

San Carlos de Bariloche, 11 de febrero de 2026.

VISTOS: Los autos "**ARANDA, RAUL Y OTROS C/ ARANDA, CARLOS S/ COBRO DE PESOS**" expediente N° **BA-01752-C-2024**, de los que:

RESULTA: I: Que en fecha 30/09/2024 se presentaron Nelida, Elida, Margarita y Raúl, todos de apellido Aranda, con el patrocinio letrado de la Dra. Mercedes Lasmartres e iniciaron acción de cobro de pesos contra Carlos Aranda por compensación por el uso exclusivo de los inmuebles 19-2-E-180-13 y 14, ubicados en la calle Don Bosco 1067 entre la calle Neuquén y 25 de Mayo, Barrio Lera, por la suma de \$12.160.000, correspondiente al período comprendido entre mayo del 2023 (fecha de inicio de la mediación) y septiembre del 2024 (mes de inicio de la presentes actuaciones), más ampliaciones por vencimientos futuros, actualización, intereses y costas.-

Manifestaron que, conforme consta en los autos caratulados "ARANDA EMILIO Y PUELMA FRANCISCA S/ SUCESION AB INTESTATO" expediente N.º BA-17131-C-0000 que tramitara por ante la Unidad Jurisdiccional N° 3 de esta localidad, los inmuebles objeto de autos son los únicos inmuebles que componían el acervo hereditario.

Indicaron que en el proceso sucesorio se encuentra dictada la Declaratoria de Herederos, donde fueron declarados herederos en partes iguales Nelida, Elida, Margarita, Raúl y Carlos.

Que dicha declaratoria de herederos ha sido inscripta en forma provisoria ante el Registro de la Propiedad Inmueble, correspondiendo a cada uno de los herederos una proporción del 20% del acervo hereditario.

Relataron que los inmuebles son habitados exclusivamente por Carlos Aranda y que los lotes se encuentran colindantes, unificados visualmente como casa habitación y jardín, habiendo sido el hogar de sus padres.

Refirieron que los lotes se encuentran ocupados por el demandado, quien hasta la fecha se ha negado a desocuparlos, negando también el pago del canon compensatorio e incluso la venta de los mismos, perjudicando al resto de los herederos en su uso y goce, y además en la posibilidad de vender ambos inmuebles a fin de finalizar la comunidad de bienes.

Fundaron en derecho su pretensión y ofrecieron pruebas.

II. Impuesto fuera el trámite del proceso ordinario ser presentó el 03/02/2025 el Sr. Carlos Aranda, con el patrocinio letrado de los Dres. Gonzalo García Spitzer y Gustavo Gabriel Morlacchi.

Contestó demanda, negó genéricamente los hechos e impugnó la tasación de parte presentada en la demanda, toda vez que consideró que los montos estimados no reflejan la realidad del lugar.

Fundó en derecho su defensa y ofreció pruebas.

En fecha 11/03/2025 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación del 05/09/2025 y demás constancias de autos.

En fecha 19/12/2025 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme.-

Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.

CONSIDERANDO: I.- Que de la compulsa de los autos “ARANDA EMILIO Y PUELMA FRANCISCA S/ SUCESSION AB INTESTATO” expediente N° BA-17131-C-0000 quedó acreditado que los inmuebles que fueran parte del acervo hereditario de los causantes, hoy se encuentran en cabeza de los herederos. Es oportuno recordar que el estado de indivisión hereditaria surge desde la muerte del causante hasta la partición, siendo la comunidad hereditaria forzosa, a diferencia del condominio que es voluntario.

Que la obligación de reparar surge del art. 2328 del CCyC, que establece: “...El copartícipe que usa privativamente de la cosa indivisa está obligado excepto pacto en contrario, a satisfacer una indemnización desde que le es requerida.”

Si el bien indiviso es usado por uno o varios coherederos, no exhibe problemas en orden al resarcimiento, cuando se registra algún desacuerdo entre todos los propietarios.

De no existir tal acuerdo sobre el uso privativo, surge la obligación de

indemnizar a los copartícipes, por parte de quien ejerce el uso y goce.

En consecuencia, acreditada y no negada la ocupación, el uso exclusivo de los inmuebles por una de las partes y el reclamo indemnizatorio de las restantes de las restantes, surge la obligación establecida por la norma citada.-

Tanto la doctrina como la jurisprudencia entienden, de manera coincidente, que el uso exclusivo y excluyente de un bien por parte de uno de los coherederos permite exigir el pago de una indemnización a los otros, en algunas oportunidades denominada “compensatoria” por la exclusión que sufren.

Dicha indemnización equivaldría al precio de mercado del arrendamiento de los bienes, y comienza a correr desde que el usuario del mismo es intimado formalmente.

Del monto que se fije como indemnización deberá deducirse la parte proporcional que le corresponde como coheredero a quien usa y goza de la vida indivisa.

Toda vez que de la contestación de la demanda y de lo relatado por las partes surge que no se halla aquí controvertida la obligación de resarcir a los accionantes, corresponde fijar el monto.-

II. Que en fecha 05/06/2023 la perito tasadora presentó su dictamen, el que fue impugnado por la parte actora.

Que sustanciada la impugnación, es contestada por la perito por presentación del 25/06/2025.

Sentadas las posiciones de las partes, en primer término cabe señalar que corresponde en estas actuaciones hacer lugar al reclamo de cobro de pesos desde la iniciación de la mediación Mayo 2023 y hasta el dictado de la presente.

Que conforme surge del proceso sucesorio, a todas las partes del presente proceso les corresponde 1/5 parte a cada uno en calidad de herederos, ante el fallecimiento de los causantes Emilio Aranda y Francisca Puelman.

Dicho ello y analizando el dictamen de la perito, adelanto que no encuentro motivos para apartarme del mismo.

En efecto, la impugnación formulada por los actores debe ser rechazada, por un lado porque carece de fundamentos técnicos para desvirtuarla, sobre todo cuando la parte interesada no acompañó elementos para sustentar su postura una vez realizada la pericia; por otro, porque 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 ante la impugnación que lo cuestionó, indicando las razones del resultado obtenido.

Que además, mas allá de la impugnación del dictamen, entiendo que no se han aportado elementos de prueba para justificar un apartamiento de la opinión de la experta y que demuestren que sus conclusiones se encuentren en pugna con los principios que rigen la materia.-

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia sostiene que "...Aún cuando las conclusiones de los dictámenes no obligan a los Jueces, que son soberanos en la ponderación de la prueba, para prescindir de ella se requiere cuanto menos que se opongan otros elementos no menos convincentes..." (CSJN, 1/09/1987, ED, 130-335).

Es por ello que, ante la falta de elementos de juicio suficientes tendientes a relativizar la solvencia del dictamen cuestionado, corresponde desestimar la impugnación formulada.

El sólo supuesto de lo que eventualmente podría realizarse en el lote contiguo, no es suficiente a los fines de fijarle un monto por su locación ya que, tal como lo manifiesta la perito en la contestación de la impugnación, la ubicación y la falta de mejoras (luz, gas, cloacas, etc.) resultan de momento inadecuada para una locación independiente.-

Que además, los valores señalados aparecen ajustados a la realidad habitacional, teniendo en consideración la creciente demandada de viviendas para alquilar en el mercado inmobiliario local.

Por lo expuesto, entiendo que corresponde receptar los valores indicados por la perito para alquiler de uso permanente conforme la tasación de cada uno de los inmuebles y que surgen 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 lo 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, Rubinak- 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 heredero 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).

Por su parte, 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 y sin perjuicio que de la prueba obrante en éstos autos se determinó que no obran deudas, dicha cuestión deberá ser ventilada por la vía pertinente (rendición de cuentas).

III.- En consecuencia, se practica liquidación utilizando la calculadora del Poder Judicial con los siguientes parámetros: Toda vez que cada uno de alquileres tiene una fecha de mora distinta, entendiendo que -conforme los usos y costumbres- el vencimiento opera el día 10 de cada mes, se toma como fecha de mora el día 11 de cada mes.

Respecto del mes de mayo del 2023, toda vez que la intimación fue realizada el día 23/05/2023, se toma como fecha de mora de dicho mes el 02/06/2023 (10 días para el pago), a lo que se le adicionan los intereses de la tasa doctrina legal "Machín", desde la fecha de mora hasta la fecha de la presente. La liquidación se agrega como archivo adjunto.-

Asimismo y toda vez que la pericia, al tiempo de su presentación, tiene el monto de alquiler actualizado con el ICL hasta el mes de agosto de 2025, para los siguientes meses se utilizó la calculadora del Banco Central de la República Argentina.

Se adjuntan dichos cálculos a la presente como archivo adjunta.

IV. Por ello y con dichos parámetros, la demanda prospera por la suma de \$ 21.544.970,30 (4/5 DE \$26.931.212,88.-) en concepto de capital, a la que deberá adicionarse las tasas de interés anual fijadas por el STJ en causas "Guichaqueo", "Fleitas", "Machin", etc, desde la firmeza de la presente y hasta su efectivo pago.-

V.- Las costas del proceso se imponen al demandado (art. 68 y ctes. del CPCC).-

VI.- Por lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada, **FALLO:**

1) Receptar la demanda, condenando a Carlos Aranda a que dentro del plazo de 10 días de notificada la presente abone a la suma de \$ 21.544.970,30 (en total pero en partes iguales para cada co actor) en concepto de capital, a la que deberá adicionarse la secuencia de tasas de interés anual fijadas por el STJ en causas "Guichaqueo", "Fleitas", etc, desde la fecha de firmeza de la presente y hasta su efectivo pago.-

2) Imponer las costas del proceso el demandado (art. 68 y ctes. del CPCC).-

3) Regular los honorarios de las Dra. Mercedes Lasmarthes, abogada patrocinante de la parte actora, por la primera etapa en la suma de \$1.077.248.- y regular los honorarios de la Dra. Mercedes Lasmarthes y la Dra. Clara Aliga, abogadas patrocinantes de la parte actora en conjunto e idénticas proporciones, por la segunda y tercera etapa, en la suma de \$2.154.497.-

Regular los honorarios de los Dres. Gonzalo García Spitzer y Gustavo Gabriel Morlacchi, abogados patrocinantes de la parte demandada, en conjunto e idénticas proporciones por las tres etapas del proceso ordinario, en la suma de \$2.369.946.-

Se deja constancia que la base regulatoria asciende a la suma de \$21.544.970,30 que surge de la liquidación practicada por secretaria, conforme las pautas fijadas en el punto III de la presente, regulándose el 15% para las letradas de la parte actora vencedora y 11% para los letrados de la parte vencida (arts. 6,7,8 y 39 de la LA).-

Regular los honorarios de la perito martillera Yamila Marisol Formaro en la

suma de \$403.968.-

Se deja constancia que la base regulatoria asciende a la suma de \$26.931.212,28 conforme liquidación practicada por secretaría conforme las pautas establecidas en el punto III.- de la presentes, regulándose el 1,5% (conforme Ley G 2051, art. 27)

- 4)** Los honorarios deberán ser satisfechos dentro del plazo de 10 días de notificada la presente.-
- 5)** Protocolícese y notifíquese a las partes, letrados, perito y Caja Forense en los términos del art. 120 del CPCC.-

Mariano A. Castro

Juez