo 490, folios 93 y 94, fincas N.º 24.713 y 22.053 fueron adjudicados de manera irregular en condominio y partes iguales a Elsa, Jorge, Silvana, Jessica y Leslie, dejando afuera a Ingrid -hija menor de Zuther-.

Que ésta parte hace reserva del planteo de nulidad de ello y/o eventualmente la redargución de falsedad de la escritura pública, así como también de la cesión de derechos hereditarios respecto del inmueble con Nomenclatura catastral 08-1-G-004-09, conforme escritura N.º 140 de fecha 04/07/1983.

En fecha 25/02/2026 se tiene por contestado el traslado conferido y por formulada impugnación de la que se dispone conferir traslado.

Se requiere a los herederos que acompañen documentación original de Escritura N.º 204 y los respectivos Informes de Dominio.

En fecha 05/03/2026 los Sres. Silvana Patricia, Elsa Nélide, Jorge Roberto, Jessica Loreley y Leslie Solange, todos de apellido Zuther, contestan el traslado conferido, refiriendo que:

a).- Lo manifestando respecto del Inmueble Nomenclatura catastral 08-1-G-005-10, de cinco hectáreas, respecto de que le corresponden dos tercios como

ganancial y heredera del mismo es erróneo y falso.

Conforme esta parte ya lo acreditó, dicho inmueble fue adquirido por el Sr. Zuther casado en primeras nupcias con Beatriz Ortiz, lo que surge del informe de dominio acompañado, precisamente en el Asiento 5.

Luego, el Sr. Zuther casado en segundas nupcias con la Sra. Stella Méndez, adquirió el 1/3 restante, conforme surge del Asiento 7 del mismo informe.

En el año 2005 en autos "ORTIZ BEATRIZ S/ SUCESION" se realizó acuerdo particionario a fs. 227/229 mediante el cual al Sr. Roberto Juan Erico Zuther cónyuge supérstite de Ortiz se le adjudicó el 100% de los dos tercios del inmueble al que se viene haciendo referencia.

Es por ello, que dos tercios del inmueble 08-1-G-005-10 son propios de Zuther Roberto Érico y un tercio ganancial con la Sra. Stella Méndez -cónyuge supérstite-.

b).- Inmuebles con Nomenclaturas catastrales 08-1-G-006-05 y 08-1-G-006-06, identificadas según título como Lote E N.º 7, Sección 4, adquiridas mediante compraventa conforme escritura n.º 204 de fecha 20/07/1970, inscriptas al Tomo 490, folios 93 y 94, fincas N.º 24.713 y 22.0532.

Que, conforme surge de las constancias de autos, a fs. 227/229 obra el acuerdo particionario celebrado en el año 2005, el cual fue debidamente homologado mediante resolución de fecha 11/11/2010 obrante a fs. 546, encontrándose desde entonces firme y consentido, adquiriendo cosa juzgada.

En tal contexto, el planteo introducido por la contraria, mediante una genérica reserva de nulidad y/o eventual redargución de falsedad de escritura pública, aparece formulado en forma extemporánea, encontrándose cualquier tipo de acción de esta naturaleza totalmente prescripto, y a su vez, sin invocación concreta de causal legal alguna ni individualización de vicio jurídico que pudiera afectar la validez del acto.

Asimismo, corresponde señalar que la partición versó exclusivamente sobre los bienes existentes al momento del fallecimiento de la causante Beatriz Ortiz, respecto de los cuales se encontraban plenamente determinados los herederos legitimados para intervenir en el convenio particionario, no existiendo a esa fecha otros sujetos con vocación hereditaria que pudieran verse afectados por el acuerdo celebrado.

A tal efecto, estos inmuebles (08-1-G-006-05 y 08-1-G-006-06) corresponden en condominio y partes iguales a Elsa, Jorge, Silvana, Jessica y Leslie, todos apellido Zuther, y deben quedar afuera de este sucesorio.

c).- Respecto al inmueble 08-1-G-004-09, obra en este proceso a fs. 103 y en la

sucesión de Beatriz Ortiz a fs. 164/165, la cesión de derechos hereditarios, mediante Escritura N° 140 de fecha 04/06/1983, a través de la cual Basilio Lopatiuk y Catalina Lopatiuk ceden y transfieren todos los derechos y acciones que tienen y le corresponden respecto de dicho inmueble.

En virtud de ello, los derechos de este inmueble corresponden el 50% a la sucesión de Ortiz Beatriz y el 50% revisten el carácter de propios de Zuther.

d).- Respecto a los bienes muebles y herramientas, no merecieron observación ni objeción por la contraria respecto de los detallados por esta parte.

En fecha 11/03/2026 se tiene por contestado el traslado. Se solicita a la parte que presente la Escritura N° 204 y los informes de dominio en original en el tribunal a efectos de su cotejo, dejándose constancia que una vez verificados se procederá a su devolución.

En fecha 20/03/2026 se presenta en mesa de entrada de este Juzgado la escritura N° 204 en original, manifestando que los informes de dominio se encuentran debidamente agregados en autos conforme surge del movimiento E0012.

En fecha 30/03/2026 se tiene por recibida la documental original de Escritura N° 204 - Folio 261 y testimonio escritura N° 171. Se tiene presente lo manifestado respecto a los informes de dominio acompañados oportunamente de forma digital.

En fecha 07/04/2026 pasan los presentes a Despacho para Resolver.

CONSIDERANDO: I.- Que han ingresado las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a los fines de resolver en torno a la determinación del carácter -propio y/o ganancial (y en su caso en qué porcentajes) del bien inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 08-1-G-005-10 que oportunamente fuera denunciado como integrante del acervo hereditario del Sr. Roberto Juan Erico Zuther, en tanto sus herederos Silvana, Elsa, Jorge, Jessica y Leslie, afirman que la declaración jurada obrante a fs. 118 y 142, se encuentra erróneamente confeccionada.

Afirman que en ella se indicó que tal inmueble revestía el carácter de ganancial, empero ello a su criterio resulta erróneo en tanto se trata de un bien inmueble que se compone de dos tercios indivisos como bien propio del causante y un tercio indiviso como bien ganancial adquirido en matrimonio con la Sra. Stella Mabel Méndez.

Que ello surge del Informe de Dominio que acompañan -Escrituras N° 78 y 86-, por lo que solicitan que se rectifique la declaración jurada acompañada oportunamente y que se tenga por válida la presentada en fecha 19/09/2025 de la que surge que la chacra

que es parte del Lote 6 de la Sección IV designado en un plano de subdivisión como Lote 12, Nomenclatura Catastral 08-1-G-005-10, en dos tercios reúne el carácter de bien propio del causante valuado en \$27.202.481,02, y un tercio reúne el carácter de bien ganancial del causante valuado en \$13.601.240.51, arrojando un valor total de \$40.803.721,53.

Asimismo, manifiestan que desde el fallecimiento de su padre la Sra. Méndez usufructúa de manera exclusiva el inmueble sin rendición de cuentas alguna, por lo que solicitan que se requiera a la misma presente la rendición de cuentas pertinente respecto de la administración y uso del inmueble desde el fallecimiento del causante hasta la actualidad.

II.- Corrido que fuera el traslado, en fecha 14/10/2025 las Sras. Stella Mabel Méndez -cónyuge supérstite- e Ingrid Abigail Zuther -hija del causante- se oponen al pedido de rendición de cuentas formulado por la parte contraria y refieren que el inmueble 08-1-G-005-10 (de 5 hectáreas) se encuentra en posesión pacífica de las dicentes quienes han mantenido, conservado y mejorado el predio a su exclusivo costo.

Que por otro lado, existen dos inmuebles más, identificados como: 08-1-G-006-05 (de 5 hectáreas) y 08-1-G-004-09 (de 15 hectáreas), que integran el acervo hereditario y que son usufructuados por otros coherederos que nunca han presentado rendición de cuentas en el presente proceso.

III.- Delimitadas las posturas antagónicas de las partes en cuanto a la determinación del carácter de los inmuebles - sobre todo -, se celebró en fecha 12/12/2025 Audiencia de Gestión del Caso con la finalidad de que puedan establecer en principio y consensuadamente cuáles son los bienes que integran el acervo hereditario de quien en vida fuera el Sr. Roberto Juan Erico Zuther; y, eventualmente el carácter revisten los mismos y sus porcentajes para luego avanzar en lo que ha sido un extenso proceso y culminar con el estado de indivisión hereditaria-.

Así las cosas, en tal acto procesal, el que obra registrado en soporte audiovisual; otorgada que fuera la palabra a la Dra. Baglioni y al Dr. Zuain, letrados patrocinantes de Silvana Patricia, Elsa Nélica, Jorge Roberto, Jessica Loreley y Leslie Solange, afirman

que dos tercios indivisos del inmueble identificado como 08-1-G-005-10, compuesto por 5 hectáreas, fue comprado por el Sr. Zuther mientras se encontraba casado en primeras nupcias conforme surge del informe de dominio que adjuntan y que mediante el Acuerdo Particionario - obrante a fs. 227/229 - celebrado en el marco del Proceso Sucesorio N° 5788/00 de quien en vida fuera su cónyuge Sra. Beatriz Ortiz le fueron adjudicados al ahora causante por lo que revisten carácter de propios. Agregan que el restante tercio indiviso lo adquirió el Sr. Zuther estando casado en segundas nupcias con la Señora Stella Mabel Méndez por lo que ese porcentual reviste carácter de ganancial tal como surge del informe de dominio referido.

Respecto de los inmuebles identificados como 08-1-G-006-05 y 08-1-G-006-06, que conforman una superficie de 10 hectáreas, indican que están fuera de discusión en tanto fueron comprados por el aquí causante mientras se encontraba casado en primeras nupcias con la Sra. Ortiz y en el proceso Sucesorio al que se viene haciendo referencia y mediante el mismo Acuerdo Particionario fueron adjudicados a Silvana, Elsa, Jorge, Jessica y Leslie, por lo que no pueden integrarse a esta sucesión y repartirse nuevamente.

Por ultimo, en cuanto al inmueble identificado como 08-1-G-004-09, con una superficie de 15 hectáreas, afirman que fue adquirido por el Sr. Zuther mientras se encontraba unido en matrimonio con la Sra. Ortiz, ello conforme surge de Cesión de Derechos que obra en el Expte. N° 5788/00 ya referido; que el 50% es propio de Zuther y el otro 50% de Ortiz.

Cedida que fue la palabra al Dr. Guidi, no formuló objeción con respecto al inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 08-1-G-005-10, pero si lo hizo con respecto a los inmuebles individualizados con Nomenclatura Catastral 08-1-G-006-05 y 08-1-G-006-06 afirmando al respecto, que el acuerdo de partición perjudica la legitima de su asistida Ingrid Zuther quien no fue incluida en el acuerdo; que debería plantearse la nulidad del mismo y considera que las partes deberían hacer un acuerdo de partición privada que sea justo para todos.

Finalizado tal acto procesal la Dra. Baglioni y el Dr. Zuain presentan escrito detallando todo lo manifestado con respecto a cada uno de los inmuebles. Y corrido de ello traslado, se presentan Stella Méndez e Ingrid Zuther formulando oposición y afirmando que respecto del inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 08-1-

G-005-10 le corresponden dos tercios como ganancial y heredera del mismo, respectivamente.

Seguidamente, respecto del acuerdo particionario de los inmuebles 08-1-G-006-05 y 08-1-G-006-06, afirma que fueron adjudicados de forma irregular en condominio y partes iguales a los hijos de Zuther y Ortiz, perjudicando a Ingrid, hija menor de Zuther, por lo que hace reserva de plantear la nulidad del acuerdo.

IV.- Ahora bien, llegado el momento de resolver tengo presente que, a la cuestión primigenia por la que pasan los autos a despacho, esto es la determinación del carácter propio o ganancial -y sus porcentajes- del inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 08-1-G-005-10, se han sumado nuevas cuestiones respecto de otros inmuebles.

Por ello, en forma preliminar y para tal cometido he de recurrir a las constancias obrantes en la Causa caratulada "ORTIZ BEATRIZ S/ SUCESION", Expte. N° 5788/00 que rola por cuerda para luego analizar la documental glosada en estos actuados.

Entonces, analizando la causa "ORTIZ BEATRIZ S/ SUCESION", Expte. N° 5788/00 observo que a fs. 164/165 obra Escritura N° 140 de fecha 04/07/1983 de Cesión de Derechos Hereditarios, cuya parte pertinente dice: *"... los Sres. Basilio Lopatiuk y Catalina Lopatiuk, ceden y transfieren al Sr. Roberto Juan Erico Zuther, casado con Beatriz Ortiz, los derechos y acciones hereditarios que tienen respecto de la fracción de terreno de chacra ubicada en Choele Choel y que en un plano de subdivisión se señala con la letra D y es parte del lote 3 del plano de división del lote 5 sección IV, inscripto en el Registro de la Propiedad al Tomo 84, Folio 307, Finca 11056 ..."*.

A fs. 227/229 obra Acuerdo de Partición Privada entre los Sres. Roberto Juan Erico Zuther en calidad de cónyuge supérstite de Ortiz y sus hijos Elsa Nélica, Jorge Roberto, Silvana Patricia, Jessica Loreley y Leslie Solange, todos de apellido Zuther, en calidad de herederos de la causante, el que fuera aprobado por la Judicatura conforme surge de fs. 419 y 546.

Resulta de interés extractar la parte pertinente de tal acuerdo: *"... de común acuerdo los herederos declarados como tales en los presentes autos, convenimos en partir y distribuir los bienes que componen el acervo hereditario de la siguiente forma:*

a).- Al heredero y cónyuge supérstite Roberto Juan Erico Zuther, se adjudica en exclusiva propiedad el inmueble rural Chacra designada como Lote 6 de la Sección IV de la Colonia Agrícola de Choele Choel, superficie 5 hectáreas, inscripta en el Registro de Propiedad al Tomo 4 Folio 81 Finca 1355 ... b).- A los herederos Elsa Nélide Zuther, Jorge Roberto Zuther, Silvana Patricia Zuther, Jesica Loreley Zuther y Leslie Solange Zuther, se les adjudica en exclusiva propiedad y en condominio el inmueble rural de chacra designada como Lote E, N° 7, Sección 4 de la Colonia Agrícola de Choele Choel, superficie 9.9920.05 hectáreas inscripta en el Registro de Propiedad al Tomo 490 Folio 93 y 94 Finca 24713 y 22053 ...".

Ahora bien, con el informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble y glosado en el presente proceso sucesorio en fecha 19/09/2025, surge en el Asiento N° 5 que dos tercios del inmueble NC: 08-1-G-005-10, que posee una superficie de 5 hectáreas, identificado como Lote 12 de la Sección IV, inscripto al Tomo 84, Folio 307, Finca 11056 (antecedente dominial Tomo 4 Folio 81), es de titularidad del Sr. Roberto Juan Erico Zuther quién, casado en primeras nupcias con Beatriz Ortiz, compró dos tercios indivisos mediante Escritura N° 78 el 29/10/1982.

En el Asiento N° 7 del mismo informe, surge que el Sr. Roberto Juan Erico Zuther, casado en segundas nupcias con Stella Mabel Méndez, adquirió un tercio indiviso del inmueble NC: 08-1-G-005-10, mediante Escritura N° 86 el 01/09/2004.

Asimismo se observan las Escrituras precedentemente referidas de las que se extrae:

Escritura N° 78: "... el 29/10/1982 Karin Ulriche Anneliese Zuther y Greta Gerda Gisela Zuther venden a Roberto Juan Erico Zuther las partes indivisas que tienen y le corresponden sobre una fracción de terreno chacra que es parte del lote 6 de la sección IV designado en un plano de subdivisión como lote 12 ...".

Escritura N° 86: "... el 01/09/2004 Rafael Santos Stabile en representación de Ilse Berta Hildegard Zuther vende a Roberto Juan Erico Zuther un tercio indiviso que tiene y le corresponde de una fracción de terreno chacra que es parte del lote 6 de la sección IV designado en un plano de subdivisión como lote 12 ...".

En ambos Instrumentos Públicos se deja constancia que los intervinientes

adquirieron las porciones de tierra a partir de la adjudicación que se les hizo en los procesos sucesorios de sus padres Jorge Zuther (del año 1944) y Martha Fruh de Zuther (del año 1976).

Asimismo, obra valuación fiscal del inmueble referido expedido por la Agencia de Recaudación Tributaria, del que surge que el mismo se encuentra identificado con nomenclatura catastral 08-1-G-005-10, cuenta con una superficie de 5 hectáreas, es de tipo subrural y su valuación del año 2025 asciende a la suma de \$ 40.803.721,53.

Asimismo, en fecha 26/12/2025, se agregan Informes de Dominio expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, respecto de los lotes NC 08-1-G-006-05, 08-1-G-006-06 y 08-1-G004-09.

Allí, surge que los inmuebles 08-1-G-006-05 y 08-1-G-006-06, de 5 hectáreas cada uno, son de titularidad de Roberto Juan Erico Zuther, quién casado en primeras nupcias con Beatriz Ortiz los adquirió por compra venta Escritura N° 204 del 20/07/1970, inscriptos al Tomo 490, Folios 93 y 94, Fincas N° 24713 y 22053.

En cuanto al inmueble 08-1-G004-09, de 15 hectáreas, el dominio consta inscripto a nombre de Basilio Lopatiuk.

Por último, cabe mencionar que en fecha 20/03/2026 se recibió por mesa de entrada de este Organismo el original de la Escritura N° 204 expedida por la Escribana Nacional Fany Delfa Roldán, la que en este momento tengo a la vista y cuya parte pertinente dice: *"... el 20/07/1970 Floyd Merwin Sieber vende a Roberto Juan Erico Zuther, casado en primeras nupcias con Beatriz Ortiz, dos fracciones de terreno de chacra con todo lo edificado, clavado, plantado y demás adherido al suelo, primero: designada como la mitad sud-oeste de la fracción letra E del plano de subdivisión del lote rural 7 sección IV de la Colonia de Choele Choel; segundo: designada como la mitad nord-este de la fracción letra E del plano de subdivisión del lote rural 7 sección IV de la Colonia de Choele Choel ... inscriptas en el Registro de la propiedad Inmueble número de Fincas N° 24713 y 22053 - Sección IV ..."*.

V.- Finalizado el análisis exhaustivo de la documentación y las constancias obrantes en los dos procesos sucesorios, encuentro las condiciones dadas para expedirme respecto de la situación de cada uno de los bienes inmuebles mencionados. A saber:

- Inmueble identificado como 08-1-G-005-10:

Conforme surge del Asiento 5 del informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, se tiene que dos tercios del mismo fueron adquiridos por Roberto Juan Erico Zuther, estando casado con Beatriz Ortiz con lo cual no quedan dudas que tal porción indivisa revestía el carácter de ganancial en la sucesión de ésta última.

Entonces, el 50% de esos dos tercios correspondía al aquí causante en la Sucesión de Ortiz como consecuencia de la disolución de la comunidad conformada con ella.

Por otro lado, se tiene, que, mediante Acuerdo particionario que obra a fs. 227/229 de la sucesión de Ortiz, la porción equivalente a 1/3 restante que formaba parte del acervo hereditario de la causante le fue adjudicada al Sr. Zuther; haciéndose en consecuencia el aquí causante titular de los 2/3 de ése inmueble; por lo que tal porción reviste en éste trámite sucesorio el carácter de bien propio.

Respecto del tercio restante, conforme surge del Asiento 7 del mismo informe, Roberto Juan Erico Zuther lo adquirió estando casado con la Sra. Stella Mabel Méndez, por lo que tal porción reviste carácter de ganancial.

Así las cosas, determinado el carácter del inmueble, corresponde establecer que respecto de los dos tercios que revisten carácter de bien propio del causante concurre la cónyuge supérstite junto a los 6 hijos del Sr. Zuther, recibiendo todos ellos partes iguales; es decir se divide en siete porciones.

Respecto al tercio restante al revestir el carácter de ganancial, la Sra. Méndez retirará el 50% que le pertenece como consecuencia de la disolución de la comunidad conformada con el aquí causante y respecto del restante 50% concurrirán los 6 hijos - Ingrid Abigail, Silvana Patricia, Elsa Nélide, Jessica Loreley, Leslie Solange y Jorge Roberto todos de apellido Zuther - en partes iguales.

Por lo que corresponde, rectificar la Declaración Jurada obrante a fs. 118 y 142 y tener por válida la presentada en fecha 19/09/2025

Todo ello, de conformidad con las prescripciones del código de fondo aplicable en la materia, a saber: Arts. 464, 465, sptes. y ccdtes., 2426, 2444, 2445, 2446 sptes. y ccdtes. del CCC.

- Inmuebles identificados como 08-1-G-006-05 y 08-1-G-006-06:

Conforme surge de la Escritura N° 204 fueron adquiridos por compra venta por parte del Sr. Roberto Juan Erico Zuther, estando casado en primeras nupcias con la Sra. Beatriz Ortiz con lo cual no quedan dudas que tal bien revestía el carácter de ganancial en la sucesión de ésta última.

Asimismo se encuentra acreditado que en tal proceso sucesorio y mediante el Acuerdo particionario celebrado en el año 2005, que obra a fs. 227/229 se incluyó la totalidad del bien, siendo adjudicados en condominio y en partes iguales a Elsa, Jorge, Silvana, Jessica y Leslie, quienes revestían calidad de herederos en ésa sucesión .

Corresponde señalar que tal acto particionario versó no sólo sobre la porción que sobre tales bienes pertenecían a la causante Beatriz Ortiz sino también sobre la porción de los inmuebles que correspondía al Sr. Zuther como consecuencia de la disolución de la comunidad conformada con quien fuera su cónyuge en primeras nupcias; pues tal acto de disposición no se encuentra vedado; motivando que el mismo fuera debidamente homologado mediante resolución de fecha 11/11/2010, conforme surge de fs. 546, encontrándose desde entonces firme y consentido tal pronunciamiento.

Por lo expuesto, considero que tales inmuebles - **08-1-G-006-05 y 08-1-G-006-06**- deben ser excluidos del acervo hereditario del aquí causante; sin perjuicio, de que tal como ha manifestado la heredera Abigail podrá ejercer las acciones que estime corresponder de entender afectada su parte legítima.

- Inmueble identificado como 08-1-G-004-09: Conforme surge del informe del Registro de la Propiedad Inmueble el dominio consta inscripto a nombre de Basilio Lopatuick; y de acuerdo a la Escritura N° 140 que obra glosada a fs. 103 de este proceso y a fs. 164/165 de la sucesión de Ortiz, los Sres. Basilio Lopatiuk y Catalina Lopatiuk cedieron al Sr. Roberto Juan Erico Zuther, casado con Beatriz Ortiz, los derechos y

acciones hereditarios que tienen respecto de dicho inmueble cuya superficie es de 15 hectáreas.

En consecuencia, y siendo que tal inmueble no se encuentra en cabeza del aquí causante, pues conforme surge del Informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble resulta titular dominial el Sr. Basilio Lopatuick; deberán los herederos de considerarlo pertinente arbitrar los medios necesarios para que se ordene el cambio de titularidad del bien. Sin perjuicio, de encomendar a los herederos busquen alternativas que sean consensuadas a los fines del ejercicio de los derechos que eventualmente detenten sobre el mismo.

VI.- En definitiva, considero que asiste razón a Silvana Patricia, Elsa Nélide, Jorge Roberto, Jessica Loreley y Leslie Solange, todos de apellido Zuther, en cuanto al carácter del inmueble 08-1-G-005-10 y que por ello debe rectificarse la Declaración Jurada presentada a fs. 118 y 142 y tenerse válida la obrante en Movimiento de Puma de fecha 19/09/2025; como así también respecto a la exclusión de los Inmuebles designados catastralmente como 08-1-G-006-05 y 08-1-G-006-06:

Por todo lo expuesto,

RESUELVO: I.- Rectificar la Declaración Jurada obrante a fs. 118 y 142 y tener por válida la presentada en fecha 19/09/2025 respecto del carácter del inmueble individualizado con Nomenclatura Catastral 08-1-G-005-10, conforme los fundamentos expuestos en los considerando.

II.- Excluir del acervo hereditario los inmuebles identificados con Nomenclatura Catastral 08-1-G-006-05 y 08-1-G-006-06.

III.- Requerir a los herederos, de considerarlo pertinente, arbitren los medios necesarios para que se ordene el cambio de titularidad del inmueble identificado catastralmente como 08-1-G-004-09. Sin perjuicio, de encomendar busquen alternativas que sean consensuadas a los fines del ejercicio de los derechos que eventualmente detenten sobre el mismo.

IV.- Notificar de conformidad a lo dispuesto por el Art. 120 del CPCC.

mvm/nc

Dra. NATALIA COSTANZO
JUEZA