

San Carlos de Bariloche, 10 de agosto de 2026.

VISTO:

El expediente "**CARRANZA, JUAN MARIA C/ GIRALDE, BLANCA S/ RENDICION DE CUENTAS (C)**" **BA-07173-C-0000**, en el que se ha llamado al acuerdo y cumplido el sorteo correspondiente (arts. 241 y 242 del CPCC), en virtud del cual emiten sus votos los integrantes del tribunal en el orden resultante.

1) A la cuestión por decidir, el Dr. RIAT dijo:

I. Que corresponde resolver las siguientes apelaciones interpuestas contra la sentencia del 08/09/2025 (I0024), aclarada el 16/09/2025 (I0026), que dispuso lo siguiente: **1)** rechazar la excepción de prescripción opuesta por los demandados; **2)** condenar a los demandados a rendir cuentas por la gestión oficiosa de un inmueble comunitario ocupado y usado sólo por ellos y, anteriormente, por su antecesora universal (rendición impuesta a instancias del actor, sucesor mediato en los derechos del restante comunero); **3)** condenar a los demandados a pagar un canon locativo, con accesorios, por la ocupación y uso excluyente del bien; **4)** rechazar la determinación de un beneficio de usufructo; **5)** diferir el tratamiento de la reconvencción por gastos del inmueble hasta el cumplimiento de la rendición de cuentas; **6)** imponer a los demandados las costas del juicio; excepto las causadas por la intervención de un codemandado desistido, distribuidas por su orden; y **7)** diferir la regulación de honorarios hasta la existencia de base regulatoria:

a) la apelación interpuesta por los demandados (E0022), concedida libremente (I0027, punto II), fundada (E0031) y contestada (E0035); y

b) la apelación interpuesta por el demandante (E0024), concedida libremente (I0027, punto III), fundada (E0034) y contestada (E0036).

II. Que los agravios de las partes son atendibles únicamente con relación al monto del canon locativo establecido en la sentencia, y no respecto de todo lo demás.

Ello por las razones siguientes:

a) Los demandados recurrentes aducen que la obligación de rendir cuentas correspondientes a su antecesora universal no se transmitió con la herencia ni, por lo tanto, ellos están obligados a rendirlas.

Sin embargo, eso no atendible.

Por lo pronto, ellos no han refutado las razones dadas al respecto por el

pronunciamiento apelado. En cualquier caso, no hay motivo alguno para interpretar que la obligación de rendir cuentas aquí reclamada sea inherente a la persona de la difunta antecesora (artículo 498 del CC, vigente al momento de su muerte; 30/09/2012), ni ello se infiere de la naturaleza misma del vínculo, ni surge de disposición expresa de la ley o de alguna cláusula contractual (artículo 1195 del CC).

b) Los demandados recurrentes indican asimismo que se habría soslayado el beneficio de inventario y que ellos no se presentaron voluntariamente en el procedimiento sucesorio respectivo, sino que fueron citados.

Pero eso tampoco es atendible.

Ante todo, es irrelevante que la presentación en el juicio sucesorio haya sido espontánea o a instancias de los acreedores. En ambos supuestos la presentación implica la aceptación tácita de la herencia cuando se admite o se pretende la calidad de heredero (artículos 3319 del CC y 2294 -inciso a- de CCCN), como ha ocurrido en este caso.

Dicho eso, ni el beneficio de inventario (artículo 3363 del CC) ni el límite de la responsabilidad (artículo 2317 del CCCN) fueron planteados como excepción al trabarse la litis (artículo 347 -inciso 8- del CPCC, según Ley 4142 por entonces vigente: fs. 109/119). Tampoco se demostró el cumplimiento de las cargas procesales y sustanciales correspondientes al procedimiento sucesorio e indispensables para tales efectos (artículos 3366 y siguientes del CC; 2321 del CCCN; artículos 716 -inciso 1- y concordantes del CPCC citado; actualmente 641 -inciso 1- según Leyes 5777 y 5780).

Por consiguiente, ninguna de las circunstancias indicadas justifica modificar la sentencia.

c) Los demandados apelantes también cuestionan que se los haya condenado por haber nacido en el inmueble y haberlo ocupado, cuando al restante coheredero nacido en otro sitio se ha liberado ante el desistimiento del demandante.

Eso tampoco es válido, ni exacto.

Para comenzar, la sentencia no los ha condenado por haber nacido en el inmueble. Los ha condenado por la ocupación exclusiva de la antecesora y, tras la muerte de ésta, de ellos mismos.

Luego, la obligación de rendir cuentas que pesaba sobre la antecesora, transmitida con la herencia, no es en sí misma divisible, sin perjuicio de que las deudas o créditos resultantes de la rendición puedan o no dividirse según su resultado, lo cual concierne a la etapa de cumplimiento o ejecución y no justifica modificar la condena apelada.

Por lo demás, la obligación de rendir cuentas por la ocupación propia, posterior a

la muerte de la causante, no integra la herencia ni es extensible al restante heredero.

Por consiguiente, nada de lo indicado en este punto es susceptible de admisión.

d) Los demandados recurrentes también critican que se les haya impuesto las costas íntegramente a pesar de que beneficio del usufruto se haya rechazado.

No obstante, esa crítica tampoco es admisible.

Es verdad que la sentencia ha rechazado la determinación del beneficio derivado de un derecho real de usufruto porque ese derecho nunca se constituyó. Para ello, la sentencia ha interpretado que un objeto de la pretensión era precisamente determinar ese beneficio. Sin embargo, a poco de repasar la demanda se advierte que el demandante no había invocado tal derecho real, y que el *beneficio* aludido se refería evidentemente al probable saldo favorable a él en la rendición de cuentas por el uso y goce exclusivo del inmueble por parte de los demandados y su antecesora. Con otras palabras, los únicos objetos de la pretensión eran la rendición de cuentas y el canon locativo, como claramente se corrobora con el petitório de la demanda (fs. 6/8), y con la respuesta de los demandados, que tampoco aludieron a un derecho real de usufruto al oponer excepciones (fs. 98/102) y contestar sobre el fondo (fs. 109/119). Es más, el mismo pronunciamiento pone en duda su propia interpretación al advertir que debía estarse al resultado de las cuentas si la palabra "*beneficio*" empleada por el actor aludía a las ganancias derivadas de la explotación del bien.

En consecuencia, el equívoco rechazo de una pretensión nunca esgrimida no puede repercutir en las costas, las que deben permanecer correctamente impuestas a los demandados de acuerdo con la regla general del resultado (artículo 62 del CPCC), ya que han prosperado las dos pretensiones concretamente formuladas en su contra: la rendición de cuentas y el canon locativo.

e) Los demandados apelantes cuestionan asimismo que se haya fijado un canon locativo posterior al 18/12/2023, alegando que a partir de entonces dejó ocuparse el inmueble a causa de un incendio.

Sin embargo, eso tampoco es aceptable porque a pesar del incendio denunciado no se ha invocado ni acreditado hasta ahora la desocupación del inmueble ni la pérdida total del valor locativo (E0014). Por el contrario, de acuerdo con la ampliación del peritaje de tasación realizada como medida para mejor proveer, el inmueble conserva un valor locativo, aunque menor al anterior (E0038 y E0040). Ese peritaje no ha sido cuestionado por las partes respecto de la tasación en sí, a pesar de los traslados dispuestos (I0041 e I0043).

De todos modos, si en el futuro concluye la ocupación podrá denunciarse y acreditarse esa circunstancia en la etapa de cumplimiento de la sentencia, dado que canon locativo fue fijado *"hasta que cese el estado de posesión exclusiva o concluya la ocupación efectiva y desaparezca la coposesión"* (I0024, punto 4 de la parte resolutive).

f) Tanto el actor apelante como los demandados recurrentes se agravan por la determinación del canon locativo en función del promedio de dos tasaciones particulares incorporadas en el proceso (SEON: 287225 del 21/09/2021, y 127579 del 02/05/2022).

De acuerdo con los demandados apelantes, esas tasaciones son excesivamente dispares, exorbitantes, introducidas tardíamente, no sustanciadas y de fechas muy distantes al período inicial. Según ellos, el valor debió establecerse por peritaje de tasación.

De acuerdo con el actor recurrente, esas tasaciones resultan añejas y no reflejan el valor actual, lo que tampoco se corrige con los intereses moratorios reconocidos, razón por la cual el canon locativo deberá establecerse por vía incidental en la instancia de origen.

Así las cosas, es verdad que esas tasaciones fueron incorporadas extemporáneamente (artículo 333 del CPCC, según Ley 4142 por entonces vigente), sin ninguna decisión del órgano jurisdiccional que lo autorizara y, en el caso de una de ellas (SEON: 287225 del 21/09/2021), sin siquiera una providencia que la tuviera presente o la hiciera saber a la contraparte. Además, asiste razón a las dos partes en que los valores de locación estimados en esas piezas resultan muy distantes del inicio de la deuda (09/04/2018) y también de la actualidad. La constante desvalorización monetaria de los últimos años hace que el promedio de esos valores resulte anacrónico para gran parte de los períodos adeudados; lo cual demuestra que el método adoptado por la sentencia en crisis no es plausible y debe ser modificado.

También es verdad que tal valor pudo determinarse por medio del peritaje de tasación practicado en la instancia de origen, pese a lo cual quedó indeterminado en el informe respectivo (SEON: 181701 del 22/06/2021) y ninguna de las partes instó oportunamente su integración ante el traslado dispuesto (SEON: 07/07/2021, punto 1), a pesar de que el actor tenía naturalmente interés en esa precisión dado el objeto de su pretensión, y que los demandados habían propuesto como punto de estudio la determinación de *"la renta posible"* (SEON: 78863 del 26/09/2020, último párrafo).

Por tal razón, se ha dispuesto como medida para mejor proveer la ampliación de

dicho peritaje en esta segunda instancia para determinar el valor locativo actual, el que ha sido informado por la experta, a valores actuales, en la suma de \$ 3.900.000 mensuales hasta el 31/12/2023, y en la suma de \$ 2.700.000 mensuales a partir de entonces (E0038 y E0040). Los demandados deben abonar un 50 % de esos valores; vale decir, \$ 1.950.000 mensuales entre abril 2018 y diciembre de 2023; y \$ 1.350.000 mensuales entre enero de 2024 y el presente.

Por consiguiente, dado que la obligación de abonar un canon locativo está fuera de duda, corresponde modificar la sentencia en ese punto y, en su lugar: **1°)** condenar a los demandados a pagar al demandante en el plazo de diez días y bajo apercibimiento de ejecución un monto de \$ 177.750.000 en concepto de canon locativo ya devengado entre abril de 2018 y agosto de 2026 -ambos meses incluidos-, más intereses moratorios (art. 768 del CCCN) que deberán calcularse sobre cada capital mensual transcurrido con aplicación de las siguientes tasas: **1.1)** entre el día 8 de cada mes y la fecha de esta sentencia a la tasa pura del 8 % anual; y **2.2)** entre la fecha de esta sentencia y el efectivo pago a las tasas de la doctrina legal (STJRN-S3, "Machín", 14/06/2024, 104/24; Acordada 023/25); y **2°)** condenar a los demandados a pagar al demandante, bajo apercibimiento de ejecución, un canon locativo mensual de \$ 1.350.000, pagadero del 1 al 8 de cada mes a partir de esta sentencia y hasta el cese del uso exclusivo del inmueble, más intereses moratorios en caso de incumplimiento que serán calculados a las tasas de la doctrina legal (STJRN-S3, "Machín", 14/06/2024, 104/24; Acordada 023/25).

Para ello se tiene en cuenta que los intereses moratorios de una deuda de valor deben calcularse a la tasa pura (8% anual) entre la mora y la fecha en que el valor es estimado (en este caso, esta sentencia), y a las tasas activas (e impuras) entre esa fecha y el efectivo pago (STJRN-S1, "Harina c/ Municipalidad de Villa Regina", 24/10/2016, 080/16; STJRN-S1, "Torres c/ Ministerio de Salud", 20/12/2016, 100/16; STJRN-S1, "Garrido c/ Provincia de Río Negro", 15/11/2017, 089/17; STJRN-S1, "Tambone c/ Maidana", 21/02/2018, 004/18; STJRN-S1, "De Barba c/ Loureyro", 06/07/2021, 046/21; etcétera).

g) Por último, el actor apelante se agravia por entender que se ha admitido indebidamente la procedencia de la reconvencción y se ha diferido únicamente la cuantificación del reembolso pretendido.

Sin embargo, eso denota una interpretación errónea del pronunciamiento.

La sentencia ha diferido literalmente *"el tratamiento de la cuestión planteada en*

la reconvencción para las etapas subsiguientes a la rendición de cuentas" (punto de la parte 5 de la parte resolutive). Por lo tanto, está claro que recién con la rendición de cuentas podrá resolverse si existen gastos, tributos o servicios susceptibles de reembolso por parte del actor, objeto pretendido por los demandados con su reconvencción.

Con otras palabras, no se ha diferido la cuantificación de ese reclamo sino el pronunciamiento sobre su procedencia misma.

Por lo tanto, el agravio resulta abstracto.

III. Que lo dicho hasta aquí resulta suficiente para resolver los recursos interpuestos, dado que sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

IV. Que las costas de esta segunda instancia deben imponerse en el orden causado ante el éxito parcial de que cada recurso (artículos 62 -segundo párrafo- y 65 del CPCC).

V. Que los honorarios de segunda instancia de los Dres. Sergio Juan Andrés Dutschmann y Alan Alexis Joos por un lado (abogados del demandante), y de los Dres. Carlos Eduardo Perlinger y César Alfredo Medrano por otro (abogados de los demandados), deben regularse respectivamente en el 30 % de lo que oportunamente se regule a todos los letrados de su misma parte por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6 de la Ley 2212), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

VI. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Modificar la sentencia del 08/09/2025 (I0024), aclarada el 16/09/2025 (I0026), en virtud de las apelaciones interpuestas (E0022 y E0024), al solo fin de dejar sin efecto el punto 4 de la parte dispositiva y, en su lugar: **1º)** condenar a los demandados a pagar al demandante en el plazo de diez días y bajo apercibimiento de ejecución un monto de \$ 177.750.000 en concepto de cánones locativos adeudados hasta el presente desde abril de 2018, más intereses moratorios que deberán calcularse sobre cada capital mensual devengado (\$ 1.950.000 entre abril 2018 y diciembre de 2023; y \$ 1.350.000 entre de 2024 y agosto de 2026) con aplicación de las siguientes tasas: **1)** entre el día 8 de cada mes y la

fecha de esta sentencia a la tasa pura del 8 % anual; y 2) entre agosto de 2026 y el efectivo pago a las tasas de la doctrina legal (STJRN-S3, "Machín", 14/06/2024, 104/24; Acordada 023/25); y 2º) condenar a los demandados a pagar al demandante, bajo apercibimiento de ejecución, un canon locativo mensual de \$ 1.350.000, pagadero del 1 al 8 de cada mes a partir de esta sentencia y hasta el cese del uso exclusivo del inmueble, más intereses moratorios en caso de incumplimiento que serán calculados a las tasas de la doctrina legal (STJRN-S3, "Machín", 14/06/2024, 104/24; Acordada 023/25). **Segundo:** Imponer las costas de segunda instancia en el orden causado. **Tercero:** Regular los honorarios de segunda instancia de los Dres. Sergio Juan Andrés Dutschmann y Alan Alexis Joos (abogados del demandante) en el 30 % de lo que oportunamente se regule a todos los letrados de su misma parte por los trabajos de primera instancia. **Cuarto:** Regular los honorarios de segunda instancia de los Dres. Carlos Eduardo Perlinger y César Alfredo Medrano (abogados de los demandados) en el 30 % de lo que oportunamente se regule a todos los letrados de su misma parte por los trabajos de primera instancia. **Quinto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC). **Sexto:** Devolver oportunamente las actuaciones.

2) A la misma cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Riat.

3) A igual cuestión, la Dra. PÁJARO dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (art. 242 del CPCC).

Por los fundamentos que anteceden, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Modificar la sentencia del 08/09/2025 (I0024), aclarada el 16/09/2025 (I0026), en virtud de las apelaciones interpuestas (E0022 y E0024), al solo fin de dejar sin efecto el punto 4 de la parte dispositiva y, en su lugar: **1º)** condenar a los demandados a pagar al demandante en el plazo de diez días y bajo apercibimiento de ejecución un monto de \$ 177.750.000 en concepto de cánones locativos adeudados hasta el presente desde abril de 2018, más intereses moratorios que deberán calcularse sobre cada capital mensual devengado (\$ 1.950.000 entre abril 2018 y diciembre de 2023; y \$ 1.350.000 entre de 2024 y agosto de 2026) con aplicación de las siguientes tasas: **1)** entre el día 8 de cada mes y la fecha de esta sentencia a la tasa pura del 8 % anual; y **2)** entre agosto de 2026 y el efectivo pago a las tasas de la doctrina legal

(STJRN-S3, "Machín", 14/06/2024, 104/24; Acordada 023/25); y 2º) condenar a los demandados a pagar al demandante, bajo apercibimiento de ejecución, un canon locativo mensual de \$ 1.350.000, pagadero del 1 al 8 de cada mes a partir de esta sentencia y hasta el cese del uso exclusivo del inmueble, más intereses moratorios en caso de incumplimiento que serán calculados a las tasas de la doctrina legal (STJRN-S3, "Machín", 14/06/2024, 104/24; Acordada 023/25).

Segundo: Imponer las costas de segunda instancia en el orden causado.

Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia de los Dres. Sergio Juan Andrés Dutschmann y Alan Alexis Joos (abogados del demandante) en el 30 % de lo que oportunamente se regule a todos los letrados de su misma parte por los trabajos de primera instancia.

Cuarto: Regular los honorarios de segunda instancia de los Dres. Carlos Eduardo Perlinger y César Alfredo Medrano (abogados de los demandados) en el 30 % de lo que oportunamente se regule a todos los letrados de su misma parte por los trabajos de primera instancia.

Quinto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC).

Sexto: Devolver oportunamente las actuaciones.

María Marcela Pájaro, Jueza de Cámara
Federico Emiliano Corsiglia, Juez de Cámara
Emilio Riat, Juez de Cámara

Alfredo Javier Romanelli Espil, Secretario de Cámara