Esquel, 25 de junio de 2026.-

----**VISTO:** ----------

----El recurso de apelación intentado por el Dr. <PER_1> en representación de la Sra. <PER_2> y ésta, a su vez, en representación de su hija, por entonces menor de edad, <PER_3>, contra la resolución interlocutoria N° 246/26 del 15/4/26 concedido el 23/4/26 y; ----------

----**CONSIDERANDO:** ----------

----I.- El juez hizo lugar a la incidencia planteada por la actora y fijó el valor del canon locativo del inmueble motivo de autos en $500.000 mensual retroactivo a junio 2024.----------

-----En el punto II) de lo resuelto, impuso las costas a las demandadas.----------

-----II.-Apelaron las accionadas porque el valor del canon locativo fijado se basó en una interpretación errada del informe pericial y del principio de equidad.-

-----No valoró que las demandadas no ocupan todo el inmueble con fines de lucro ya que habitan la vivienda principal en calidad de coheredera. Tampoco se acreditó que reciban alquileres en forma exclusiva por los otros inmuebles (un mono ambiente y un departamento).-------

-----Se agravian también porque el canon locativo se fijó de manera retroactiva a junio/24. ----------

-----Por último se agravia de la imposición de costas.-

-----III.-El 23/4/26 se corrió traslado del memorial a la actora que lo contestó. Pidió se confirme la sentencia.----------

-----IV.- Observamos, en primer lugar, que el memorial presentado por la demandada no cumple con las exigencias del art. 268 del CPCyC. lo que nos permitiría declarar desierto el recurso por carecer de crítica razonada y concreta de las partes del fallo que lo agravian.------

-----Sin perjuicio de ello y el criterio amplio que esta cámara ha adoptado al respecto por encontrarse en juego el derecho de defensa en juicio, analizaremos la sentencia recurrida dentro del marco del recurso intentado.----------

-----V.- El núcleo de la cuestión a resolver es si la parte demandada debe pagar canon locativo a la actora.-

-----Diremos que el art. 2328 del CCCN contempla el uso de los bienes por los herederos durante la indivisión hereditaria. En su segundo párrafo, establece que el copartícipe que usa privadamente de la cosa indivisa está obligado, salvo pacto en contrario, a satisfacer una indemnización, desde que le es requerida.----------

-----En ese sentido, quien usa privativamente de la cosa común indivisa está obligado, salvo pacto en contrario, a satisfacer una indemnización desde que le es requerida. Es que el derecho de usar y gozar de la cosa indivisa corresponde a todos los condóminos y en esta indemnización equivale a una compensación por la exclusión del restante condómino.----------

-----En autos las demandadas no han negado la calidad de herederas de quien en vida fuera <PER_>. Además fue agregada la declaratoria de herederos respectiva siendo declaradas como tal a <PER_> y a <PER_> (hijas del difunto) así como a <PER_2> respecto de los bienes propios si los hubiere y sin perjuicio de los derechos que a ésta le corresponden como cónyuge supérstite (ver resolución de declaratoria de herederos acompañada con la demanda).----------

------Por otra parte en la contestación de demanda no se hizo una negativa particularizada de cada uno de los hechos relatados por la contraria. No se negó ni el uso exclusivo del inmueble por parte de las accionadas ni tampoco que éstas ocuparan el “inmueble principal”.

Mucho menos que percibieran alquileres por las otras dos unidades que se encontrarían dentro del terreno. Sólo se limitaron a efectuar una negativa generalizada por lo que es de aplicación en el caso lo normado por el art. 360 inc. 1° del CPCyC.----------

-----Por eso, las demandadas deben abonar a la actora el canon locativo que demanda.----------

-----Sorteada esta primera cuestión, habrá que determinar si el monto fijado por el juez resulta ajustado a Derecho. Por último, desde qué fecha debe abonarse.----------

-----Se acompañó tasación firmada por el Martillero Público <PER_4> que hizo una descripción de cada uno de los inmuebles que se encuentran en el lote y concluyó que "…averiguado otros alquileres en el barrio, teniendo en cuenta la ubicación geográfica…el estado de cada edificación…el valor de alquiler por mes de cada uno es: CASA PRINCIPAL… ($. 5000.000), DEPARTAMEBNTO: $ 280.000…MONO AMBIENTE: $ 220.000…".----------

-----Dicho esto, no hay que olvidar que cada coheredero es titular de una porción ideal -abstracta- de la masa indivisa y no de un bien hereditario en particular. De ahí que el bien sea "parcialmente ajeno" y que por lo tanto su utilización exclusiva, sin pagar canon alguno, implicaría un enriquecimiento sin causa.----------

-----Es, precisamente, en virtud de ese carácter indiviso del derecho de cada coheredero que el uso de un bien del acervo hereditario por uno de ellos, aunque sea solo de una parte del mismo, excluye de por sí a los demás de su aprovechamiento en idénticos términos. Luego, acreditado ese uso de la cosa común y la oposición fehaciente de otro de los coherederos, nace el derecho a indemnización en favor de éste (art. 2328 CCCN.------

-----En cuanto al monto impuesto por el juez, la circunstancia que apunta la apelante en el sentido que ellas no ocupan todos los inmuebles “con fines de lucro” en nada gravita para la solución del caso. No desconocieron que habitan la vivienda principal. Tampoco negaron, como lo señalamos más arriba, la explotación de los dos departamentos que se encontrarían en el mismo lote.----------

----Por otra parte, la pericia de tasación no fue impugnada. Los trabajos llevados a cabo por el experto se encuentran debidamente detallados y aparecen fundados los valores locativos que le impusiera a cada vivienda por lo que no encontramos razón alguna para apartarme de sus valuaciones.----------

-----Ahora bien respecto al porcentaje entendemos que el juez dividió el canon locativo de manera errónea. Es que tres serían las personas con derecho a los bienes bajo tratamiento: la actora, <PER_>, <PER_> (hijas del difunto) y <PER_3> (cónyuge supérstite) por lo que mal pudo el juez dividir los derechos locativos sobre los mismos en dos.----------

-----El canon locativo debió dividirse en tres.--------

-----Sin embargo, al no haber cuestionado la actora el valor de condena llegó firme que las demandadas debían pagar $500.000.----------

-----En esa inteligencia y siendo dos las personas que usan el inmueble común (no nos olvidemos –además- que <PER_> ya adquirió la mayoría de edad en este estadio procesal),la suma de condena deberá ser abonada el 50% por <PER_3> y el otro 50% por <PER_>. Es decir, cada una de ellas deberá abonar a la actora $250.000 en concepto de canon locativo por el uso del inmueble motivo de autos.---------

-----En relación a la fecha desde la cual se debe el canon bajo tratamiento, tenemos dicho en resoluciones dictadas en cuestiones similares que la facultad de usar y gozar de la cosa común está expuesta al derecho de oposición, cuyos efectos nacen a partir del momento en que se exteriorizó la disconformidad con la situación existente.----------

-----Dicha oposición se encuentra regulada por el art. 1988 del CCCN y alude al reclamo fehaciente del copartícipe oponente o reclamante de la indemnización. Ese es el verdadero alcance de la norma legal.--------

-----El solo hecho del goce exclusivo, no le crea ningún tipo de obligación hacia los otros coherederos. Pero, como todos tienen este derecho en forma igualitaria, tal situación perdurará hasta otro heredero exteriorice una voluntad en contrario. Es decir, opera a partir de la notificación desde que es preciso hacerle saber a quién tiene la cosa la oposición al uso exclusivo. Recién entonces podrá ese sujeto saber que el aprovechamiento que ha venido realizando dejó de ser consentido.-------

-----No fue acreditado en éste incidente, que la negativa por parte de la actora al uso exclusivo del inmueble por las demandadas hubiese tenido lugar previamente a la presentación de este incidente.----------

------Conforme todo lo expuesto, el agravio respecto a la fecha en que se debe abonar el canon locativo no debe tener acogida favorable. Dado que se debe desde la notificación de la demanda.----------

-----Sólo será modificada en cuanto a que el mismo se debe desde el 26/6/24 y no como dice la sentencia “retroactivo al mes de junio 2024”. Es que el presente incidente fue notificado concretamente en la fecha indicada conforme cédula de notificación agregada en autos.----------

-----Siendo ello así, por el mes de junio (cuestión que no aclaró el juez interviniente en la anterior instancia) deberán abonar el proporcional desde el 26/6/24 al 30/6/24.----------

-----En suma, la sentencia apelada debe ser confirmada, debiendo sólo aclararse la fecha concreta en que se aplicará retroactivamente el canon locativo demandado.-

-----En relación a las costas el juez de la instancia anterior las impuso a las perdidosas y lo fundó correctamente en las normas del art. 69 y 70 del CPCyC. No encontramos motivo alguno para apartarme del criterio sustentado por el juez y que se relaciona con el de derrota en juicio. Atento ello, la imposición de costas debe ser confirmada.----------

-----IV. Costas de Alzada a las demandadas atento el resultado de la apelación (art. 69, segundo párrafo y 72 del CPCyC) teniendo en cuenta a la hora de la regulación de los honorarios de los profesionales actuantes en esta instancia las pautas señaladas en los arts. 5, 6, 6 bis, 7, 13 y cctes. De la ley XIII N° 4 del DJP.----------

-----Por ello, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, ----------

---------- **R E S U E L V E:** ----------

-----**1°) CONFIRMAR parcialmente** el punto I) de la sentencia Interlocutoria Registrada bajo el N°246/2026 del 15/4/26 del Juzgado de Ejecución, MODIFICÁNDOLA sólo en cuanto a que <PER_3> y <PER_> deberán abonar a la actora, Sra. <PER_>, la suma de $250.000 cada una de ellas en concepto de canon locativo por el uso del inmueble ubicado en calle <DIRECCION> de esta Ciudad de Esquel. Dicho canon locativo deben abonarlo retroactivamente desde el 26/6/24, fecha en que se

notificó la demanda incidental y en la forma y plazo que se indica en la sentencia apelada.--------

-----2°) CONFIRMAR la imposición de las costas dispuestas en el punto II) de la sentencia referida supra.----------

-----3°) COSTAS de Alzada a las apelantes vencidas (arts. 69, y 70 del CPCC). REGULAR los honorarios de los Dres. <PER_5> y <PER_6> en 8 JUS a cada uno de ellos con el IVA de corresponder (conf. Art. 5, 6, 6 bis, 7, 13 y ccdtes. de la Ley XIII N° 4 del DJP.----------

-----4°) REGÍSTRESE, notifíquese.----------

----La presente resolución es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría.----------

GÜNTHER FLASS **JORGE L. FRÜCHTENICHT**

REGISTRADA BAJO EL N° 152 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS DEL AÑO 2026. CONSTE.-

Cristina Márquez
Secretaria