

Cipolletti, 25 de febrero de 2026.-

Habiéndose reunido oportunamente en Acuerdo los señores Jueces y la señora Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, doctores Marcelo A. Gutiérrez y Alejandro Cabral y Vedia, y por subrogancia legal la doctora María Marta Gejo, con la presencia de la señora Secretaria, Guadalupe R. Dorado, para resolver el recurso de apelación en subsidio al de reposición, interpuesto por los coherederos José Ávila y Miguel Ángel Ávila, en estos autos “**VILLALOVO, Raquel s/ SUCESION AB INTESTATO (P/C DIGITAL 9207/12)**” (Expte. Puma N° CI-24454-C-0000, y Seon F-4CI-2356-C2020), que fueron elevados por la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3, de las que:

RESULTA

Los señores Jueces doctores Marcelo A. Gutiérrez y Alejandro Cabral y Vedia dijeron:

1).- Luego de diversas vicisitudes suscitadas en el trámite de esta sucesión, que incluyeron variadas intervenciones de los herederos declarados, la “*a quo*” dictó el 23 de octubre de 2025 la resolución que (para lo que ahora interesa), dispuso que “*...no mediando acuerdo entre los coherederos, y sin perjuicio de lo que se resuelva en relación a la cesión de derechos, y la posibilidad de hacer uso de la facultad de los coherederos, de comprar la parte de las restantes depositando en autos el monto de sus porciones; atento el estado de autos corresponde ordenar la partición judicial del bien que forma parte del acervo sucesorio, conforme lo dispuesto en el art. 2371 inc. c) del CCyC, a fin de evitar la prolongación de la indivisión del patrimonio común. En atención a ello, ESTESE a la subasta*

oportunamente ordenada en autos con fecha 04/07/2025, a cuyo fin, INTÍMESE a la martillera interviniente para que en el término de 5 (cinco) días de notificada de la presente, proceda a reanudar sus tareas, bajo apercibimiento de ley...” (sic).-

2).- Se alzaron contra lo así resuelto los coherederos José Ávila y Miguel Ángel Ávila, mediante el recurso de reposición con apelación en subsidio que dedujeron el 29 de octubre del mismo año, peticionando que se deje sin efecto la “*subasta*” y (también en lo pertinente y en breve resumen) argumentando que: **a)** la resolución del 04 de julio de 2025 no causaría “*estado*” ni afectaría derechos adquiridos; **b)** que se suscitaron inconvenientes y desfasajes que se achacan a un letrado anterior que los asistía; **c)** que el decisorio del 04 de julio pasado ordenaba la venta en pública subasta del bien sin considerar derechos de atribución preferencial (arts. 2380, 2381 CCCN), y la del 23 de octubre aquí atacada establece la continuación de la misma; **d)** que la resolución sería contradictoria pues también refiere en un párrafo “*la posibilidad de hacer uso de la facultad de los coherederos, de comprar la parte de las restantes depositando en autos el monto de sus porciones*”; **e)** que no reciben certezas sobre la forma en que se garantizarían sus facultades, coexistiendo la orden de partición judicial, generándose interpretaciones que no son claras. **f)** que la atribución preferencial tiene por finalidad que los coherederos abonen el “*saldo*”, en dinero de las hijuelas de los restantes; **g)** que en el marco de una partición judicial la adjudicación por atribución preferencial, prevalece sobre otros mecanismos como la “*subasta judicial*”; **h)** que el resto de las coherederas en una partición judicial, no pueden oponerse.-

3).- Las coherederas Magdalena y Berta, ambas de apellido Ávila, contestaron el 05 de noviembre pasado el traslado que les fue conferido de la impugnación descripta, solicitando que sea desestimada “*in limine*”, ya

que el planteo resultaría extemporáneo, improcedente e infundado, porque buscaría retrotraer el proceso que se encuentra en la etapa de la venta del único bien inmueble del acervo hereditario, contrariando resoluciones que se encuentran firmes hace años y vulnerando principios inherentes a la seguridad jurídica, la igualdad entre los herederos y la economía procesal, entre otros. Dicen que la subasta fue dispuesta varios años atrás, que la misma ya se llevó adelante una vez, dado que los herederos no logran ponerse de acuerdo, y no formularon ninguna propuesta de partición, por lo que el pedido sería completamente extemporáneo. Además lo tildan de dilatorio, afirmando que quienes lo formulan no habrían demostrado capacidad de compra (o pago), ni habrían intentado concretar la posibilidad que pregonan, no obstante habérseles otorgado un plazo para hacerlo, a la par que -dicen- se vulnerarían derechos del resto de los herederos; concluyendo que a todo lo anterior se agregaría que no se dan los requisitos para viabilizar lo pretendido.-

4).- Por intermedio de la decisión pronunciada el 10 de noviembre de 2025, en su parte pertinente, la “*a quo*” rechazó el recurso de reposición intentado, expresando para ello que “...*en la medida en que no media acuerdo unánime de los herederos para la venta privada del inmueble ni se encuentran reunidos los requisitos necesarios para la atribución preferencial de bien en su beneficio; sin que se acredite capacidad económica para desinteresar a las restantes coherederas, se RECHAZA sin más...*” (sic.). No obstante a renglón seguido concedió la apelación subsidiaria que ahora nos ocupa; y:

CONSIDERANDO:

5).- Habida cuenta de las particularidades del asunto venido a conocimiento de esta Cámara, y observándose que el discurso impugnativo está conformado por argumentaciones circulares que, desde distintos ángulos,

encaran lo que es la cuestión troncal, cabrá adelantar que -a fin de simplificar la decisión- se acudirá a la conocida máxima que expresa que los Tribunales no están obligados a seguir a las partes en todos sus postulados, ni a considerar todo lo que estas propongan, sino que pueden ceñirse a lo que estimen suficiente y dirimente para el litigio (conf. CSJN in re: “Burger King Corporation” en Fallos 308:950; “Landa” en Fallos 294:466; “García Fernández” en Fallos 290:382; “Giardelli” del 08.08.2002; y Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 274:113; 280:320; 144:611; entre muchos; y arg. arts. 238 y ccdtes del CPCC, Ley 5777).-

6).- Seguidamente, y asumiendo una consideración suficiente de la plataforma fáctica del entuerto (que es ostensiblemente más amplia que lo insinuado en el recurso), cabrá anticipar que luego de un meditado repaso de las actuaciones, emergen plurales ingredientes que determinan el rechazo de la apelación subsidiaria intentada. Damos razones que forzosa y necesariamente requieren que se efectúe una recapitulación básica (aún cuando extendida) de los pormenores que interesan.-

Ante todo puede mencionarse que en el presente sucesorio, de quién en vida fuera Raquel Villalovo (iniciado el 12 de junio de 2020), se dictó declaratoria de herederos el 16 de diciembre de ese mismo año, estableciéndose como tales a las hijas de la causante, a saber: Berta, Gladys, Magdalena y Ernestina, todas de apellido Ávila; y dejándose aclarado en esa ocasión que, según la denuncia efectuada en el expediente, los hijos de la fallecida, señores Miguel Ángel y José, también de apellido Ávila, no habían comparecido al proceso, no obstante hallarse notificados. Estos últimos son los hoy apelantes.-

Vale precisar, además, que la causante era viuda de quien en vida fuera Humberto Ávila, que había fallecido el 08 de enero de 1973, y cuya

sucesión había sido iniciada el 30 de noviembre de 2012, y tramitaba ante el mismo Juzgado (Expte.9207/12). En ese expediente -que se tiene a la vista- se había pronunciado la declaratoria de herederos el 07 de noviembre de 2013, estableciéndose que serían tales la cónyuge supérstite, Raquel Villalovo, y los hijos del causante, a saber: Miguel Ángel, Alberto (luego fallecido), José, Berta, Gladys, Magdalena y Ernestina, todos de apellido Ávila.-

Síguese de lo antes relatado que, en la práctica, el estado de indivisión respecto del único bien inmueble que interesa a este proceso universal (y al otro), ha venido subsistiendo durante un ostensible lapso temporal, sin que los varios herederos se hayan puesto de acuerdo con respecto a una forma “*posible*” de dividir y liquidar ese único bien; que en la práctica ha estado sometido al uso o poder de hecho de sólo algunos de los sucesores; con la subsecuente prórroga y dilación en la satisfacción del derecho de los restantes, que desde largo tiempo atrás procuran efectivizar esos derechos, en la medida que les pudiera corresponder. Las constancias de esta causa dan repetidas notas sobre diversas vicisitudes acaecidas a causa de ese estado de situación, sin contrapartidas aceptadas a favor de los otros sucesores, y dado la persistencia sin acotamiento temporal de la indivisión y ocupación por los recurrentes.-

7).- Es así que en la sentencia interlocutoria del 19 de agosto de 2022, la “*a quo*” mencionaba que “*...desde el inicio del proceso, reiteradamente, las coherederas han activado el avance del trámite de la sucesión, han presentado la declaración jurada de bienes (suscripta sólo por ellas), y formulado diversas peticiones tendientes a lograr la partición del acervo, compareciendo a la audiencia a la que convocó el juzgado a través de su letrada y ratificando su actuación, requiriendo a los coherederos que usufructúan el único bien denunciado del acervo a que compensen ese uso*

exclusivo, al desalojo, a determinar el valor del bien, a la venta, etc.; sin que los otros dos coherederos se ocupen de contestar...” (sic.). En esa oportunidad también se intimaba a los coherederos que se encontraban ejerciendo el uso exclusivo del inmueble (los hoy apelantes) para que depositasen mensualmente en la cuenta de autos la suma que había sido establecida en la resolución del 04 de julio de 2022.-

Es en virtud de la persistencia de ese cuadro y de múltiples pedidos de algunas de las herederas, que la Jueza de grado pronunció el 30 de agosto de 2023 la resolución en virtud de la cual (sin óbice de desestimar el desalojo y de remitir los reclamos al apercibimiento de ejecución de los cánones adeudados, conforme lo establecido en el fallo del 19/08/2022), dispuso -para lo que aquí interesa- hacer efectivo “...*el apercibimiento dispuesto en el interlocutorio de fecha 19/08/2022, en relación a la venta del inmueble. Teniendo en cuenta el estado de autos y la conducta procesal de los coherederos, tornando imposible una venta privada del mismo...*”, considerando inadecuada y estéril la celebración de una audiencia en el marco del entonces art. 697 del CPCC.-

En consecuencia decidió en esa oportunidad “...*DECRETAR la venta en pública subasta del siguiente bien inmueble NC 031H606 06, PARTIDA 29978 con base, al contado y al mejor postor; dejándose constancia que ese bien constituye el patrimonio del acervo de este sucesorio y del esposo de la aquí causante, caratulado "AVILA HUMBERTO" de trámite por este Juzgado; por lo que su producido será distribuido de acuerdo a los porcentuales que resulten de ambas sucesiones...*” (sic.).-

La decisión antes descripta no fue objeto de impugnación alguna, lo que (cumplidos los pasos respectivos y previa tasación del inmueble NC 031 H 606 06) se tradujo en la efectiva realización de la subasta del bien por la martillera designada, Flavia Quilodrán, el día 10 de diciembre de 2024. La

misma informó que el acto se realizó y que el señor Abel Irineo Montesino (DNI 10.270.152) ofertó el valor de base, depositándose en la Cuenta Judicial la seña y demás accesorios, expresando que el saldo sería depositado en esa cuenta una vez aprobado el remate, y suscribiéndose en igual fecha el boleto de compraventa judicial y los comprobantes del pago del sellado ante el organismo Fiscal (conf. presentación de la martillera del 14/12/2024 y su documental anexa).-

Seguidamente la Jueza de grado dictó el despacho del 13 de febrero de 2025, en que tenía en cuenta la conformidad prestada con la rendición de cuentas de la martillera, y dado que no hubo objeciones resolvió aprobar la subasta realizada en estos autos, intimando al comprador a presentarse y depositar el saldo del precio.-

No obstante ello el comprador no efectuó el depósito del saldo ya referido, por lo que el 04 de julio de 2025 la magistrada hizo efectivo el apercibimiento del 13 de febrero del ese año (debidamente notificado), dejando sin efecto el boleto de compraventa en subasta y declarando que el postor remiso perdía el derecho a la devolución de la seña. En consonancia con ello ordenó una nueva subasta del bien inmueble en los mismos términos que los dispuestos el 30 de agosto de 2023.-

Destácase que esa resolución tampoco fue recurrida por ninguno de los herederos.-

Siguió la solicitud de una posible “*venta privada*” formulada en nombre de las herederas (conf. presentación del 23 de julio de 2025, luego ratificada), y se denunciaba que quienes ocupaban el inmueble no permitieron el ingreso a los fines de comprobar su estado para una tasación (conf. pieza del 25/07/2025), no obstante lo cual finalmente se informó de una tasación inmobiliaria (27/07/25).-

A consecuencia de la presentación de los coherederos hoy apelantes (ocupantes) con nuevo patrocinio, se realizó una audiencia en procura de soluciones conciliatorias el 23 de septiembre de 2025, en que se otorgaba un plazo a los mencionados para que presentasen en el expediente su propuesta de compra del inmueble (acervo hereditario) a las restantes coherederas, tomando como monto base y precio del mismo la tasación efectuada por la inmobiliaria que obra en autos.-

Continuó el derrotero del asunto con la presentación efectuada por la coheredera Magdalena Ávila afirmando que el plazo pactado venció sin que se hiciese la oferta, por lo que pedía que se autorizase la “*venta privada*”. Después de ello los hoy apelantes formularon una oferta el 08 de octubre de 2025, por el valor que allí expresan, pudiendo precisarse que se efectuaba un cálculo tomando en cuenta una “*cesión*” (en litigio), y se ofrecía una suma menor de dinero, y el producido que se obtuviese de la venta de un vehículo usado, así como los posibles saldos en seis cuotas posteriores. Esa propuesta fue rechazada por las coherederas Ernestina, Berta, Gladys y Magdalena Ávila, quienes sostenían que -además de la extemporaneidad de la oferta- la participación que les tocaría en el acervo sería mayor a la que les asignaban los proponentes, que la oferta incumple lo convenido en la audiencia y demostraba que los oferentes no cuentan con el dinero para concretar lo que pretendían. También manifestaban que la propuesta era irrisoria, que son las cuatro herederas quienes abonan los impuestos y servicios del inmueble que los oferentes ocupan de forma exclusiva, añadiendo que además lo hacen sin abonar el canon locativo, que persiste impago. Sostienen que el automotor ofrecido es un modelo del año 2011.-

Con posterioridad los oferentes realizaron una dación en pago parcial y se opusieron a la venta privada, por lo que la “*a quo*” procedió al dictado de

la resolución hoy atacada, que ya ha sido descripta.-

8).- En las condiciones y circunstancias relatadas, y luego de un examen suficiente de las particularidades del caso y los elementos de juicio con que se cuenta, se llega a la conclusión que el recurso de apelación subsidiario no puede tener favorable acogida.-

Ante todo porque la cuestión focal (esto es la decisión de encarrilar la realización del acervo por venta del inmueble en pública subasta) ya estaba resuelta desde el pronunciamiento de la “*a quo*” del 30 de agosto de 2023, y reiterado en lo pertinente por lo dispuesto el 04 de julio de 2025; los que no fueron recurridos en su oportunidad.-

La venta en pública subasta fue dispuesta en esas fechas sin que con antelación a esas decisiones se hubiere argüido ni invocado la posibilidad de una “*atribución*” preferencial, por manera que la petición actual aparece realizada de modo extemporáneo y fuera del contexto en que hubiera correspondido. En doctrina se acuerda conceptualmente en que, además de la impronta de las normas rituales, existe un marco temporal y procedimental para la pertinencia en la consideración de la “*atribución*” (“*vid.* F. Ferrer y J. Guilisasti, en Las atribuciones preferenciales en el Código Civil y Comercial, en RDPyC, 2019-1 pág. 241 y s.s., Ed. Rubinzal Culzoni), no quedando ello al mero arbitrio o gusto de los interesados.-

De ahí que -como lo expresan las coherederas- la tentativas actuales y lo peticionado en la apelación subsidiaria entrañan, por un lado, una reflexión tardía, a la vez que trasuntan la aspiración de retrotraer el decurso de este ya alargado proceso sucesorio, a estadios anteriores superados, con olvido del principio de la “*preclusión*”. En la especie se pretende acudir a la figura de la “*atribución*” luego de haber sido ordenada (y consentida) la venta en pública subasta, la que inclusive ya se realizó en una oportunidad, allende

la circunstancia ulterior del postor remiso.

Corren por exclusiva cuenta de los apelantes sus postulados sobre que lo decidido con anterioridad no causaría “*estado*”, pues se ha dicho que las disposiciones referidas a la “*atribución*” no revisten el carácter de “*orden público*” (conf. F. Ferrer y J. Guilisasti, op. y págs. cit.), y por ende no escapan a las demás previsiones sustanciales y procesales. Para el caso la aquiescencia de los ahora apelantes con la venta en pública subasta y el consentimiento para ella (que puede ser expresa o tácita) se desprende de las constancias de la causa, en que además han sido parte protagonista determinante de la imposibilidad de consensuar otras modalidades para el reparto del acervo, constituido por un único bien inmueble que ocupan en exclusiva y con exclusión ostensible de todos los demás herederos.-

No pueden los apelantes desentenderse del curso previo del proceso, y los actos y omisiones propias que produjeron efectos jurídicos a favor de otros herederos, e incorporados al patrimonio de éstos.-

Quedan en el marco de la relación entre los apelantes y su asistencia letrada anterior, las eventuales diferencias que los apelantes insinúan con respecto al ejercicio profesional; todo lo que no tiene ninguna incidencia en lo que ahora toca decidir.-

Puede agregarse, además, que la cuestión del inmueble también puede enraizarse con la transmisión del acervo de Humberto Ávila (fallecido en 1973), por manera que como herederos del nombrado los apelantes, así como las restantes coherederas, adquieren derechos y expectativas sobre el único bien desde aquella oportunidad; siendo todo ello recién judicializado (a los fines de su materialización en los hechos) en la presente sucesión de Raquel Villalovo.-

Nítido resulta también que los apelantes han contribuido de manera

significativa a la paralizante situación de hecho existente, siendo que las diferencias mantenidas obstan a que todos los herederos puedan acceder a la cuota del acervo de los causantes que le corresponde a cada uno. Va de suyo que la indivisión se ha visto largamente prorrogada, sin justificación valedera que la abone, como que no fuesen sucesivos planteos y novedades que desembocan inequívocamente en la perpetuación de aquel cuadro, en virtud del cual los recurrentes permanecen como únicos beneficiarios en uso y ocupación del inmueble (sin que conste el pago de los cánones fijados a favor de los restantes, ni el pago de los ocupantes de los impuestos y servicios), postergando el derecho de las restantes herederas a recibir la hijuela que les debía tocar; a más de la deuda acumulada por los cánones y ser estas últimas quienes afrontan las cargas de tributos y servicios del inmueble.-

Tampoco aparece como menor la circunstancia de que no aparecen configurados recaudos para la pertinencia de la alegación (allende su extemporaneidad), puesto que la “*atribución*” preferencial supone el pago por parte de los proponentes de los saldos correspondientes a las cuotas de los demás sucesores, a fin de desinteresarlos, cuestión que los impugnantes no han intentado efectivizar con anterioridad de manera seria y cierta, y para lo que tampoco han mostrado ni acreditado detentar los medios suficientes. Es así que, en sus efectos prácticos, el hecho de enarbolarse en términos actuales la tentativa de una “*atribución*” preferencial, no entraña un cauce dirigido a poner fin de una manera certera al estado de indivisión, sino una dilación transitoria encaminada a postergar las soluciones definitivas que se procuran desde hace años en este proceso. Es que como dijo la Jueza de grado en el despacho del 10 de noviembre pasado, y resaltan las coherederas, -más allá de declamadas intenciones- no existe viso alguno que avalen esa capacidad de pago total de las hijuelas respectivas, a fin de viabilizar en debida forma la pretensión; con lo cual (y

sin óbice de la extemporaneidad) la tentativa se sostiene en el mero discurso dilatorio y no se traduce en hechos materiales contundentes.-

En resumen, la tentativa es extemporánea, y por otro lado, no aparecen configurados los presupuestos de su viabilidad y -por el extenso trámite y demoras- la satisfacción del derecho de las restantes coherederas no admite ya mayor dilación (virtual frustración), debiendo estarse a lo oportunamente decidido con firmeza en esta causa, en fechas 30 de agosto de 2023 y 04 de julio de 2025.-

De cualquier modo, lo finalmente cierto es que la decisión de la Jueza de grado no entraña un cierre absoluto de las posibilidades de consenso entre los herederos, ajustado que sea ello a la real, efectiva y segura efectivización de los pagos que pudieran corresponder entre los sucesores. Empero, en lo que atañe al remedio aquí incoado, corresponde rechazar el recurso de apelación que fuera interpuesto de manera subsidiaria. Así es **NUESTRO VOTO**.-

La señora Jueza subrogante, doctora María Marta Gejo, dijo:

Atento la coincidencia de opinión entre los colegas preopinantes, me abstengo de emitir opinión (arts. 38 y 45 L.O., art. 242 y ccdtes. del CPCC). **MI VOTO**.-

Por todo ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL,
FAMILIA, MINERÍA y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de apelación deducido el 29 de octubre de 2025, en subsidio del de reposición, por los coherederos José Ávila y Miguel Ángel Ávila, y confirmar la resolución de primera instancia del día

23 del mismo mes y año, en lo que ha sido materia de agravio; con costas a los impugnantes objetivamente perdidosos (arts. 219, 226 y 242 y ccetes. CPCC Ley 5777).-

Segundo: Los honorarios profesionales de la letrada de los apelantes, doctora Martina Clara Posse, se fijan en la suma de \$ 226.338 (coef., id. 3 Jus, mínimo incidental art. 34 L.A., Valor Jus: \$75.446); y los estipendios correspondientes a la asistencia letrada de las coherederas, doctora Andrea Gisela Segura, también se regulan en la suma de \$ 226.338 (coef., id. 3 Jus, mínimo incidental art. 34 L.A., Valor Jus: \$75.446). Se ha valorado la naturaleza, calidad, extensión y el resultado objetivo de los trabajos cumplidos en orden a la impugnación (arts. 6, 7, 8 y ccetes. de la L.A.). Los honorarios aquí regulados no incluyen el IVA, de corresponder según la situación de los beneficiarios frente al tributo, y deberán abonarse en el plazo de diez (10) días (art. 50, primer párrafo, parte final, de la L.A.). Cúmplase con la ley 869.-

Tercero: Regístrese, notifíquese conforme a las normas vigentes, y oportunamente devuélvase.-