-----Trelew, de agosto de 2020. ----------

----**Y VISTOS:** Estos autos caratulados: “J., A. H. y H., C. s/ Sucesión Ab - Intestato” (Expte. Nro. 133 – Año 2020 CAT), venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución Nro. 2 de la ciudad de Trelew (Expte. Nro. 61 – Año 2012), a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por el coheredero N. J. H., por derecho propio con el patrocinio letrado del Dr. L. A. S. a fs. 648, contra la sentencia interlocutoria Nro. 90/2020 de fs. 645/647 que fuera concedido a fs. 649 y fundado a fs. 650/652vta.-----

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

-----I) Que a fs. 645/647 la magistrada de grado determinó el canon locativo o indemnización mensual por el uso de los bienes integrantes del acervo hereditario, fijándose un canon locativo para la Chacra Nro. X de la ciudad de Trelew en la suma de $ 6.666,66 (pesos seis mil seiscientos sesenta y seis con sesenta y seis centavos); por la utilización de la casa de la calle Brown X de esta ciudad el valor locativo se fija en la suma de $ 7.333.33 (pesos siete mil trescientos treinta y tres con treinta y tres centavos); y por el uso del automotor dominio BVU 439, se establece en el importe de $ 33.057,84 (pesos treinta y tres mil cincuenta y siete con ochenta y cuatro centavos) en concepto de canon indemnizatorio proporcional. Asimismo, dispuso que los valores señalados deberán ser pagados conforme a los periodos señalados en los considerandos. Para así decidir señaló que el Sr. N. J. H. se encuentra usufructuando en forma exclusiva los inmuebles individualizados como Chacra X de la ciudad de Trelew y el ubicado en la calle Brown X de esta ciudad y que lo hizo hasta diciembre de 2018 y que en virtud de ello los restantes herederos se encontraban privados de poder usufructuar los inmuebles mencionados hasta el mes de noviembre de 2018. Agrega que en relación a los automotores dos de ellos, los dominios SIJ X y GUN X, se encuentran desde el 28 de marzo de 2019 en poder de los herederos F. O. H. e I. A. H., quedando el restante automotor en poder del coheredero N. J. H.. Indica que para su determinación tomó en cuenta la parte proporcional del avalúo presentado a fs. 599/609 que se encuentra firme. Da cuenta que los montos establecidos se establecen desde el 10/04/19 que es el momento en que los coherederos efectuaron el pedido del canon indemnizatorio en el expediente y establece que para la Chacra 142 se computará desde el 10/04/19 hasta el momento en que se produzca la partición, respecto del inmueble de la calle Brown 366 desde el 10/04/18 y hasta el mes de noviembre de 2018 inclusive, mientras que el canon del automotor dominio BVU X se establece desde el 10/04/18 hasta el 28/03/19.-

---II) Que a fs. 648 el coheredero N. J. H., por derecho propio con el patrocinio letrado del Dr. L. A. S. apela y funda la misma a fs. 650/652vta. Se agravia de lo resuelto en el punto “b” y “c” de la sentencia interlocutoria 90/2020 que determina el canon locativo

de los bienes integrantes del acervo sucesorio consistente en una casa ubicada en la calle Brown y un automotor dominio BVU 439 en tanto considera que es equivocada e inaplicable la doctrina del art. 2328 del C.C. y C., como también los montos que se han tomado para arribar a los valores de la indemnización. Señala que respecto del bien de la calle Brown se parte de una interpretación errónea al señalar que se ha efectuado un usufructo exclusivo, un pleno goce o privación de uso del bien por su parte. Explica que el causante hasta su fallecimiento disponía de todos los bienes y que la heredera I. H. se encontraba radicada en la ciudad de Comodoro Rivadavia y que no existía relación entre el coheredero F. H. y el causante. Agrega que ante el fallecimiento ninguno de los inmuebles quedó en usufructo exclusivo con la salvedad de la Chacra X de la ciudad de Trelew en la que habitó juntamente con C. H.. Explica que el inmueble de la calle Brown X nunca fue ocupado, ni usado en exclusividad ni ha obtenido ventajas o beneficios para su parte. Señala que al quedar a la deriva a la muerte de su padre ha realizado una gestión de negocios o administración de hecho en el periodo comprendido entre el fallecimiento y la aceptación del cargo de Administrador Judicial Definitivo. Expresa que la administración de hecho por parte de un heredero se rige por los principios generales de la gestión de negocios y por lo tanto el administrador debe rendir cuentas a los herederos. Da cuenta de que intentó que los bienes generen alguna renta para poner el producido a disposición de los herederos, pero el estado del inmueble y la inversión que hacía falta para las reparaciones edilicias hicieron imposible el cometido. Señala que habiendo transcurrido un tiempo prudencial presentó una explicación de su situación ocupacional y locativa mencionando que el inmueble en modo alguno constituyó una utilización y goce exclusivo para su beneficio. Memora que al ingresar el bien a la comunidad puso a disposición del resto la situación y estado del bien, habiendo quedado claro que nunca ejercitó su interés particular sino con el alcance de las gestiones de hecho iniciadas. Relata que los herederos consintieron las gestiones y reparaciones efectuadas oponiendo reparos únicamente a la informalidad de algunos gastos efectuados que finalmente fueron desechados en la rendición de cuentas presentadas. Expresa que existen constancias en el expediente Nro. 632/2018 donde se acredita en la inspección de los bienes que el de la calle Brown 366 y los automotores no eran utilizados por su parte y que no fueron privados de la posibilidad de usarlos. Agrega que consintieron la continuidad de las reparaciones con destino a locación y permanencia de los automotores sin uso en el domicilio del causante, sobre lo que existe registro gráfico en las actuaciones. Expresa que resulta equivocada la regulación que se le ha dado al instituto del art. 2328 del Código Civil y Comercial ya que no usó la cosa indivisa ni privó a sus hermanos de sus derechos y posibilidad de uso,

sino todo lo contrario. Narra que toda su actuación ha beneficiado a la sucesión. Insiste en señalar que el inmueble de la calle Brown X nunca fue ocupado, sólo se encargó y fueron encomendados arreglos para darlo en locación. Indica que sus hermanos visitaron el inmueble frente a las reparaciones que se efectuaba a favor de la sucesión siendo injusto el nacimiento de un derecho a su favor y mucho menos ante la falta de interpelación fehaciente judicial o extrajudicial. Señala que es improcedente el quantum fijado ya que por la falta de condiciones el bien era imposible de alquilar ya que aún disponiendo de la vivienda no podrían haber obtenido ese canon locativo. Da cuenta de que la cosa no ha generado beneficio para nadie durante los períodos señalados. Relata que idéntica suerte corre la obligación de resarcimiento por la utilización del automotor dominio BVU X. Refiere que reiteradamente ha solicitado el depósito de los bienes automotores hasta la partición, circunstancia que constituye una manifestación de voluntad de no detentar el uso de los mismos, motivo por el cual mucho menos estaría dispuesto a pagar un canon locativo por un bien que ningún provecho le ha otorgado. Señala que utilizó el bien durante la vida de su titular, pero no se ha demostrado el uso en el periodo comprendido entre el 10/04/18 hasta el 28/03/19. Relata que oportunamente los automotores ante el fallecimiento de su padre permanecieron en la vivienda que ocupaba habiéndose constatado la no utilización. Refiere que se han guardado y abonado las patentes correspondientes y se ofreció ponerlos en depósito hasta el momento de la partición lo que no fue acogido en la instancia antecedente, por lo que procede a efectuar un reparto de facto hasta el momento de la partición. Describe que ninguno de los herederos ha pretendido usar el mismo bien sino que se limitaron a demandar la entrega de un rodado para cada uno y ninguno solicitó el BVU X. Señala respecto del valor locativo que nunca podría haberse alquilado por día y que de acuerdo a su estado y antigüedad jamás hubieran obtenido dicha prestación, lo que constituye un enriquecimiento sin causa a favor de los coherederos. Formula el petitorio de rigor.----------

-----III) Liminarmente ha de aclararse que según la doctrina emanada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación los jueces no están obligados a Analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (C.S.J.N., Fallos: 258:304, 262:222, 265:301, 272:225, Fassi, Santiago C. y Yañez, César D., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado”, Editorial Astrea, Año 1988, Tº I, pág. 825; Fenocchieto, Carlos Eduardo y Arazi, Roland, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado”, Editorial Astrea, Año 1983, T 1, pág. 620). ----------

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las

pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (C.S.J.N., Fallos: 274:113, 280:3201, 144:611).----------

----IV) Por lo demás, cabe señalar que no es materia de controversia el derecho que, en principio, asiste al coheredero excluido del uso de los bienes que integran el acervo hereditario de obtener una compensación pecuniaria de parte de aquéllos que aprovechan la cosa, mientras dure la indivisión, y en relación a su cuota hereditaria, siendo doctrina recibida que “como el derecho de uso y goce de los bienes comunes pertenece por igual a todos los comuneros (art. 2684, Código Civil) la privación o indisponibilidad material que unos expían en beneficio o provecho temporal de otros debe ser económicamente compensada (Goyena Copello, H. “Tratado del derecho de la sucesión”, Buenos Aires, La Ley, 2007, t. III, pág. 355).----------

---Importa comenzar señalando que “el uso de un inmueble por algún heredero o por el cónyuge supérstite puede llevar a los demás concurrentes a la herencia a reclamar una compensación monetaria por el uso temporal de él, y hasta tanto se proceda a realizar la partición” (Goyena Copello, Héctor Roberto, “Curso de Procedimiento Sucesorio”, octava ed. ampliada y actualizada, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2005, pág. 295). ----------

-----Entonces, el fundamento de la indemnización por el uso de bienes indivisos es “que como no todos pueden instalarse en la vivienda para usarla, la privación que unos sufren en beneficio de otros debe serles compensada en dinero, obligación esta que tiene carácter indiscutible” (Goyena Copello, Héctor R., ob. cit., pág. 295).----------

---En tal sentido se ha establecido que el derecho al uso y goce de las cosas comunes pertenece por igual a todos los comuneros (art. 1986, Cód. Civil y Comercial), y el uso y goce excluyente que hace cada uno de los comuneros sobre toda la cosa o parte de ella o calidad distinta a la convenida, en principio no da derecho a indemnización a los restantes condóminos, sino a partir de la oposición fehaciente y sólo en beneficio del oponente (conf. art. 1988 del citado código). ----------

-----V) Cabe señalar, que la conducta privativa a que hace referencia el apelante no es un requisito para la procedencia del reclamo de canon locativo a cargo del condómino que ocupa un bien del acervo hereditario, esto es, la existencia de una conducta privativa por parte del coheredero ocupante, tendiente a impedir o privar de hecho a los restantes condóminos el ejercicio de iguales derechos, pues tal recaudo no ha sido impuesto por la norma.----------

-----Es que, el sólo hecho de ocupar la vivienda, aunque sea en una parte determinada, importa la automática exclusión de hecho de terceros comuneros, pues no resulta factible disponer materialmente de una parte indivisa, sino sobre la totalidad de la cosa común.----------

---En realidad, los elementos necesarios para la procedencia de la fijación del canon locativo pretendido son: a) que se trate de condóminos; b) de un bien común; c) que un coheredero ocupe exclusivamente el bien y; d) que otro de los condóminos manifieste su disconformidad u oposición. ----------

----VI) Sentado ello, importa efectuar un análisis del estado del bien ubicado en la calle Brown 366 de la ciudad de Trelew. ----------

Que a fs. 1/vta. del expediente que corre agregado por cuerda a los presentes actuados caratulado: "H. N. J. s/ Incidente de Rendición de Cuenta en Autos: "J., A. H. y H., C. s/ Sucesión Ab - Intestato" (Expte. Nro. 61 – Año 2012)" (Expte. Nro. 632 – Año 2018) y que tenemos a la vista surge que el coheredero N. J. H., en su carácter de administrador de la sucesión presenta la rendición de cuentas y en ella manifiesta, respecto del bien bajo análisis, que se ha iniciado el cerramiento y la reparación con el objeto de que se pueda poner en locación, dado que el mismo se encontraba deteriorado y desocupado. Agrega que la vivienda ubicada en Trelew en el estado en que fue recibida se torna inviable como residencia permanente. Describe que los techos y las paredes se encuentran en notable estado de deterioro y se encuentra sin provisión de gas natural lo que imposibilita su uso como vivienda o la locación de la misma. Agrega que se realizaron obras de reparación y mantenimiento de albañilería y que asimismo se realizó la instalación completa del servicio de gas natural lo que pone a la vivienda en condiciones para la locación. Si bien tal rendición de cuentas fue cuestionada por los restantes coherederos (ver fs. 6/7), ninguna referencia hicieron los impugnantes respecto del estado del inmueble urbano ubicado en Brown X de la ciudad de Trelew. -

----Que a fs. 55 del citado incidente de rendición de cuentas el coheredero N. J. H. dio cuenta de que una vez concluida la refacción del inmueble urbano se convino en darlo en locación y que las rentas que el mismo generaba sean ingresadas a la sucesión lo que ocurrió a partir del primero de diciembre de 2018. ----------

-----Efectuando un análisis del estado de dicho bien, si no se encontraba en condiciones de usar y gozar del mismo, visto el deterioro en que se encontraba, tal como ha sido descripto por el administrador judicial, mal puede ser condenado a pagar un canon locativo o una indemnización de un bien que se encontraba en desuso y que por ello, no le significó a ninguno de los restantes condóminos la posibilidad de percibir rentas o frutos que el bien pudiera producir en atención al estado en que se encontraba.------

-----Cabe señalar, que el coheredero sólo se encargó de la reparación del bien para ponerlo en condiciones de ser habitable, en el periodo que es condenado a pagar el cánon indemnizatorio, esto es, 10/04/18 a noviembre de 2018 y tales trabajos fueron realizados en beneficio del sucesorio. Por ello, corresponde revocar el punto I) apartado

b) del resolutorio de fa. 645/647 en cuanto lo condena a pagar al apelante un valor locativo mensual. ----------

O----VII) En punto al bien automotor dominio BVU X, el coheredero objetó la procedencia de la pretensión negando obtener de él un beneficio o provecho. Expresa que ha utilizado el automotor durante la vida de su titular y que no se ha demostrado que lo hiciera durante el periodo comprendido entre el 10/04/18 hasta el 28/03/19. Explica que además de habérselo guardado pagó las correspondientes patentes hasta que se ofreció la puesta en depósito como medida de conservación. ----------

----Importa señalar que el automóvil se encontraba en la Chacra 146 que el coheredero reconoció usufructuaba (ver fs. 608, inventario y 650, 6to. párrafo). Por lo que, en razón de ello, cabe entender que los derechos del coheredero N. J. H. se traducirían en su posible ocupación, uso y goce, de la camioneta Hilux dominio BVU X. ----------

------Ello, en virtud de la circunstancia de que él fue el único que tuvo acceso al mismo, tal vez para su cuidado y conservación. Es que el uso exclusivo no se refiere únicamente a su utilización con algún fin específico, sino cuando se detenta el bien y se impide a los demás utilizar el bien común o su acceso a la residencia.----------

----La conservación unilateral del bien por el demandado, aunque no hubiere generado ingresos, importó mantenerlo en la esfera de su poder, con el potencial de visitarlo y utilizarlo, excluyendo y privando de toda participación o aprovechamiento por los otros comuneros pues el mismo se encontraba dentro de la Chacra 124 que el mismo reconoció que usufructuaba exclusivamente. ----------

----VIII) Ahora bien, en cuanto al valor locativo fijado cabe señalar que la magistrada de grado lo ha establecido tomando en consideración la contestación del oficio glosada a fs. 643/644 que carece del sello de recepción por parte del juzgado y del que no se dio traslado a las partes para que pudieran ejercer su derecho a control de la misma.-

-------Efectuado un análisis de dicha prueba que informa el valor mensual del alquiler de una pick up 4x2, Toyota Hilux, cabina simple, modelo 1998 con el resto de las constancias de la causa en especial con el informe del perito inventariador y tasador obrante a fs. 599/609 del que se puede extraer que el vehículo en cuestión tiene un valor de mercado de $ 120.000 (pesos ciento veinte mil) el que estima dado el estado actual en que se encuentra dicho vehículo el que si bien está en funcionamiento, se halla en muy mal estado general, chapas abolladas y golpeadas, el interior muy deteriorado, razón por la cual forzoso resulta concluir que jamás ese vehículo en las condiciones que se encontraba podría, de alquilarse claro está, obtenerse un valor locativo mensual de $ 49.586,77 (pesos cuarenta y nueve mil quinientos ochenta y seis con setenta y siete centavos) como informa F. R. a C., a fs. 643. ----------

----En virtud de ello, y a los fines de establecer el valor locativo de dicho bien, deberá solicitarse al perito tasador e inventariador designado a fs. 564, Sr. J. P. M. que se expida sobre dicho tópico respecto del automóvil tasado a fs. 606, marca Toyota, modelo Hilux, pick up, cabina simple SDT, año 1998, dominio BVU X a los fines de establecer el monto que deberá abonar el coheredero N. J. H..----------

-----IX) Habida cuenta de todo lo expuesto, corresponderá entonces, revocar parcialmente la sentencia interlocutoria Nro. 90/2020 de fs. 645/647 en lo que hace al punto I) apartado b) y respecto del valor del canon locativo fijado en el apartado c) del citado punto de la sentencia interlocutoria, el que deberá establecerse por el perito tasador que se encuentra designado en la causa y confirmarla en todo lo demás que fuera materia de agravios.----------

-----X) Finalmente, en cuanto a la imposición de costas de esta instancia teniendo en cuenta cómo se resuelve la cuestión en función a los agravios vertidos las mismas se imponen en el orden causado (conf. art. 69 segunda parte y 70 del C.P.C.C.).----------

-----A fin de regular los honorarios por la actuación ante esta Alzada al Dr. L. A. S., letrado patrocinante coheredero N. J. H., se tendrá en cuenta la extensión y complejidad de la labor desarrollada y el resultado obtenido, fijándolos en la suma equivalente a 8 Jus (conf. arts. 5, 6, 7, 13, 32, 46 y conc. de la ley XIII Nro. 4) ello con más el IVA pertinente si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871).----------

-----En su mérito, la Sala "B" de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE:**----------

----I) REVOCAR parcialmente la sentencia interlocutoria Nro. 90/2020 de fs. 645/647 punto I) apartado b) para dejar sin efecto el canon locativo proporcional respecto del bien inmueble ubicado en la calle Brown X y asimismo el punto I) apartado c) respecto del valor del canon locativo fijado por la utilización del automóvil Toyota dominio BVU 439. ----------

-----II) REQUERIR al perito tasador e inventariador designado en la causa a fs. 564, Sr. J. P. M. que establezca el valor locativo mensual del automóvil tasado a fs. 606, marca Toyota, modelo Hilux, pick up, cabina simple SDT, año 1998, dominio BVU X a los fines de establecer el monto que deberá abonar el coheredero N. J. H..----------

------III) IMPONER las costas en el orden causado dado lo dispuesto en el considerando respectivo (art. 69 segunda parte y 70 del C.P.C.C. y art. 3 de la ley XIII Nro. 4). ------

-----IV) REGULAR los honorarios por la actuación ante esta Alzada al Dr. L. A. S., letrado patrocinante coheredero N. J. H., en la suma equivalente a 8 Jus (conf. arts. 5, 6, 7, 13, 32, 46 y conc. de la ley XIII Nro. 4) ello con más el IVA pertinente si correspondiere

(conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871).----------

--------V) DEJAR constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y por hallarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Sergio Rubén Lucero (arts. 7 y 8 de la ley V Nro. 17 y art. 9 del Acuerdo Extraordinario Nro. 3145 del STJCh).----------

-----VI) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE.----------

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CÁMARA

RAÚL ADRIÁN VERGARA
PRESIDENTE

-----REGISTRADA BAJO EL NRO. _____ DEL AÑO 2020 – SIE – CONSTE. ----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA