

San Carlos de Bariloche, 24 de septiembre de 2026

VISTOS: Estos autos caratulados: "**MANZA, DESIDERIO ANTONIO S/ SUCESION AB INTESTATO S/ INCIDENTE CANON LOCATIVO (AMELIA FILOMENA MANZA Y CLAUDIA INES MANZA)**", BA-00277-C-2025 y

CONSIDERANDO: 1º) Que en fecha 10/03/2025, Amelia Filomena Manza, en su carácter de heredera de Desiderio Antonio Manza, inició incidente de fijación de canon locativo bajo el número de expte. BA-00277-C-2025 contra su hermano y co-heredero Jacobo Antonio Manza respecto del departamento que ocupa dentro del inmueble denominado catastralmente 19-1-P-265-04, ubicado en calle Brazo Tristeza 13616 a la altura del K, 13600 de Avda. Bustillo, que forma parte del acervo hereditario indiviso denunciado en autos: "Manza, Desiderio Antonio s/ Sucesión ab intestato" Expte. BA-00114-C-0001.-

A tal fin, solicitó que se fije el canon locativo y se condene a la parte demandada a abonar el mismo con más sus intereses y costas desde la fecha de intimación de pago (primera audiencia de mediación).

Por otra parte, en la misma fecha, Claudia Inés Manza también inicia idéntica acción (Expte. BA-00278-C-2025), con el mismo objeto de la pretensión.

2º) Que impuesto el trámite (art. 157 sgtes. y ccdtes. del CPCC), se corre al demandado. Que dichos planteos fueron contestados por incidentado en cada uno de los incidentes, quien solicitó el rechazo de la pretensión.-

Entre otros argumentos, negó y rechazó el hecho de que la Sra. Lafuente administre en su beneficio el monoambiente y las cabañas ubicadas en el predio, como así también el porcentaje que se le reclama.

Manifestó que, de existir algún crédito, planteó su respecto la prescripción en los términos del art. 2562 inc. c) del C.C y C por cualquier suma alcanzada por dicho plazo.

3º) Al momento de resolver las oposiciones a prueba se advirtió que, si bien se trata de distintas actrices (coherederas), hay identidad de objeto de reclamo, de demandado y de prueba, incluidas las oposiciones deducidas, por lo que se acumularon las actuaciones a este expediente por una cuestión de economía procesal y a los fines del dictado de una única sentencia, por una cuestión certeza y seguridad jurídica.

Que al momento de la certificación de la prueba se observó que no se sustanció el planteo de prescripción efectuado por el accionado, por lo que subsanada dicha omisión y corrido el traslado pertinente, fue contestado por presentación E0020.

4º) Sentadas las posiciones de las partes, en primer término cabe señalar que corresponde en estas actuaciones, accesorias del juicio principal, fijar el canon locativo del inmueble en cuestión en tanto que no se encuentra controvertida la ocupación del departamento objeto del presente por parte del demandado, y condenar a éste a su pago proporcional desde la fecha de la intimación/mora efectuada al demandado, esto es, la notificación de la primera mediación (05/07/2024).

5º) Que conforme surge de las actuaciones y de la prueba producida, la mediación fue notificada al accionado el 05/07/24, con lo cual es a partir de entonces que el demandado debe abonar el canon locativo por el uso y goce del inmueble, en tanto que conforme surge del sucesorio le correspondería 1/6 parte a cada uno de los herederos, ante el fallecimiento del causante Sr. Desiderio Antonio Manza, en cuya cabeza se encuentra la titularidad del mismo conforme surge del informe de dominio acompañado (E0021).

Que teniendo en cuenta dicha fecha, no se encuentra prescripto ningún período. Ello es así porque el art. 2562, inc. "c" del Código Civil establece que prescribe a los dos años "el reclamo de todo lo que se devenga por años o plazos periódicos más cortos excepto que se trate del reintegro de un capital en cuotas".

6º) Dicho esto y toda vez que el dictamen efectuado por la perito no fue impugnado por las partes, adelanto que no encuentro motivos para apartarme del mismo.

Además, teniendo en consideración que el peritaje ha sido elaborado por una persona que posee conocimientos especiales sobre la materia (art. 404 del CPCC), cumple con las exigencias legales (artículo 419 del código procesal) y fue suficientemente fundado indicando las razones del resultado obtenido.

Que además, los valores señalados aparecen ajustados a la realidad de la cuestión habitacional, teniendo en consideración el mercado inmobiliario local, tal como señala dicha profesional.

Que entonces, entiendo que corresponde receptar los valores indicados por la perito para alquiler de uso permanente -respecto de los cuales nada dijeron las partes-, a fin de fijar el canon locativo mientras dure la ocupación del bien por parte del demandado, arribándose a la suma de Pesos ciento veinticinco mil mensuales para cada una de las accionantes, conforme la tasación del inmueble objeto del presente que surge de la pericia.

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, Ricardo 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").

Por último, las cuestiones referidas a la eventual utilización de otra de las viviendas ubicadas en el predio por otras personas o parientes, no fueron objeto de reclamo en autos.

7°) Que las costas corresponde imponerlas al perdidoso por no encontrar mérito el suscripto para apartarse del principio general de la derrota (arts. 62 y 63 CPCC).

En consecuencia y en mérito de todo lo anterior, **RESUELVO: I)** Fijar el cánón locativo mensual respecto del departamento ubicado en la planta del inmueble que ocupa el accionado dentro del lote denominado catastralmente 19-1-P-265-04, desde el 05/07/2024 y mientras el Sr. Jacobo Antonio Manza y/o su grupo familiar lo ocupe, en las sumas detalladas en el considerando 6°) de la presente, a favor de Amellia Filomena Manza y Claudia Inés Manza, que asciende a \$125.000 para cada una de las nombradas. **II)** INTIMAR al mismo para que en el término de cinco (5) días abone la suma adeudada de \$125000 mensuales a cada una de las coherederas (habiéndose deducido el porcentaje que le corresponde al demandado en su carácter de heredero y otros coherederos) desde la fecha de mora indicada, con más los intereses devengados a calcularse de acuerdo a las tasas determinadas por el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia en autos “Machín” o las que determine el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo, mientras el demandado ocupe la vivienda ubicada en el predio en cuestión, lo que deberá ser depositado en una cuenta judicial a la orden de este Juzgado y a nombre de éstos autos y del suscripto bajo apercibimiento de ejecución. A tal fin líbrese oficio al Banco Patagonia SA. **III)** Imponer las costas al demandado (arts. 62 y 63 CPCC. **IV)** Diferir la regulación honoraria para su oportunidad. **V)** Notifíquese a tenor de lo

dispuesto en el art. 120 del CPCC.

Mariano A. Castro
Juez