Puerto Madryn, de febrero de 2026

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados "**<Persona 1> s/ Sucesión ab-intestato" (Expte. N° 482/25)**, venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 82/25), por haber interpuesto, el día 30/10/25, la señora <Persona 2> recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada bajo el N° 705/25 de fecha 21/10/25.

I.- La Sra. Jueza de grado, mediante el decisorio de marras, dispuso: *"…1.Diferir para el momento de inscribir la partición en autos, el levantamiento de la afectación dispuesta por el art. 244 del C.C.yC. 2.- Ordenar a la heredera <Persona 2> abone a los restantes coherederos un canon por el uso exclusivo del inmueble integrante del acervo, a partir del 01/06/2025 que fuera reclamado fehacientemente, para cuya determinación deberán las partes acompañar una tasación emitida por reconocida inmobiliaria de la zona. 3.- Ordenar a las partes abstenerse de realizar actos de turbación en el uso del inmueble integrante del acervo que utiliza de forma exclusiva la coheredera <Persona 2>. 4.- Cumpliméntese con el mandamiento de constatación ordenado en providencias de fecha 22/08/2025 y 01/09/2025, en los términos allí establecidos. 5.- Fíjase audiencia para el día 30 del mes de octubre de 2025, a las 8.30 horas, a realizarse de manera virtual mediante sistema Webex, a la que deberán asistir los herederos declarados a fin de designar administrador, inventariador, tasador y partidor de los bienes integrantes del acervo sucesorio, bajo apercibimiento de designar al propuesto por la mayoría de los presentes en el acto (art. 710, 722, 732, 735 y 740 del CPCC) (…) 6.- Imponer las costas por las incidencias que aquí se resuelven en el orden causado…".*

Contra dicha resolución se alza la señora <Persona 2> interponiendo recurso de apelación, el que fue concedido en relación y con efecto suspensivo el 30/10/25.

II.- En el memorial, la recurrente dice que el fallo le causa gravamen irreparable y expresa cuatro agravios. En primer término, dice que la jueza *"…aborda erróneamente la afectación al derecho de vivienda…"*, cuando resuelve diferir la desafectación para el momento de inscribir la partición de bienes pertinente, decisión que considera arbitraria y que debe ser revocada. Sostiene que *"…la solución normativa, que la jueza de grado omite aplicar, es terminante: la afectación no se extingue por la muerte del constituyente, sino únicamente por las causales taxativas previstas en el artículo 255 del CCyC"*.

Como segundo agravio, dice que la sentencia contiene un error de encuadre en cuanto al derecho de vivienda vigente, ya que no se trata del simple uso de un bien indiviso sino de un régimen que otorga al beneficiario la facultad de habitar gratuitamente la vivienda afectada. Considera que la jueza se contradice al diferir el levantamiento de la afectación -lo que implica su reconocimiento- y a la vez desconoce el beneficio al imponerle la obligación de abonar un canon al resto de los coherederos.

Agrega la existencia de un error de procedimiento, ya que rememora que el proceso sucesorio tiene carácter declarativo, por lo que cualquier pretensión ajena al acervo debe ventilarse en un proceso judicial independiente. En concreto, señala que el fallo prescinde del encuadro procesal adecuado y desconoce la prelación del derecho a la vivienda.

Como tercer agravio, la apelante endilga a la jueza el desconocimiento que contra la providencia del 22/08/25, interpuso recurso de apelación en subsidio, el cual fue concedido el 01/09/25 y de conformidad con lo resuelto por este Tribunal de Alzada, en el recurso de queja tramitado en autos "<Persona 1> s/ sucesión ab intestato", el recurso debe sustanciarse en relación y con efecto suspensivo. Por considerar arbitraria aquella decisión solicitó la elevación de las actuaciones a esta Cámara, en el entendimiento que una vez concedido el recurso el juez de grado pierde jurisdicción.

Por último, se agravia de lo que considera una violación al debido proceso, en cuanto el decisorio que cuestiona avanza hacia la partición o la designación de peritos, sin inventario y avalúo aprobados.

Afirma que la doctrina y jurisprudencia exigen la confección y aprobación del inventario y valuación como presupuesto lógico y jurídico de toda partición.

Con fecha 20/11/25 los coherederos <Persona 3>, <Persona 4> y <Persona 5>, contestan el traslado del memorial.

Respecto del primer agravio, afirman que con su interpretación la apelante pretende convertir la afectación de vivienda en un título exclusivo frente a los demás herederos, con el fin de consolidar una administración unilateral e injustificada del acervo hereditario.

Destacan que la afectación de vivienda no figura entre las causas de indivisión forzosa de los arts. 2330 a 2334, por lo que no debe entenderse como un obstáculo para la partición sino como una restricción frente a acreedores externos, no frente a los coherederos.

Refieren que el art. 247 del CCyC establece "*Si la afectación es peticionada por el titular registral, se requiere que al menos uno de los beneficiarios habite el inmueble. ...".* Afirman que, en el caso concreto, la apelante no habita la vivienda objeto de la afectación, cuestión que surge de las constancias del expediente. Concluyen que al no cumplirse uno de los recaudos esenciales previstos en la ley, la afectación no podría sostener los privilegios que la apelante pretende hacer valer frente a sus coherederos.

Con relación a la obligación de abonar un canon al resto de los herederos, que el fallo le impone a la señora <Persona 2>, dicen que el art. 2328 del CCyC prevé que quien usa la cosa en forma exclusiva debe compensar a los demás. Agregan que si no hay acuerdo sobre el uso privativo, quien detenta el uso y goce, tiene la obligación de indemnizar.

Concluyen que la apelante pretende eludir esa obligación alegando un supuesto derecho preferente, argumento que no tiene base normativa. Respecto del mandamiento de constatación, sostienen que, ante la sospecha fáctica y documentada, de que el inmueble comprende ocho unidades locativas y un galpón, la constatación es una medida indispensable para determinar el real estado del acervo: no se trata de una intervención ociosa, sino de una forma de proteger los intereses de todos los coherederos.

Adunan que aun en la hipótesis del recurso de apelación concedido con efecto suspensivo, las medidas de conservación no pueden verse paralizadas, que es el fin de la constatación que se ordena.

III.- ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS. Como previo a realizar el análisis de los agravios expresados por el apelante, cabe recordar que deben constituir una crítica concreta, razonada y autosuficiente de la resolución atacada, demostrando en qué medida la sentencia incurre en error de hecho o de derecho, no siendo suficiente la mera disconformidad con lo decidido.

III.a.- Sobre la afectación al derecho de vivienda Respecto a este agravio planteado por la recurrente, es dable encuadrar legalmente la cuestión. Así, cabe recordar que en materia sucesoria rige el principio de indivisión hereditaria, en virtud del cual los coherederos son cotitulares del acervo hasta tanto se produzca la partición.

Por su parte, el régimen de afectación de la vivienda tiene por finalidad principal la protección del inmueble frente a terceros, sin alterar sustancialmente las relaciones internas entre coherederos.

La doctrina ha sostenido que *"La afectación de vivienda no convierte al beneficiario en titular exclusivo del bien ni excluye los derechos de los restantes herederos". (Kemelmajer de Carlucci – Herrera – Lloveras, Tratado de Derecho de Familia y Sucesiones, Rubinzal-Culzoni).*

Asimismo, Palacio expresa que *"Mientras subsista la indivisión hereditaria, todo uso exclusivo genera obligación resarcitoria, salvo pacto expreso". (Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Abeledo Perrot).*

La jurisprudencia ha señalado que *"La afectación al régimen de vivienda no impide la partición hereditaria ni excluye la comunidad entre coherederos".(CNCiv., Sala F, 22/09/2021, "S., M. c/ S., R.").*

Al respecto de este punto, los argumentos vertidos por la apelante, constituyen una mera discrepancia interpretativa con la parte respectiva del fallo. Ello, en cuanto parecen más bien dirigidos a mantener la indivisibilidad del acervo hereditario que a sostener la protección del inmueble frente a acreedores posteriores a la registración, como bien lo prevé el CCyC en consonancia con el fin perseguido por el legislador.

Por ello, cabe decir que el diferimiento del levantamiento de la afectación hasta el momento de la inscripción de la partición dispuesto por la jueza de grado, aparece como una solución razonable, que permite compatibilizar los intereses en juego entre la beneficiaria de la afectación y los restantes coherederos.

En consecuencia, el agravio no resulta atendible.

III.b.- Sobre el canon por uso exclusivo El recurrente sostiene que la afectación a la vivienda implica el uso exclusivo y gratuito por parte del beneficiario. Sin embargo, el artículo 2328 del Código Civil y Comercial con claridad meridiana, dispone: "El coheredero que usa la cosa en forma exclusiva debe compensar a los demás, salvo acuerdo en contrario".

Sostuvo la jurisprudencia *"El uso exclusivo del bien integrante del acervo sucesorio genera la obligación de compensar a los restantes coherederos. (Cámara Civil y Comercial de Comodoro Rivadavia, 14/06/2023, "P., A. s/ sucesión").*

Sin perjuicio de las diferencias existentes entre las afirmaciones de la señora <Persona 2> y las de los otros coherederos. Es dable decir que, si <Persona 2> habita en forma permanente la vivienda, sin lugar a dudas debe abonar un canon al resto de los coherederos por imperio del artículo 2328 CCyC. Ahora bien, si como afirman el resto de los coherederos en la contestación del memorial, la beneficiaria no habita en forma permanente es cierto que, no debiera pagar canon, pero perdería el beneficio por ser una de las causales previstas en la ley.
De cualquiera de las dos formas, no se advierte el agravio, ya que ambas situaciones son contradictorias.

En conclusión, la imposición del canon se ajusta a derecho, por lo que este agravio también será rechazado.

III.c.- Sobre la supuesta pérdida de jurisdicción Corresponde precisar, en primer término, que la queja por apelación mal concedida constituye un remedio autónomo, cuya tramitación no suspende por sí misma el curso del proceso principal.

La resolución que hace lugar a la queja corrige el efecto con el que fue concedido el recurso, pero su operatividad práctica requiere su incorporación formal al expediente en el que debe producir consecuencias.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido reiteradamente que los actos jurisdiccionales deben examinarse conforme a la situación procesal existente al momento de su dictado, no pudiendo declararse inválidos por circunstancias posteriores que no integraban el estado jurídico vigente al tiempo de su emisión.

En el caso, surge acreditado que la sentencia cuestionada fue dictada con anterioridad a la notificación formal al juzgado de origen de la resolución de

esta Cámara que, al hacer lugar a la queja, estableció el efecto suspensivo del recurso.

La pérdida de jurisdicción no puede presumirse ni operar retroactivamente en ausencia de conocimiento formal. Exigir al órgano judicial la paralización de su actividad sin que la decisión que así lo impone haya sido incorporada al proceso importaría afectar el principio de seguridad jurídica y regularidad procesal.

Debe considerarse, además, que el recurso cuyo efecto fue objeto de controversia versaba sobre un mandamiento de constatación respecto de un inmueble.

No se advierte, en consecuencia, que el dictado del pronunciamiento haya ocasionado lesión concreta, actual o irreparable.

En materia de nulidades procesales rige el principio de trascendencia, que significa que no hay nulidad sin perjuicio. La declaración invalidante requiere la acreditación de un daño concreto derivado de la irregularidad invocada y una relación causal directa entre ésta y el agravio alegado.

La nulidad no puede erigirse en sanción automática frente a una divergencia procesal que no ha producido afectación sustancial de derechos.

A mayor abundamiento, corresponde señalar que la cuestión traída a decisión se circunscribe a la interpretación y aplicación de normas procesales locales relativas al efecto de los recursos y a la competencia funcional.

La doctrina de la arbitrariedad elaborada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación es de carácter excepcional y no tiene por objeto sustituir a los tribunales ordinarios en la interpretación del derecho común, sino únicamente descalificar decisiones que carezcan de fundamentación

suficiente, resulten dogmáticas o prescindan de las constancias de la causa.

Por todo lo expuesto, este agravio debe será rechazado.

III.d.- Sobre la medida de constatación Con relación a este agravio, corresponde resaltar que la constatación constituye una medida de verificación fáctica de carácter instrumental, que no decide el fondo del litigio ni produce alteración sustancial de derechos. Integra el ámbito de la actividad instructoria del proceso y carece, en principio, de aptitud para generar un gravamen irreparable (conf. Palacio, Lino Enrique; Fenochietto, Carlos Eduardo).

Los fundamentos brindados por la apelante respecto de este punto, carecen de una crítica concreta y razonada de lo resuelto en el fallo. Por el contrario, aparece como una conducta obstructiva, si se considera además lo que se dijo respecto del agravio anterior. La recurrente no logra acreditar el perjuicio que le causaría la medida ordenada por la señora jueza de grado.

Debido a que la constatación ordenada reviste carácter conservatorio y resulta necesaria para determinar el real estado del acervo hereditario, su dictado aparece justificado y proporcionado a los fines del proceso, sin implicar una afectación indebida a los derechos de las partes.

Por ello, también será rechazado este agravio.

IV. Costas. Que atento el resultado adverso del recurso, corresponde imponer las costas de Alzada a la recurrente vencida, conforme al principio objetivo de la derrota.

Por ello, la Excma. Cámara de Apelaciones,

RESUELVE:

1°) **RECHAZAR** el recurso de apelación interpuesto por la señora <Persona 2>.

2°) **CONFIRMAR** en todas sus partes la sentencia interlocutoria N° 705/25 de fecha 21/10/2025.

3°) **IMPONER** las costas de esta instancia a la recurrente vencida.

4°) **REGULAR** los honorarios de los profesionales intervinientes en 8 JUS al Ab. <Persona 6> y 10 JUS a la Ab. <Persona 7> .

5°) **REGÍSTRESE**, notifíquese y oportunamente devuélvase.

La presente es dictada por dos vocales por concordar con la solución del caso y encontrarse el Dr. Heraldo E. FIORDELISI en uso de licencia, habiendo retomado sus funciones el Dr. Guillermo D. HANSEN en el día
de la fecha-.

REGISTRADA BAJO EL N° /2026 SIC