

"A.L.V. C/ A.A.M. S/ ORDINARIO" (N° RO-01165-C-2023)

General Roca, 12 de Febrero 2026.

I.- PROCESO: Para resolver en esta causa caratulada “**A.L.V. C/ A.A.M. S/ ORDINARIO**” (N° **RO-01165-C-2023**) del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

II.- ANTECEDENTES: 1) Demanda iniciada por L.V.A. -04/04/2023-: Se presenta la actora, mediante patrocinantes, e inicia demanda ordinaria por compensación económica por el uso gratuito de la cosa común, contra la Sra. A.M.A. y en relación al inmueble sito en casa 14 de calle Bariloche N° 2264 del Plan 60 Viviendas de General Roca, Río Negro.

Relata que de la resolución del 09/04/2007, dictada por el Instituto de Planificación de la Vivienda de la Provincia de Río Negro (IPPV), surge que por el fallecimiento de la Sra. Blanca Aidee Gomez, el organismo provincial adjudicó el inmueble, en partes iguales a A.M.A., L.V.A., A.I.A., F.O.A., y O.A..

Agrega que desde el fallecimiento de su padre Sr. O.A., el inmueble ha sido usado gratuitamente por A.M.A., sin abonársele como co-adjudicataria importe alguno por el uso de la cosa en común.

Manifiesta que en innumerables oportunidades ha requerido a la demandada que pague una parte proporcional por el uso, pero siempre ha existido una negativa a hacerlo.

Denuncia el cumplimiento de la mediación prejudicial en dos oportunidades (2016 y el 13/05/2022), sin lograr acuerdo alguno.

En cuanto al monto reclamado, sostiene que a la fecha de interposición de demanda resulta imposible el valor locativo del inmueble, pero que el mismo será en proporción a la porción que le corresponde como adjudicataria, co-propietaria, y heredera, es decir el 25% del valor.

Ofrece pruebas. Funda derecho y peticiona.

2) Contestación de demanda por A.M.A. -03/05/2023-: Se presenta por derecho propio y con el patrocinio letrado de la Defensoría N° 10 de General Roca.

Niega los hechos invocados, desconoce documental e impugna y rechaza la liquidación efectuada por actora.

Sostiene que en el año 1999 la Sra. A.A. se encontraba al cuidado de su padre, O.A., por pedido de sus hermanos, que durante ese tiempo ella dejó de trabajar para

cuidarlo, con un mandato explícito de sus hermanos que como cuidaba al padre de todos los adjudicatarios, debía hacer uso de la casa.

Que todo ello es conocido por la actora y los restantes hermanos.

Agrega que no cuenta con trabajo y que convive con su hija María Sol Ortiz, única proveedora de ingresos, y que se encuentra al cuidado de sus nietos menores de edad B.J.C. y S.I.A..

Sostiene que no tiene otro lugar para vivir y no cuenta con posibilidades materiales de contar con dinero para afrontar el pago de un canon locativo.

En consecuencia, solicita un plazo de diez años para que pueda buscar una solución al problema.

3) Apertura y clausura del periodo probatorio: El día [22/11/2023](#) se lleva adelante audiencia preliminar, ordenándose la producción de los medios probatorios.

El [18/02/2025](#) se clausura el período probatorio. El [21/02/2025](#) alega la demandada, únicamente.

El día [13/05/2025](#) dictamina la Defensoría de la Niñez. El [03/06/2025](#) pasa a dictar sentencia.

El [08/09/2025](#) se requiere como medida para mejor proveer la causa "A.O. S/ SUCESION AB INTESTATO" (N° RO-27669-C-0000), recepcionada el [03/10/2025](#) y dictándose el pase a sentencia el [14/10/2025](#), decreto que se encuentra firme y consentido.

III.- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir: En el caso corresponde decidir si la demandada, Sra. A.M.A. debe abonar compensación económica por el uso gratuito de la cosa común a la aquí reclamante Sra. L.V.A., ante el uso y goce exclusivo del inmueble sito en calle Bariloche N° 2264 de General Roca, Río Negro.

Por su parte, la demandada reconoce el uso y goce de la vivienda por haber cuidado a su padre, lo que fue consentido por todos sus hermanos y hermanas y que no puede hacer frente al pago de un canon locativo.

En este escenario, corresponderá verificar si se dan los presupuestos de hecho y derecho para la procedencia de la acción, y en caso afirmativo el alcance de la reparación.

2) Análisis del caso. Los hechos y la prueba: En el expediente se produjo la siguiente prueba:

- **Documental:** aquella aportada por las partes en sus escritos de presentación a

juicio.

- **Informativa:** se han adjuntado informes remitidos desde la Junta Electoral del Municipio de General Roca (21/12/2023), Municipalidad de General Roca (27/12/2023), IPPV (22/12/2023), ANSES (01/12/2023 y 16/05/2024).

- **Instrumental:** El día 11/02/2025 y a través de OTICCA se ha certificado declaratoria de herederos, dictada en fecha 15/05/2014, en el expediente "A.O. S/ SUCESIÓN AB INTESTATO (N° F-2RO-200-C5-13).

- **Pericial:** en fecha 22/11/2024 presenta su informe el perito tasador Pedro David Juárez, y en fecha 07/12/2023 se presenta informe socioambiental.

- **Testimonial:** en audiencia de fecha 09/05/2024 se reciben las declaraciones de Gisela Anahí Machado Riquelme, y Nelly Verónica Uboldi.

3) Valoración de la prueba. Solución del caso: Las partes coinciden en que la vivienda ubicada en calle Bariloche N° 2264 de General Roca fue adjudicada por el IPPV al Sr. O.A. -padre de las hermanas A.- y a las Sras. A.M.A., L.V.A., A.I.A. y F.O.A..

Ello se encuentra acreditado por medio de la resolución N° 446/07, dictada en el marco del expediente 3692-DAS-06 (no se acompañó al proceso), autenticidad acreditada con la informativa producida.

Por otro lado, no se encuentra controvertido que la Sra. M.A. reside en esa vivienda y que han existido dos instancias de mediación judicial previa en las que ha participado, por la temática que aquí involucra a las hermanas.

En la causa "A.O. S/SUCESION AB INTESTATO" obra un informe Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda del inmueble sito en San Carlos de Bariloche 2264 del que surge el pago de cancelación realizado en el año 2006 en relación a esa vivienda (fs.83), aunque la titularidad del inmueble DC 05-1-D-551-A-05-0 figura en cabeza del IPPC (fs. 53).

En el sucesorio, en fecha 21/08/2015 se proveyó que atento la titularidad del inmueble, oportunamente se expediría testimonio de la declaratoria de herederos a fin de establecer los derechos sobre la vivienda.

Dicho ello, tenemos que la actora fundó su pretensión en los arts. 1983, 1984 y 1988 del CCyC, que regulan el derecho real de condominio.

Sin embargo, como dije, según las constancias acreditadas actora y demandada - junto a sus hermanos y a su padre, hoy fallecido-, solo ostentan derechos y acciones sobre el inmueble (tenencia precaria), ya que la titularidad continúa en cabeza del

organismo provincial.

También tramitó ante esta Unidad Jurisdiccional la causa "A.L.V. C/ A.A.M. Y OTROS S/ DIVISION DE CONDOMINIO (MONITORIO)", Expediente N° C-2RO-68-C1-17 y en fecha 06/03/2018 se rechazó la demanda por considerarse que la reclamante no era condómina del bien inmueble, sino que con sus hermanos demandados resultó adjudicataria de derechos sobre el inmueble del Instituto Provincial de la Vivienda.

La conflictividad entre las hermanas A. fue descripta en la pericia social forense en la que se evaluó la situación habitacional y la Sra. Adriana manifestó que la vivienda sita en San Carlos de Bariloche 2264 -casa 14-, de esta ciudad le pertenece como propia y que residía hace doce años ahí.

La perita constato que *"la vivienda que presenta favorables condiciones de habitabilidad y que la Sra. A. no paga alquiler por la ocupación de la vivienda, la cual sus padres le ceden a ella y demás hermanos.*

Que ella cohabita la unidad residencial con su hija, sus nietos y otro primogénito que, si bien ocupa otra dependencia, esta en interacción con sus familiares con quienes hay un vínculo de parentesco y consanguinidad, constituyendo un grupo familiar extenso.

Se observa que la Sra. A.A. ejerce su derecho de usar y disfrutar de la propiedad que ha heredado conjuntamente con sus hermanos. El uso de la propiedad no es temporal sino de largo plazo, dado que reside desde hace varios años. La Sra. A. no tiene relación con dos de sus hermanas, mientras que con su hermano varón mantiene un poco más de contacto. En la actualidad una de sus hermanas le inicia un reclamo judicial. Probablemente esto se deba a que los acuerdos informales cambian con el tiempo transformándose en objeto de disputas familiares".

Por todo ello, corresponde dar una solución al conflicto que hace años mantienen las hermanas A., tratándose así de un caso de "familias en litigio", es decir personas entre las cuales en algún momento ha existido un vínculo emocional o biológico cargado de afecto, en cuyo lugar hallamos resentimiento, enemistad, alejamiento, y hasta, a veces, borramiento de las huellas de la filiación (cf. Husni, Alicia y María Fernanda Rivas, *Familias en litigio, Perspectiva psicosocial*, Segunda edición actualizada y ampliada, Buenos Aires : Abeledo Perrot, 2013).

La magistratura conserva plenas facultades para determinar el derecho aplicable,

porque su pronunciamiento debe decidir la viabilidad de las pretensiones deducidas en el juicio "calificadas según correspondiere por ley" (art. 163 inc. 6°, actual art. 145, inc. 6° del CPCC).

Ello en tanto no se alteren los presupuestos de hecho de la causa, pues incumbe al intérprete determinar el derecho aplicable, inclusive con prescindencia de los planteos efectuados por las partes al respecto, como lo resume el proloquio latino "*iuria curia novit*" (cf. CSJN, Fallos: 273:358; 274:192, 459; 276:299; 278:313,346, entre muchos otros).

En ese entendimiento, dado que por el acto administrativo también reconoció como adjudicatario al padre de las partes, Sr. O.A., es que en el marco de ese proceso sucesorio se denunció el inmueble.

Por ésto último, es decir por los derechos y acciones que sobre el inmueble detenta el padre de las aquí involucradas, considero que el caso debe encuadrarse en el art. 2328 del CCyC dispone: "*El heredero puede usar y disfrutar de la cosa indivisa conforme a su destino, en la media compatible con el derecho de los otros copartícipes. Si no hay acuerdo entre los interesados, el ejercicio de este derecho debe ser regulado, de manera provisional, por el juez. El copartícipe que usa privativamente de la cosa indivisa está obligado, excepto pacto en contrario, a satisfacer una indemnización, desde que le es requerida*".

La doctrina anterior a la sanción del Código Civil y Comercial establecía que "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, "Procedimiento Sucesorio", sexta ed. ampliada y actualizada, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1993, p. 314 y ss., N° 123).

La doctrina enseñaba que el coheredero que tiene una efectiva y excluyente ocupación del inmueble que integra el acervo hereditario y que usa privativamente de la cosa indivisa está obligado, excepto pacto en contrario, a satisfacer una indemnización desde que le es requerida.

En un caso similar se dijo: "*No resultan relevantes las causas que motivaron que el inmueble perteneciente a ambas hermanas sea ocupado por la familia de una de ellas. Lo cierto es que aun cuando la ocupación haya sido consensuada en un primer momento -circunstancia que no se acreditó-, la actora tiene derecho a que los cánones locativos le sean reconocidos desde el momento en que el que efectúa tal reclamo, lo*

que importa, en su caso, que ya no consiente que tal ocupación sea gratuita" (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala I, Croizemarie, Miguel Bernardo y Albert, Elisa Sara Eugenia s/ fijación y/o cobro de valorocativo • 20/10/2021, Cita: TR LALEY AR/JUR/162909/2021).

En el caso, la Sra. L.A. hace años reclama a su hermana -por distintas vías procesales, que no han prosperado- la compensación económica por el uso exclusivo del inmueble por parte de la Sra. A. y su grupo familiar.

También se ha dicho que el silencio o la pasividad de los coherederos al no efectuar reclamo del canon locativo hace presumir la conformidad con la situación existente de la gratuidad del uso, es decir, el tiempo de silencio se considera que ha existido consentimiento tácito.

Por tales motivos, dándose los supuestos previstos en el art. 2328 del CCyC, corresponde hacer lugar a la demanda de fijación de canon locativo interpuesta por la Sra. L.V.A..

4) Monto de lo reclamado: Al iniciarse la demanda, la actora peticiono el 25% del valor locativo del inmueble que se determine, por ser la proporción que le corresponde como adjudicataria y heredera en el sucesorio de O.A..

La actora no alegó por lo que no cuantificó el rubro.

No obstante ello, se encuentra probado el valor locativo, a partir de la tasación y pericia del Lic. Juarez -[22/11/2024](#)-.

En relación a la vivienda describió: *se trata de una "construcción original de antigua data (más de 45 años) a la cual se le fueron anexando algunas ampliaciones posteriores...cuenta con los siguientes ambientes: living-comedor, cocina, baño instalado completo, tres dormitorios y pasillos interiores. Las paredes son con revoque a la cal, los pisos de cerámicos, los cielorrasos, en la parte del living-comedor con machihembre de madera y, el resto, con placas de yeso suspendido. En el frente de la propiedad hay una galería semicubierta destinada a garaje...Mas atrás, también el patio posterior del terreno, hay un sector semicubierto que cuenta con parrilla y un pequeño lavadero y otra parte descubierta con una especie de "deck" con restos de palets de madera. Finalmente, sobre el fondo del predio existe construido una especie de departamento, independiente del sector principal, que cuenta con cocina-comedor, una habitación dormitorio y baño con inodoro y lavamanos, sin ducha. A este se puede acceder de manera independiente de la casa, por el costado sur del terreno, a través de un pasillo".*

Sobre el valor locativo de la propiedad consideró dificultoso realizar una estimación de periodos anteriores, por las características propias de la economía de nuestro país y del mercado inmobiliario. Señaló: *"el barrio está en la zona norte de la ciudad entre los barrios Noroeste y Aeroclub y lo que caracteriza a estos conglomerados de viviendas es que sus propietarios hacen uso efectivo de las mismas y salvo casos que podrían describirse muy excepcionales los destinan a locaciones a terceros. El precio de alquiler de la propiedad en cuestión, a valores actuales está rondando los \$240.000 mensuales con vigencia a octubre de 2024. Este valor se funda en la comparación relativa con valores requeridos para zonas de cercanía. El perito efectuó estimación de los valores en el tiempo e informó: "Valor de la locación mensual a Septiembre 2023: \$76.200.- a Septiembre 2022: \$33.100.-, a Septiembre 2021 \$22.700.- abril a septiembre 2020 \$19.500."*

En relación a la fecha desde la que procede, si bien el art. 2328° CCyC refiere que la indemnización opera desde que le es requerida, enseña Lorenzetti que la creación pretoriana que dio lugar a la norma decidió que el reclamo era efectivo desde la presentación de demanda judicial. Otro supuesto es el caso notificación "fehaciente", por analogía a la petición alimentaria (conf. art. 548° del CCyC).

Al comentar dicha norma, se dijo: "con ello la manifestación de voluntad debe ser clara e inequívoca en cuanto a su uso y goce exclusivo o excesivo de la cosa común, puesto que como en el caso llegue a existir dudas al respecto, la indemnización no se debe" (conf.. Código Civil y Comercial de la Nación comentado" dirigido por Ricardo Luis Lorenzetti 1° Edición, Rubinzal-Culzoni, Santa Fé 2015, págs. 339 y 340).

La actora acompañó el formulario de mediación por el reclamo que aquí nos convoca, que fue extendido en fecha 18/11/2022, oportunidad en que medio requerimiento fehaciente por parte de la reclamante.

Por lo que desde tal fecha -18/11/2022- se debe abonar el canon locativo por el uso exclusivo del inmueble.

Considerando que el informe del tasador toma valores del mes de Octubre 2024, deberá requerirse al tasador que informe si existen nuevos valores desde esa fecha a la actualidad.

Cumplido firme la presente pasen las actuaciones a la técnica contable de OTICCA a los fines de confeccionar planilla de los valores debidos desde 18/11/2022 a la fecha, correspondiendo a la peticionante un 25% del valor de cada período. Dicha planilla será controlada por el Tribunal y puesta a disposición de las interesadas, firme

la misma los meses pasados deberan cumplimentarse en el vencimiento siguiente.

Por último, los importes mensuales deben ser abonados mensualmente del 1 al 20 de cada mes.

5) Costas y honorarios: En cuanto a las costas del proceso, corresponde imponerlas a la parte demandada, en su calidad de vencida (art. 62 del CPCyC).

Atento el monto indeterminado del reclamo, corresponde regular los honorarios considerando los mínimos legales y etapas cumplidas (10 JUS en conjunto para los letrados, más el 40% por apoderado de corresponder y 5 JUS para los peritos), la regulación se fija en dichos mínimos conforme art. 9 de la Ley G2212 y 19 de la Ley N° 5069.

Asimismo, para regular tendré en consideración el art. 730 del CCyC y la doctrina legal emergente de los precedentes del STJ en Se. 26/16 "MAZZUCHELLI" y "PEROUENE (Se 18/17).

Por los fundamentos expuestos,

IV.- RESUELVO: 1) Hacer lugar a la demanda interpuesta por <.V.A. contra <.M.A., por los fundamentos expuestos.

Determinar que el canon locativo por el uso exclusivo del inmueble se debe por la demandada desde el 18/11/2022 y que corresponde por el valor del 25% de cada periodo.

Considerando que el informe del tasador toma valores del mes de Octubre 2024, deberá requerirse al tasador que informe si existen nuevos valores desde esa fecha a la actualidad.

Cumplido firme la presente pasen las actuaciones a la técnica contable de OTICCA a los fines de confeccionar planilla de los valores debidos desde 18/11/2022 a la fecha, correspondiendo a la peticionante un 25% del valor de cada período. Dicha planilla será controlada por el Tribunal y puesta a disposición de las interesadas, firme la misma los meses pasados deberan cumplimentarse en el vencimiento siguiente

2) Imponer las costas a la demandada, en su calidad de vencida (art. 62° del CPCC).

3) Regulo los honorarios del **Dr. Roberto Gustavo Joison y la Dra. María Laura Joison**, de manera conjunta y como patrocinantes de la actora, por 2/3 etapas cumplidas en la suma equivalente a **7 JUS**.

De la **Dra. María Belén Delucchi**, por la Defensoría Oficial N° 10, apoderada de la demandada y por las tres etapas cumplidas en la suma equivalente a **10 JUS** (conf.

precedente “ M. L. S. C / O. O. R. S” (STJRN1, Se. 46 - 13/06/2018) y art. 39° Ley 4199.

Para la regulación de los honorarios profesionales se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación, la extensión y complejidad de la causa y el resultado obtenido a través de aquella, distribuyéndose los honorarios conforme actuaron como letrados apoderados o patrocinantes; etapas cumplidas, resultado de la labor ; y que no incluyen el I.V.A., en la eventualidad de corresponder, según la situación del beneficiario frente al tributo (arts. 6, 7, 8, 9, 3, 40 de la ley 2212). (arts.6, 7, 9, 11, 12, 20 y 40 Ley 2212 R.N). Cúmplase con la ley 869.

Al perito tasador **Pedro David Juárez** en la suma equivalente a **5 JUS** (art. 19° Ley N° 5069).

Firme la presente, pase a despacho contable de OTICCA a los fines de confeccionar planilla de canon locativo.

Notifíquese en los términos de los art. 120 y 138 y ss. del CPCC.

TODO LO QUE ASI RESUELVO. REGÍSTRESE.

Agustina Naffa

Jueza