000146/2026

Comodoro Rivadavia, veintidós de mayo de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO

Estos autos caratulados: **“<Persona 1> c/<Persona 2> s/Incidente de fijación de canon locativo” Expte. N° 146/2026,** venidos del Juzgado de Ejecución N° 3 (Expte N° 587/2025), por haber interpuesto el demandado (ID2211126), recurso de apelación contra la resolución de fecha 03/02/26 que rechazó la reconvención.

I. En su memoria (ID2233727), se agravia por la errónea valoración de las circunstancias fácticas en la que se planteó la reconvención. Manifiesta que no es exacto que el objeto de la reconvención carezca de relación con el incidente de canon locativo. Agrega que no resulta ajustado a las facultades y deberes de los jueces promover cuestiones que giran en torno al mismo objeto, un bien del acervo que genera débitos y créditos entre los condóminos, y resulta violatorio a la celeridad procesal.

Cita fallos que establecen la viabilidad de ambos reclamos por vía incidental y reconvención. Transcribe doctrina referida a los requisitos de admisibilidad de la reconvención.

Concluye, que la reconvención es la forma procesal formal y lógica para resolver ambas pretensiones, pedido de canon locativo y por gastos de construcción, mejoras e impuestos, referidos al mismo inmueble integrante del acervo hereditario. Añade que son parte de la misma disputa el uso y valor de la herencia, que la prueba es procedente para resolver ambas cuestiones, facilita la compensación de créditos y evita tramitar otro proceso. Solicita se revoque la decisión recurrida.

Contesta el actor reconvenido. Señala que la pretensión configura una acción de cobro que requiere un debate y prueba propios, y solicita el rechazo del recuso por los demás argumentos que brinda.

II. De las constancias de autos surge que el actor promovió incidente de fijación de canon locativo contra el coheredero <Persona 2> por el uso exclusivo del inmueble sito en calle <Lugar 1>, integrante del acervo hereditario, en la sucesión caratulada "<Persona 3> s/SUCESION AB-INTESTATO" Expte N°15/2021. Fueron declarados herederos <Persona 4>, <Persona 2> y <Persona 1>.

Se corre traslado de la demanda al coheredero, quien contesta demanda y reconviene por el pago de gastos de mantenimiento, construcciones nuevas y pago de impuesto referidos al inmueble, en proporción a la parte alícuota en la que el heredero demandado participa en la sucesión.

Sustanciada la reconvención, se dicta la resolución aquí recurrida que rechaza la reconvención del demandado.

III. Efectuada la reseña del caso, corresponde introducirnos en el análisis del recurso.

La posibilidad de admitir la reconvención está sujeta a las normas de acumulación de acciones dado que las respectivas pretensiones sustanciales deben ser compatibles.

El art. 361 del CPCCCh condiciona la admisibilidad de la reconvención a que las pretensiones deriven de una misma deriven de una misma relación jurídica o fueran conexas con las involucradas en la demanda.

El incidente de fijación de canon locativo deriva del alegado uso exclusivo del inmueble en cuestión, instaurado por un coheredero contra otro.

La reconvención promovida procura el reconocimiento de los gastos de conservación y mejoras introducidas por el coheredero demandado sobre dicho inmueble, respecto de la parte proporcional que debiera asumir el actor coheredero. Ello conlleva no solo a la determinación de las cargas de la sucesión y créditos entre los sucesores sino también, permitir que la restante coheredera participe en tal proceso.

Se involucra a los coherederos, sus derechos y obligaciones y relaciones como tales, es decir, va más allá del reclamo de uno de ellos, por el cuestionado uso del inmueble cuya retribución pretende el actor.

El nexo de interdependencia exigible entre demanda y reconvención debe observarse en forma estricta a fin de evitar dilaciones inútiles y el ensanchamiento de la materia litigiosa. (Elena Highton. Beatriz Areán. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales. 7. págs. 63 y ss. CNCiv.Sala G 27/2/89. JA,1990-II-541).

La circunstancia que entre una y otra de las pretensiones existe una identidad en cuanto al inmueble involucrado, la reconvención implica un objeto que involucra a la restante coheredera, que no fue citada a intervenir, suponiendo créditos del coheredero reconviniente respecto de la sucesión, por lo que no habilita acumular ambas pretensiones dado que las cuestiones planteadas son de distinto alcance subjetivo, toda vez que aun cuando el recurrente pretende se considere la parte proporcional del actor reconvenido, la decisión de la procedencia de los gastos y mejoras no es divisible. Además solo se obstaculizaría el trámite del proceso.

En consecuencia, se concluye que, en el presente caso, no es procedente el trámite conjunto de la demanda por fijación de canon locativo con la reconvención por gastos de mantenimiento y mejoras, en los términos en que quedó trabada la litis.

Por ello, corresponde rechazar el recurso apelación del demandado y confirmar la resolución recurrida.

IV. Las costas de esta instancia se imponen al recurrente vencido por el principio objetivo de la derrota (art 69 y 70 CPr).Se regulan los honorarios de los letrados intervinientes de conformidad con la labor desarrollada, éxito obtenido y etapa procesal arts 5 a 7, 32, 13 y ss ley XIII N° 4 y N° 15).

Por ello, la **Sala 2** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora y en consecuencia, confirmar la resolución de fecha 03 de febrero de 2026.

2) Imponer las costas de esta instancia al recurrente vencido.

3) Regular los honorarios por su actuación en segunda instancia del Dr. <Persona 5> en la suma de pesos equivalente a 2 jus y los del Dr. <Persona 6>, en la suma de pesos equivalente a 3 jus, ambos más IVA en caso de corresponder.

4) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 403 DEL AÑO 2026 DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS