

Villa Regina, 2 de marzo de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en los autos caratulados LEONARDO, VICENTE S/ SUCESION - SUCESIÓN INTESTADA VR-00129-C-2023"; de los cuales,

**RESULTA:**

Que mediante presentación de fecha 17/11/2025 21:01:32 comparecen MARIA ROSA LEONARDO e IDA DEL CARMEN LEONARDO, con el patrocinio letrado de la Dra. SILVANA C. ORAZI, a los efectos de solicitar se proceda a determinar un canon locativo respecto del uso exclusivo del bien inmueble del acervo sucesorio N.C.: 06-1-A-528-12.

Al respecto refiere que: *“I.-Atento que esta parte solicitó oportunamente mediante escrito Movimiento E0013, la venta judicial del inmueble del acervo hereditario N.C.: 06-1-A-528- 12 y la determinación de un canon compensatorio por el uso exclusivo del bien inmueble del acervo sucesorio a cargo del heredero Vicente Ricardo Leonardo que deberá abonarse desde la fecha de la petición 01/02/2024 (fecha en que se solicitó la ampliación del objeto de la mediación) y hasta la venta y/o desocupación del mismo. Que a tal fin se designó perito tasador de oficio para que efectúe la tasación de la propiedad determinando su valor de mercado y para que determine el precio mensual de un alquiler que podría abonarse en concepto de canon locativo. Que el perito designado Julio Alberto DELORD, como ampliamente lo desarrolla en su informe y por no haber podido ingresar a la propiedad, cumple con su cometido haciendo la inspección desde el exterior, tomando referencias generales de la misma y comparando con otros inmuebles de similares características en el mismo barrio. Que luego de su análisis para la valoración de la vivienda en esas condiciones, dictamina que el valor de venta rondaría entre 50.000 y*

*60.000 dólares y el valor factible de alquiler estaría en un rango de \$550.000 a \$700.000 mensuales”.*

Por todo lo expuesto es que solicitan se proceda a la determinación de un canon locativo por el uso exclusivo del bien inmueble del acervo sucesorio N.C.: 06-1-A-528-12 que estará a cargo del heredero Vicente Ricardo Leonardo y que deberá abonarse desde la fecha en que se formalizó el reclamo (01/02/2024) y hasta la venta y/o desocupación de la propiedad; Se tome en cuenta para la determinación del precio del canon locativo el promedio entre los valores de alquiler mensual estimados (\$550.000 a \$700.000) resultando éste de \$625.000, correspondiendo abonar el Sr. Vicente Ricardo Leonardo a sus coherederos las tres cuartas partes del mismo (3/4 partes): \$468.750 mensuales; y se contemple un ajuste trimestral del canon mensual a contarse a partir de su determinación y conforme la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el INDEC.

Mediante providencia de fecha 12/12/2025 se corre traslado.

Mediante presentación de fecha 19/12/2025 11:24:29 comparece VICENTE RICARDO LEONARDO, con el patrocinio letrado de la abogada ZURAKOSKI LUPARELLI JALENSKA a los efectos de oponerse al establecimiento de un canon locativo.

Al respecto refiere que: *“El inmueble respecto del cual se pretende fijar un canon locativo se encuentra sujeto a una controversia real, concreta y sustancial en cuanto a su titularidad, circunstancia que torna improcedente cualquier pretensión de generar consecuencias patrimoniales dentro del presente proceso sucesorio. Mi parte ha manifestado desde la primera oportunidad procesal —y lo ha reiterado de manera constante— que no reconoce carácter hereditario alguno respecto del bien identificado como NC 06-1-A-528-12, ejerciendo sobre el mismo una posesión exclusiva, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de*

*dueño, encontrándose actualmente en curso la reunión de la prueba necesaria para promover la correspondiente acción de prescripción adquisitiva. Este Tribunal ha receptado dicha postura al resolver que la cuestión planteada no resulta susceptible de tratamiento en el marco del proceso sucesorio, indicando expresamente que debía ocurrirse por la vía correspondiente”.*

Sostiene que en el caso del inmueble NC 06-1-A-528-12, la Declaración Jurada Patrimonial presentada al inicio del sucesorio fue suscripta solo por algunos herederos, sin la firma de su representado. Desde entonces, su parte ha negado de manera expresa y sostenida que dicho inmueble integre el acervo hereditario. No existe, por lo tanto, una Declaración Jurada Patrimonial que pueda ser considerada expresión válida y pacífica de la voluntad hereditaria respecto de ese bien.

Considera que el informe pericial acompañado por el tasador no resulta jurídicamente apto para sustentar la fijación de un canon locativo. Que dicho informe se limita a efectuar una estimación de valores de mercado en base a criterios comparativos, sin que ello pueda suplir la inexistencia de reconocimiento del carácter hereditario del bien por parte de su representado. Tampoco la falta de consenso patrimonial sobre la inclusión del inmueble en el acervo, así como la ausencia de una relación jurídica que habilite la generación de frutos civiles en favor de la sucesión.

Finalmente concluye diciendo que: *“Avanzar en el presente proceso sucesorio con la fijación de un canon locativo respecto del inmueble NC 06-1-A-528-12 implicaría desconocer lo ya resuelto por V.S. en cuanto a la falta de vía, contradecir los presupuestos manifestados por este tribunal en relación a la DDJJ de la citada cordada; adelantar criterio sobre la titularidad del inmueble; tratar a mi representado como ocupante sin derecho. Ello configura un prejuzgamiento vedado y genera un gravamen de imposible reparación ulterior, máxime cuando se encuentra pendiente*

*la promoción de la acción de prescripción adquisitiva por la vía procesal idónea”.*

Mediante presentación de fecha 24/12/2025 07:01:27 comparece el Dr. FERNANDO E. DETLEFS, en su carácter de letrado del perito ALBERTO JULIO DELORD, a los efectos de solicitar se regulen honorarios a su representado.

Mediante providencia de fecha 3/2/2026 pasan las presentes a resolver.

**CONSIDERANDO:**

1) Que las presentes son traídas a despacho a los efectos de dar tratamiento al pedido de determinación de canon locativo respecto del inmueble N.C.: 06-1-A-528-12.

2) Que previo a expedirme respecto del canon locativo, y conforme la falta de elementos probatorios que acrediten la correspondiente pertenencia del inmueble al acervo del presente sucesorio; y como medida de mejor proveer, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de que informe respecto de la titularidad del inmueble N.C.: 06-1-A-528-12.

En consecuencia,

**RESUELVO:**

1) Previo a expedirme respecto del canon locativo, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de que informe respecto de la titularidad del inmueble N.C.: 06-1-A-528-12.

2) Regular los honorarios del perito Alberto Julio Delord en la suma provisoria de 5 jus, los que serán valorados al momento de su efectivo pago.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

mdw

***PAOLA SANTARELLI***

***Jueza***