

Expediente

Organismo: CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - MORON

Causa: HEREDEROS DE GOMEZ ANTONIA SIMEONA Y OTROS C/ HEREDEROS DE PICIOCHI ROGELIO PEDRO S/ FIJACION DE CANON LOCATIVO Y DAÑOS Y PERJUICIOS - **Número:** MO-25175-2010

Documento

///En la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, celebran Acuerdo de Sala **la Señora Jueza Dra. Liliana Graciela Ludueña (Presidenta de esta Sala I) y el Señor Juez Dr. Gabriel Hernán Quadri** conforme lo establecido en el Acuerdo Extraordinario nro. 908/2025, para pronunciar sentencia en los autos caratulados **"HEREDEROS DE GOMEZ ANTONIA SIMEONA Y OTROS C/ HEREDEROS DE PICIOCHI ROGELIO PEDRO S/ FIJACION DE CANON LOCATIVO Y DAÑOS Y PERJUICIOS"**, de conformidad con el artículo 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, por lo que habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 266 del Código Procesal Civil y Comercial) con la integración correspondiente, resulta que debe observarse el siguiente orden de votación: doctores **QUADRI - LUDUEÑA**, resolviéndose plantear y votar las siguientes:

CUESTION

¿Es ajustada a derecho la resolución apelada?

VOTACION

A LA CUESTION PROPUESTA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR QUADRI, dijo:

1) La Sra. Jueza -por entonces- titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 Departamental, con fecha 25 de Junio de 2018, dictó sentencia definitiva en la que resolvió hacer lugar parcialmente a la demanda promovida, en las condiciones que de allí surgen.

Apelan la parte actora y la parte demandada.

Los recursos fueron concedidos libremente.

Desde ese momento, hasta que el expediente llegó a Cámara (en Diciembre de 2025, es decir siete años después) se dieron diversas vicisitudes procesales, a las que cabe remitirse.

En lo que hace a las fundamentaciones recursivas, con fecha 11 Febrero de 2026 se presentó la pertinente expresión de agravios de la actora Mirta Noemi Piciochi por su propio derecho, la cual fue contestada con fecha 20 de Marzo de 2026.

Con fecha 13/2/2026 se presentó la pertinente expresión de agravios de la parte

demandada, la cual fue contestada con fecha 17 de Marzo de 2026.

La co actora plantea, de manera preliminar, la nulidad de la providencia del 26/11/2025 y pide que esta Cámara asuma el saneamiento del proceso. Luego se queja de la cristalización nominal del canon locativo, que considera una deuda de valor; de la omisión de valuar los terrenos del complejo urbano; de la fecha de inicio del devengamiento del canon; del rechazo de los daños y perjuicios; de la tasa de interés aplicada; de la falta de precisión del régimen legal aplicable; de la omisión de imponer astreintes y de la falta de perspectiva de discapacidad en el fallo. Procura fundar, además, el recurso concedido con efecto diferido contra la resolución que rechazó el incidente de reagravamiento del daño. Y solicita una medida para mejor proveer.

Mientras tanto, la parte demandada se queja de la fundamentación de la sentencia, que tacha de aparente; del rechazo de la compensación que había opuesto; de la falta de consideración del fallecimiento del demandado originario; del alcance de la condena y de las proporciones aplicadas para el cálculo; y de la imposición de costas.

A los términos de cada fundamentación recursiva -y sus réplicas- cabe remitirse para su lectura completa, en homenaje a la brevedad.

Cabe aclarar, también, que en las resoluciones dictadas con fecha 19 de Febrero de 2026 -hoy firmes- se resolvió:

- No considerar la fundamentación del recurso ensayada en el punto XIV de la expresión de agravios de la actora por no encontrándose recurrido el pronunciamiento de fojas 270.
- Desestimar la solicitud de libramiento de oficios efectuada en la expresión de agravios de la actora
- Desestimar el planteo efectuado en la presentación del 16 de Febrero de 2026
- Declarar desiertos los recursos interpuestos por los actores Graciela Inés Fiotto, Federico Martín Piciochi, Mariano Damián Piciochi, Corina Silvia Piciochi y los demandados Maria Belen Piciochi y Pedro Facundo Piciochi Cardoso.

Cumplidos los trámites pertinentes, y la pertinente vista al Ministerio Público, se llamaron **"AUTOS PARA SENTENCIA"**, providencia que fue consentida, procediéndose al sorteo del orden de estudio y votación, quedando entonces las actuaciones en condición de ser resueltas.

2) Para comenzar a abordar los diversos temas traídos en los agravios, son necesarias varias precisiones iniciales, dada la complejidad del trámite, el tiempo transcurrido desde que se dictó sentencia y especialmente la forma en que las partes han efectuado sus presentaciones y sucesivos planteos.

Comienzo señalando que ambas piezas recursivas satisfacen, en líneas generales, la carga del art. 260 del CPCC, por lo que no creo que corresponda declarar la deserción de ninguno de los recursos, sin perjuicio de lo que pudiera ir señalando en algunos aspectos puntuales de los agravios.

Destaco, además, que lo atinente a las medidas para mejor proveer y

fundamentación traída en el punto XIV de la expresión de agravios de la actora ya ha sido resuelto, por decisión firme (resoluciones del 19 de Febrero de 2026).

Agrego a ello que, en aquel momento, se dejó a salvo la posibilidad de que este tribunal, oficiosamente, dictara alguna medida probatoria pero -a mi modo de ver y luego de estudiado el expediente- ello no es necesario y podemos expedirnos con las constancias que hoy tenemos a la vista.

Dictar este tipo de medidas es resorte del tribunal (art. 36 del CPCC) e, insisto, con los elementos que obran en el expediente es suficiente para abordar los recursos.

La siguiente cuestión a aclarar tiene que ver con la petición formulada al comienzo de la expresión de agravios de la co actora, relativa al saneamiento del proceso y a la resolución del 26 de Noviembre de 2025.

Destaco, en este sentido, que en relación a dicha providencia no veo que, en su momento, se haya articulado recurso (revocatoria o apelación) o planteo (nulitivo) alguno.

Es decir, la providencia que ahora se cuestiona en los agravios quedó firme.

Y no se advierte que la actora, por su condición personal que describe en los agravios, haya tenido alguna limitación para efectuar los planteos que considerara pertinentes en el momento oportuno y por la forma que correspondía.

De hecho, introduce sus planteamientos (pero tardíamente) en su expresión de agravios.

Así, y a mi modo de ver, creo que nos encontramos mas ante un déficit técnico (no haber recurrido en su momento la providencia ahora objetada) que frente a una limitación derivada de su condición personal.

Luego, y por lo que llevo dicho, entiendo que este planteo debe desestimarse.

Continuando con las aclaraciones preliminares, hay otra mas.

Y tiene que ver con los alcances del recurso.

Recordemos que, por regla, en materia recursiva rige el principio de personalidad.

Esto -que es un problema típico de los procesos con partes múltiples- implica que interpuesto un recurso, él aprovecha únicamente a la persona que ha recurrido y no a otros sujetos procesales que hubieran consentido el fallo (Sup. Corte Bs. As., 30/6/2004, "Colegio de Farmacéuticos del Partido de Bahía Blanca y Cámara de Farmacias de Bahía Blanca c/ Municipalidad de la Ciudad de Bahía Blanca s/ Acción meramente declarativa", 18/11/2008, "Chávez, Ramón Argentino c/ Eminco S.A. y otros s/ Daños y perjuicios", Juba sumario B27434).

Ahora bien, en el caso, nos hallamos ante un proceso que fue promovido por varias personas (ver demanda de fs. 30 y siguientes) donde la sentencia condena a la parte demandada a abonar a los actores determinados montos.

Sucede que, dentro del litisconsorcio activo que se conformó, **solo concurrió a fundar su recurso la co actora** Mirta Noemi Piciochi por su propio derecho, declarándose luego desierto el recurso de Graciela Inés Fiotto, Federico Martín Piciochi, Mariano Damián Piciochi, Corina Silvia Piciochi.

Destaco, asimismo, que no se da aquí ninguno de los supuestos que pudieran excepcionar la regla de personalidad de la apelación (por ejemplo obligaciones indivisibles, solidarias o litisconsorcio necesario).

Aclaro esto para circunscribir, adecuadamente, los alcances de esta decisión y dejar señalado que, si en algo llegara a prosperar el recurso de la co actora (lo que dependerá del resultado de sus agravios), ello solo operará en beneficio de ella y no de los restantes co actores.

Ultimo tema por tratar, y que ya tiene que ver con uno de los agravios de la co actora: el régimen normativo aplicable al presente.

Nos hallamos ante un proceso que fue promovido en el año 2010, es decir, en vigencia del Código Civil.

Pero sucede que la sentencia recurrida involucra el pago de la compensación por el uso de los bienes sucesorios tanto durante el período de su vigencia, como con posterioridad, es decir, luego de entrar en vigencia del CCyCN.

Recordemos, a esta altura, que el art. 7 del CCyCN establece que:

"A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales.

Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo".

En este contexto, la ocupación de los inmuebles de autos genera consecuencias jurídicas, subsistentes al momento de la entrada en vigencia del CCyCN.

Frente a ello, y a mi modo de ver, en este proceso convivirán dos regímenes, el Código Civil, para los montos devengados hasta el 1 de Agosto de 2015 (art. 7 ley 26.994 sustituido por ley 27.077) y el Código Civil y Comercial, para los devengados a partir de esa fecha.

Como decía, la situación jurídica que da base al reclamo -la indivisión hereditaria y el uso exclusivo de bienes que integran el acervo- nació bajo la vigencia del Código Civil y se prolongó, sin solución de continuidad, bajo el Código Civil y Comercial.

La obligación de pagar el canon, como luego explicaré con mayor detalle, se va devengando período a período: cada mes de uso genera un crédito propio.

Entonces, y por aplicación del art. 7 del CCyCN, cada uno de esos créditos se rige por la ley vigente al momento de su devengamiento.

Consecuentemente, los cánones correspondientes a períodos anteriores al 1 de agosto de 2015 quedan regidos por el Código Civil (arts. 2680, 2684, 2691, 2699 y concordantes) y los devengados a partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial se rigen por este último (arts. 2323, 2328 y concordantes, ley 26.994).

Iremos viendo, a continuación, cuales son las implicancias jurídicas -si las hay- de

esta situación, porque si la solución en ambos regímenes no difiriera, el tema carecería de toda trascendencia práctica.

Dicho todo esto, sabiendo ya qué temas debemos tratar y qué temas no, con qué alcances y bajo qué ordenamiento, paso sí a dar respuesta a los agravios traídos (arts. 260, 266 y 272 del CPCC).

Y, dado el tenor de los mismos, debo comenzar por una cuestión general, que subyace a los de la co actora.

Es que la apelante nos habla de su situación de vulnerabilidad (derivada de su condición de salud -persona no vidente-) y de los ajustes procedimentales que -según sostiene- correspondería efectuar, trabajando con perspectiva de discapacidad.

Abordando el tema, es bueno recordar que el art. 13 de la CDPD establece que:

"1. Los Estados Partes asegurarán que las personas con discapacidad tengan acceso a la justicia en igualdad de condiciones con las demás, incluso mediante ajustes de procedimiento y adecuados a la edad, para facilitar el desempeño de las funciones efectivas de esas personas como participantes directos e indirectos, incluida la declaración como testigos, en todos los procedimientos judiciales, con inclusión de la etapa de investigación y otras etapas preliminares.

2. A fin de asegurar que las personas con discapacidad tengan acceso efectivo a la justicia, los Estados Partes promoverán la capacitación adecuada de los que trabajan en la administración de justicia, incluido el personal policial y penitenciario".

Y en dicha Convención (art. 2) se define a los ajustes razonables como *"las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales".*

Este planteo requiere, a mi juicio, alguna precisión.

Porque la necesidad de nivelación y de favorecer la igualdad (real) de posibilidades en el proceso requiere un análisis detenido, que contemple las circunstancias del caso (art. 171 Const. Pcial.) para determinar si -frente a cada situación concreta y específica que se pueda ir verificando- la condición subjetiva de alguna de las partes ha tenido aptitud o incidencia para colocarla en situación de desnivel, desventaja o desigualdad.

Una situación de vulnerabilidad ameritará los ajustes que correspondan para nivelar y, de allí en mas, dependerá de lo que cada uno de los sujetos procesales haga, en relación a la controversia.

El ejemplo mas claro quizás sea el ya analizado: frente a una situación procesal que se dio, con el despacho de fecha 26 de Noviembre de 2025 la apelante -que tiene su asistencia letrada (y la tuvo durante todo el proceso)- plantea múltiples cuestiones jurídicas.

Pero lo hace por una vía que no es la que corresponde, luego de no haber apelado el despacho.

No advierto cómo su situación de discapacidad puede haber incidido sobre esta

situación ni tampoco que haga falta algún tipo de ajuste procesal porque -de hecho- estuvo en condiciones de ejercer los que consideró sus derechos.

Luego, si su estrategia jurídica no fue la adecuada, esto no es una cuestión que deba remediarse acudiendo a la figura de los ajustes razonables, que no están pensados para ello.

Con tales alcances y aclaraciones, iré abordando los restantes temas materia de agravio; y si en algún punto la situación de discapacidad descripta por la actora requiere -frente a cada uno de ellos- algún tipo de ajuste o abordaje especial, así lo iré haciendo.

Toca ahora -y para comenzar- dar respuesta a las quejas de la parte demandada, relativas a la procedencia en sí misma de la acción.

Comienzo recordando que, desde la Sala II de esta Cámara y en vigencia del régimen anterior se ha señalado que:

"mientras se mantenga el estado de indivisión hereditaria el derecho al uso y goce, de las cosas que componen el acervo hereditario, se encuentra reglado por la normativa diseñada por el Código civil para el derecho real de condominio (artículos 2684 y concordantes del Código Civil, su doc.). En orden a tal circunstancia cuando uno de los herederos haga un uso de algún bien integrante de la masa indivisa, que resulte excluyente del uso de los otros, estos últimos tienen el derecho a reclamarle el pago de una compensación económica equivalente a un canon locativo, hasta el momento en que se concrete la partición o la administración de la cosa común (arg. artículos 2680, 2691, 2699, 2707 y concordantes del Código Civil; su doc.). Ahora bien la procedencia de tal pretensión se encuentra supeditada a que los reclamantes demuestren cabalmente que el heredero hace uso de la cosa, de una manera exclusiva que se erige como óbice para que los restantes puedan ejercer la misma prerrogativa. Además de que debe existir un reclamo fehaciente por el que se exteriorice la oposición a la continuidad de dicha situación (arg. artículo 2699 y concordantes del Código Civil; 375 y concordantes del Código Procesal)" (causa nro. 39322 R.S. 250/16).

Coincido totalmente con esas consideraciones, que hago mías.

Hoy, en el CCyCN, el tema está regulado con un enfoque similar.

El art. 2328 indica que *"el heredero puede usar y disfrutar de la cosa indivisa conforme a su destino, en la medida 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".

Aquí el fallo apelado ha concluido la existencia de una situación de ocupación y uso exclusivo de bienes que pertenecían al sucesorio.

El primer agravio de la parte demandada denuncia que la sentencia contiene una fundamentación meramente aparente, por haber omitido el tratamiento de defensas conducentes.

No lo comparto.

La lectura del fallo muestra que la sentenciante delimitó el objeto del proceso, reseñó las posturas de ambas partes, ponderó la prueba producida -en particular, la pericial de tasación- y explicitó las normas en que apoyó su decisión.

Trató, además, las defensas centrales de la demandada: la alegada posesión veinteañal sobre el campo "La Lucha" (descartada ante la falta de pronunciamiento firme que la declare) y la compensación pretendida (desestimada por las razones que analizaré enseguida).

Que la parte no comparta esas razones es una cosa; que la sentencia carezca de fundamentos, otra muy distinta.

No veo que la sentencia sea arbitraria y la discrepancia con el criterio del fallo no equivale a ausencia de fundamentación (arts. 3 del CCyCN; 171 Const. Pcial., 34 inc. 4 y 163 del CPCC).

La sentencia apelada -como decía- tiene sus fundamentos y su motivación, tanto en el plano fáctico como en el jurídico.

Y, a todo evento, cualquier eventual déficit argumental encontraría remedio suficiente en el propio recurso de apelación, que habilita a esta Cámara a revisar la cuestión con amplitud.

Por tales razones, el planteo debe ser desestimado.

Sigo con los otros agravios que objetan la procedencia del reclamo.

El demandado, en su momento, había planteado, como defensa, una compensación (ver fs. 111/113), haciendo alusión al uso de otros bienes.

Insistiendo con el tema -que fue rechazado en la sentencia- sostienen los co demandados apelantes que los actores tienen en su poder otros bienes del acervo (el campo de Esquina y las unidades funcionales de San Justo) cuya renta compensaría el canon aquí reclamado.

El planteo no puede prosperar.

La compensación, como modo extintivo, presupone la existencia de dos créditos recíprocos, ciertos, líquidos y exigibles (arts. 818, 819 y siguientes del Código Civil; arts. 921 y 923 del CCyCN, según el período de que se trate).

Como lo ha señalado la jurisprudencia *"para que proceda la compensación debe quedar establecido en la causa la existencia de un crédito a favor del accionado, líquido, exigible, expedito y a cargo del actor, y ante la falta de uno de los requisitos sustanciales condicionantes de la misma no será precedente, pudiendo emplear todos los medios legales a fin de obtener el cumplimiento de lo debido por otra vía"* (C. Civ. y Com. Mar del Plata, sala 3°, 09/02/2010, "Apud, Sergio Marcelo c/Garamendi, Marta y otro/a s/Incidente causa civil y comercial distinto de quiebra").

Y aquí el pretendido crédito de la demandada (de existir) no reúne esas condiciones.

No existe reconvención, ni sentencia, ni reconocimiento alguno que declare la existencia y cuantía de un crédito en cabeza de la demandada por el uso que los actores

hicieran de otros bienes del acervo, como los menciona.

Se trata, apenas, de una alegación controvertida, y entonces de una obligación carente de liquidez y certeza demostrada (art. 375 del CPCC).

Desde mi punto de vista, no es posible neutralizar un crédito reconocido judicialmente -el canon aquí fijado- con otro meramente hipotético, cuya existencia misma está discutida.

Esto -por supuesto- no priva a la demandada de reclamar, por las vías que estimen pertinentes y en el ámbito que corresponda, el cómputo de los frutos que pudieran haber percibido los restantes coherederos o las cuestiones que considere convenientes.

Pero con la sola alegación traída, y frente a una eventual obligación que se exhibe controvertida, no puede funcionar como valla al progreso de la presente.

En tales condiciones, este agravio tampoco prospera.

El tercer agravio de la parte demandada se apoya en el fallecimiento del demandado originario, Rogelio Pedro Piciochi, ocurrido el 27 de Octubre de 2018.

Se sostiene que ese hecho extinguió el presupuesto fáctico de la obligación, que debería limitarse -a todo evento- al período anterior a esa fecha.

Partimos de una base: al ser un hecho posterior al fallo de primera instancia y que podría operar como extintivo, es posible considerarlo en la instancia revisora (art. 272 parte final del CPCC).

Entonces voy a abordarlo.

El fallecimiento está demostrado (ver trámite de fecha 4 de Febrero de 2019) y no es materia de controversia.

Pero la conclusión que de él extraen los recurrentes no se comparte.

La obligación de pagar el canon no es una prestación inherente a la persona del ocupante: deriva del uso exclusivo del bien indiviso, cualquiera sea quien lo ejerza.

Y los herederos continúan al causante desde el mismo momento de su muerte, en todos sus derechos y también en su situación posesoria (arts. 2277, 2280 y concordantes del CCyCN).

Este último artículo es claro, la regla nos indica que los herederos **continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor**.

Con lo cual, en el caso, lo jurídicamente relevante no era el fallecimiento en sí sino la eventual cesación de la ocupación (Sala II en causa 25.948 R.S. 275/13).

Claro que podía suceder que, con el fallecimiento del demandado originario, se hubiera modificado la situación de ocupación.

Pero ese extremo no está demostrado.

En las ya referidas condiciones de continuidad, si los herederos del demandado hubieran dejado de ocupar los bienes con posterioridad al 27 de Octubre de 2018, ello configuraba un hecho posterior (hecho nuevo) que debió ser alegado, y acreditado, por la vía prevista en el art. 255 inc. 5° apartado a) del CPCC.

Nada de eso se hizo y la afirmación llega huérfana de todo respaldo probatorio.

La actora, por lo demás, al contestar los agravios, controvierte expresamente el cese

y denuncia que la ocupación continúa en cabeza de los sucesores.

A lo que se suma que la propia sentencia contempla la cuestión: el canon se devenga hasta que el bien se liquide o la situación de uso exclusivo experimente modificación.

De modo que, si en algún momento el uso cesaba, ello debía haber sido acreditado.

Y podía haber sido acreditado, si se lo alegaba como hecho nuevo -en esta instancia-, demostrándose posteriormente -también en esta instancia-.

Activando, por cierto, formalmente el mecanismo del art. 255 antes referido.

Cosa que no sucedió.

Motivo por el cual, y acudiendo a la regla básica del art. 375 del CPCC, no podemos considerarlo para que de él se derive, como pretenden los apelantes, la extinción de la obligación impuesta en la sentencia.

Considero, por todo ello, que ninguno de los agravios que trae la parte demandada, relativos a la procedencia del reclamo, merece prosperar.

Sobre esta base, paso, ahora, a los agravios de la actora.

Comienzo con los atinentes a la fecha desde la cual debe computarse el canon.

Respecto de esto se ha dicho que:

"el condómino que utiliza el bien común y de tal manera excluye al copartícipe del goce de este, debe pagar el valor locativo que se fije judicialmente desde la fecha de reclamación por el condómino excluido, pero no con relación al tiempo anterior porque la pasividad importa un tácito consentimiento con dicha utilización exclusiva del bien (Ver mi voto en causa n° 32.998, R.S. 81/95 doctrina y jurisprudencia allí citada; arg. art. 3416 y ccdtes. del código Civil), de esta manera, siendo la primera intimación efectivizada en contra de la demandada justamente la notificación de la demanda ninguna duda cabe que la fecha a partir de la cual los cánones locativos deben ser abonados ha de ser ésta" (Sala II en causa 53579, R.S. 25/07).

La sentencia estableció que se lo debe computar desde la notificación del traslado de la demanda y la apelante pretende que lo sea desde el momento en que se llevó a cabo la diligencia preliminar de constatación tramitada en el expediente MO-17162-2010.

No comparto su postura.

Tanto el régimen anterior como el vigente condicionan el nacimiento del crédito a la existencia de un requerimiento: el uso exclusivo anterior al reclamo se presume consentido y gratuito por los restantes comuneros (arts. 2684 y concordantes del Código Civil; art. 2328, última parte, del CCyCN, en cuanto establece que la indemnización se debe desde que es requerida).

El requerimiento, entonces, es el acto que exterioriza la voluntad de no tolerar más el uso gratuito y que constituye en deudor al ocupante.

Y la diligencia preliminar invocada no reviste ese carácter.

Las diligencias preliminares son medidas de instrucción: se llevan a cabo en pos de un proceso futuro, para asegurar elementos de prueba -si fuera prueba anticipada- o recabar información necesaria para demandar -diligencia preliminar propiamente dicha-

(arts. 323 y siguientes del CPCC).

En el caso, su objeto, en el caso, fue constatar la ocupación, "*como medida preparatoria para una acción judicial futura*" (ver fs. 30vta.).

Eso es recabar información; no es intimar al pago de un canon.

De hecho, ninguna intimación de pago contenía; y la propia sentencia destacó que tampoco la misiva anterior a la demanda la contenía.

La constatación pudo exteriorizar un conflicto en ciernes, pero no el concreto reclamo del canon que se exige como punto de partida del devengamiento.

No desconozco el esfuerzo personal que la apelante describe haber realizado para llevar adelante aquella diligencia.

Pero ese esfuerzo, por significativo que fuera, no puede mutar la naturaleza jurídica del acto: *una medida de instrucción no se convierte en interpelación por el hecho de haber sido dificultosa su producción*.

El agravio, entonces, se rechaza y la fecha de inicio fijada en la sentencia debería, a mi juicio, mantenerse.

Es hora de analizar la cuantificación del canon y los alcances de la condena.

Se queja la co actora de que la sentencia haya cristalizado el canon en una suma nominal fija, tomada de la pericia, y la haya proyectado hacia el futuro sin ninguna adecuación.

Aquí creo que le asiste razón.

Para explicarlo, conviene detenerse en la naturaleza de la obligación.

El canon que debe el coheredero que usa en forma exclusiva y excluyente los bienes indivisos no es una deuda única, nacida de una sola vez.

Es una obligación de tracto sucesivo: nace mes a mes, mientras subsista el uso exclusivo, pues mes a mes se renueva la privación que sufren los restantes comuneros.

Y cada uno de esos créditos mensuales es, además, una deuda de valor.

Lo debido no es una suma nominal de dinero, sino un valor: el valor de ocupación del bien durante el período de que se trate.

Este es, a mi juicio, el perjuicio que, mes a mes, se les va generando a los restantes comuneros, de manera paulatina, sucesiva y escalonada.

Ese valor recién se traduce en una cifra dineraria al momento de su cuantificación (art. 772 del CCyCN para los períodos regidos por el nuevo código; idéntica es la solución que corresponde asignar a los devengados bajo el régimen anterior, pues la categoría de las deudas de valor también era admitida en su vigencia).

El art. 772 del CCyCN es claro: el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda.

Lo mismo aplica al período anterior.

En casos como el presente, las resoluciones judiciales tienen una particularidad (bastante similar a otros supuestos, como por ejemplo las prestaciones alimentarias): fijan una suma que refiere al valor de ocupación al momento en que pudiera haberse dictado,

pero lo que disponen sigue produciendo efectos a futuro.

Frente a ello, en un conflicto de larga data y prolongado como el presente (con 16 años de tramitación), la mecánica de la sentencia presenta un problema evidente.

Tomó los valores informados por el tasador -contemporáneos a la pericia- y los fijó como suma mensual invariable, hacia atrás y hacia adelante, sin límite temporal concreto.

Para los períodos anteriores a la pericia la solución no genera agravio atendible: se los cuantificó con valores posteriores a su devengamiento, y no existe crítica suficiente que nos demuestre -de manera concreta y razonada- que este monto sea incorrecto.

Pero proyectar esa misma cifra nominal sobre los períodos posteriores, en un contexto económico de depreciación monetaria constante (hecho de público y notorio conocimiento), importa licuar progresivamente el crédito.

Y en esto le asiste razón a la apelante.

El canon se va desconectando, mes a mes, del valor locativo real del bien, que es precisamente lo que se debe.

Y ello desnaturaliza la función misma del instituto, que consiste en compensar a los coherederos excluidos con el valor del uso del que se ven privados.

Aclaro que cuantificar periódicamente una deuda de valor no importa indexar ni repotenciar una deuda dineraria, proceder vedado por los arts. 7 y 10 de la ley 23.928 (normativa que subsiste en su vigencia).

No se trata de aplicar índices sobre una suma de dinero o una deuda existente, sino de determinar, en cada período, cuál es el valor debido; operación que el art. 772 del CCyCN manda realizar y que no colisiona con las previsiones de la ley 23.928.

Esta precisión torna abstracto, por lo demás, el planteo de inconstitucionalidad que la apelante formulara respecto de dicha ley.

Traslademos todo esto al caso y veamos qué solución cabe adoptar para los agravios.

Aquí tenemos la pericia de fs. 502/510 donde se fijan los valores.

La pericia en cuestión data del 9 de Septiembre de 2016 y a sus términos cabe remitirse.

Allí se describe el inmueble sito en Bartolome Mitre esquina Sarmiento, y se establece un valor de \$3.300 por mes para la parte de la casa, \$2.300 por mes para la parte del departamento y \$3.500 por mes para la parte que identifica como casa abandonada.

En lo que hace al campo ("La Lucha") refiere un valor de 2,5kg de novillo por hectárea, lo multiplica por 95 hectáreas y lleva a un valor para esa fecha de \$6587,75 por mes.

A fs. 523/4 la parte demandada formuló impugnaciones y solicitó aclaraciones al perito.

Ello mereció el proveído de fs. 527 en cuanto a la identidad del bien y luego el de fs. 542 sobre las aclaraciones y observaciones, cerrándose allí la cuestión.

La co actora apelante, mientras tanto, presentó el escrito de fs. 529 consintiendo la

pericia de tasación, concordando con el mismo *"en cuanto se refiere a la tarea que le fuera encomendada -mensurar el cano locativo de los dos inmuebles de autos"* (textual).

De mi parte, no veo mérito, razón ni fundamento para apartarme de la pericia, pues emana de profesional competente (tasador), está suficientemente fundada, es clara y explicativa, y no existen elementos (objetivos) que la contradigan (arts. 384 y 474 del CPCC).

Dicho esto, voy dando respuesta a los agravios de ambas partes.

En cuanto a los bienes a considerar, no creo que haya existido exceso (como lo plantea la demandada) ni tampoco defecto (como lo plantea la actora).

Al promoverse la demanda se identificaron dos bienes: un inmueble rural ("La lucha") y un inmueble sito en la calle Bartolome Mitre 899 de la ciudad de Sauce, Provincia de Corrientes (ver fs. 30/vta.).

Ello se reafirma en la presentación de fs. 57/58vta. donde se habla nuevamente del inmueble ubicado en la ciudad de Sauce "dentro del cual existen dos casas y un departamento" indicando su ubicación y un inmueble rural denominado "La Lucha".

Con lo cual, lo que el perito tasó y la sentencia consideró, fue aquello que constituyó el objeto de la pretensión.

No hay exceso, como dice la demandada al fundar su recurso y tampoco corresponde considerar otros terrenos, como lo pretende la actora en sus agravios, quien incluso no planteó -si entendía que había una omisión- lo que hubiera correspondido en su momento y frente a la presentación de la pericia (art. 473 del CPCC).

Vuelvo a la pericia, y entiendo que las pautas que da permiten operar como base para determinar el valor locativo a abonar, correspondiente a cada período.

El cual, al constituir una deuda de valor, no puede cristalizarse en aquellos vigentes al momento de la pericia.

Sencillamente porque, con el pasar del tiempo, estos montos se van alejando del valor real de la prestación y, de este modo, comienza a desvirtuarse su finalidad.

La sola lectura del fallo y la consideración de los valores allí indicados, como vigente para años posteriores, da cuenta de que la reparación que el mismo significaría, por el uso exclusivo, sería solo simbólica.

Por esto, pienso que le asiste razón a la apelante y, en base a lo dicho, deberá modificarse el fallo apelado, admitiendo los agravios de la co actora.

Creo que le asiste razón en lo que propone: en cuanto a la compensación por el inmueble rural, el valor debe acompañar el indicado por el perito, a razón de 2,5kg de novillo (promedio) por hectárea; en cuanto a la compensación por el inmueble urbano, el valor debería ajustarse -a falta de otro índice mas adecuado- utilizando el índice de precios al consumidor que informa el INDEC.

Consecuentemente, entiendo que habrá de modificarse el fallo apelado, dejando establecido que el valor del canon a abonar -en la parte que corresponde a la co actora- será, desde el inicio del cómputo y hasta la fecha de la pericia, el indicado en el fallo de

primera instancia y a la partir de allí deberá ajustarse -cada cuatro meses (es decir el primer ajuste en el mes de Diciembre de 2016 y luego con tal periodicidad)- de la siguiente manera: **a)** por el inmueble urbano, actualizando la suma fijada en la pericia, mediante el índice de precios al consumidor que informe el INDEC, **b)** por el inmueble rural, considerando el valor promedio de 2,5kg de novillo por cada hectárea, según el precio que informe el Mercado de hacienda de Liniers.

Dejo aclarado, e insisto con esto, en que dicho ajuste se aplicará únicamente a la parte del canon que corresponda a la co actora apelante, manteniéndose para los restantes co actores -que han consentido el fallo- la solución fijada en el mismo.

Luego, propondré modificar la sentencia apelada con tales alcances.

Es hora de abordar los agravios de la actora referidos al rechazo de la indemnización de daños y perjuicios.

Aquí tampoco encuentro mérito para modificar lo decidido.

La apelante construye su queja sobre una supuesta contradicción: si la sentencia condenó al pago del canon, habría admitido la antijuridicidad de la conducta y, con ella, la procedencia de los daños.

Pero tal contradicción no existe.

Lo que aquí se discute, y lo que la sentencia resolvió, es un supuesto de uso exclusivo de bienes indivisos por parte de un coheredero.

Esa ocupación, en sí misma, no es ilícita y en esto coincido con la sentencia: el coheredero usa bienes sobre los que tiene un derecho, aunque compartido.

Lo que el ordenamiento prevé, para ese supuesto, es un remedio específico: el pago de una compensación a los comuneros excluidos, desde que la requieren (art. 2328 del CCyCN y sus antecedentes en el Código Civil).

El canon no presupone ilicitud; presupone, simplemente, uso exclusivo requerido de compensación.

Por eso no hay incoherencia alguna en condenar al canon y, simultáneamente, rechazar los daños fundados en una "retención indebida" que exigiría una obligación de restituir incumplida, ajena a la relación entre coherederos durante la indivisión.

El canon compensa, precisamente, la privación del uso y goce; los perjuicios patrimoniales derivados de esa privación encuentran allí su respuesta.

Una indemnización adicional habría requerido demostrar un daño distinto, con sus presupuestos propios, lo que -a mi modo de ver- aquí no sucede (art. 375 del CPCC): no veo que esté demostrado el daño psíquico ni tampoco el moral (extrapatrimonial), sin que estemos ante un supuesto en que el mismo pueda considerarse un hecho notorio.

Con lo cual, lo decidido en este punto se debería también confirmar.

Superado esto, y en lo que hace a la tasa de interés, la actora pretende que se declare inaplicable la tasa pasiva y que, sobre un capital actualizado, se aplique una tasa pura de entre el 6% y el 12% anual.

El agravio no puede prosperar.

La SCBA tiene dicho, para las deudas de valor, que el interés puro se justifica únicamente durante el tramo que corre entre la mora y la cuantificación del crédito; realizada la cuantificación, corresponde de allí en más la tasa pasiva más alta que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días (SCBA, "Vera", "Nidera", "Cristos", "Paredes", entre otros).

Trasladado ese esquema al caso, la solución de la sentencia es acertada.

Conforme lo que vengo proponiendo, cada canon queda cuantificado a valores sustancialmente contemporáneos a su devengamiento: los períodos anteriores a la pericia, según los valores que ella fijó; los posteriores, mes a mes, conforme las pautas referidas.

No hay, entonces, brecha temporal relevante entre devengamiento y cuantificación que reclame la aplicación de una tasa pura.

Y menos aún se justifica adicionar la tasa pretendida sobre valores que ya se determinan en forma periódica, pues ello importaría computar dos veces el mismo fenómeno.

La tasa pasiva más alta, desde el vencimiento de cada período y hasta el efectivo pago, tal como la fijó la sentencia de grado, es la que corresponde a un crédito así cuantificado.

Por ello, el agravio se rechaza y lo decidido en materia de intereses se confirma, con el alcance indicado.

En cuanto a las astreintes, cuya omisión también agravia a la actora, el planteo es prematuro.

Las condenaciones conminatorias presuponen el incumplimiento de un mandato judicial: son un medio de compulsión frente a la desobediencia de un deber impuesto en una resolución (arts. 804 del CCyCN y 37 del CPCC).

Aquí, la sentencia no se encuentra firme; no ha nacido aún, en cabeza de la condenada, una obligación exigible cuyo incumplimiento habilite la conminación.

Mal puede sancionarse el incumplimiento de una condena que todavía no es susceptible de ejecución.

Ello, desde ya, sin perjuicio del derecho de la interesada de requerir la aplicación de astreintes en la etapa de ejecución de sentencia, si el incumplimiento recalcitrante efectivamente se configurara.

Pero, de momento, no corresponde.

Con este alcance, el agravio se rechaza.

Resta, finalmente, el agravio de la demandada sobre las costas de primera instancia.

Sostiene que, habiéndose rechazado el reclamo indemnizatorio, no pudo imponérselas íntegramente.

No lo comparto.

Nuestro régimen adopta, en la materia, el criterio objetivo de la derrota: las costas se imponen a quien resulta vencido (art. 68 del CPCC).

Y vencida es la parte que resistió la pretensión y contra la cual, en lo sustancial, se

pronunció la condena.

La demandada se opuso íntegramente a la demanda: negó la procedencia del canon, opuso la compensación, cuestionó la integración del acervo; y la pretensión, en su núcleo, prosperó en su contra.

Ese carácter de vencida no se pierde por la circunstancia de que la pretensión no haya prosperado en forma íntegra.

Los actores se vieron obligados a litigar durante años para obtener el reconocimiento de su derecho; y las costas integran, precisamente, la reparación de quien debió acudir a la justicia para lograrlo.

El agravio, entonces, se rechaza y la imposición de costas de primera instancia se confirma.

3) Luego, y por todo ello, creo que corresponde modificar la sentencia apelada, dejando establecido que, por los períodos posteriores a la fecha de la pericia de fs. 502/510, el canon locativo -en la porción que corresponda a la co actora apelante- se calculará en la etapa de liquidación conforme las pautas brindadas precedentemente, confirmando el fallo apelado en todo lo demás que decide y ha sido materia de agravio.

Las costas de alzada deberán imponerse a la parte demandada, sustancialmente vencida (art. 68 del CPCC)

Lo expuesto me lleva a votar en la cuestión propuesta

PARCIALMENTE POR LA NEGATIVA.

A LA MISMA CUESTIÓN, LA SEÑORA JUEZA DOCTORA LUDUEÑA DIJO:

Adhiero a la propuesta del voto que antecede por sus mismos fundamentos, dando el mio

PARCIALMENTE POR LA NEGATIVA

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Conforme al resultado obtenido en la votación que instruye el Acuerdo que antecede, ***SE MODIFICA*** la sentencia apelada, dejando establecido que, por los períodos posteriores a la fecha de la pericia de fs. 502/510, el canon locativo -en la porción que corresponda a la co actora apelante- se calculará en la etapa de liquidación conforme las pautas brindadas en la votación, ***CONFIRMANDO*** el fallo apelado en todo lo demás que decide y ha sido materia de agravio.

Costas de alzada, a la demandada, sustancialmente vencida (art. 68 del CPCC)

SE DIFIERE la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad.

FIRMAN LA PRESENTE SENTENCIA LA SRA. JUEZA, EL SR. JUEZ Y EL FUNCIONARIO INTERVINIENTE TAL COMO QUEDA CONSIGNADO -CON EXPRESIÓN DE FECHA Y HORA- EN LAS REFERENCIAS QUE SE AGREGAN A CONTINUACIÓN.

REGISTRESE. NOTIFIQUESE en los términos del Acuerdo 4013/21 de la

S.C.J.B.A., mediante resolución autonotificable, a los siguientes domicilios electrónicos:

20131818603@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

y

20170494793@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

DEVUELVA SE SIN MAS TRAMITE AL JUZGADO DE ORIGEN, DEJANDO CONSTANCIA DE QUE, PARA EL CASO DE SER NECESARIA LA ELEVACION DE LAS ACTUACIONES FRENTE A ALGUNA PRESENTACION DE LAS PARTES, LAS MISMAS SERÁN REQUERIDAS POR ESTE TRIBUNAL

Firmantes

Funcionario: QUADRI Gabriel Hernan JUEZ --- Certificado Correcto

Funcionario: LUDUEÑA Liliana Graciela JUEZ --- Certificado Correcto

Fecha: 16/7/2026 12:59:51 **Funcionario:** OSORIO Ricardo Amilcar SECRETARIO DE CÁMARA --- Certificado Correcto

Registración

Registro: REGISTRO DE SENTENCIAS - **Número:** RS- 243-2026 - **Código acceso:** AB36B0C0 - **PUBLICO**

Registrado por: OSORIO Ricardo Amilcar - **Fecha registración:** 16/07/2026 13:06