

NEUQUEN, 24 de octubre del año 2025.

Y VISTOS:

En Acuerdo, estos autos caratulados: " [REDACTED] S/SUCESION", (JNQCIA EXP N° 123352/1992), venidos a esta Sala II integrada por los vocales Patricia CLERICI y Pablo FURLOTTI -cfr. Ac. 6468/2025 del TSJ y Ac. 4/2025 de esta Cámara de Apelaciones, publicados en el B.O. del 25/4/2025, n° 4429, p. 85 y ss.-, con la presencia de la secretaria actuante, Micaela ROSALES y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **el juez Pablo FURLOTTI dijo:**

I. Se dictó resolución en hojas 129/131, el 15 de noviembre de 2024, haciendo lugar al pedido de una parte de los herederos en relación a que el restante, que se encuentra ocupando un inmueble de acervo, abone un canon locativo por ello.

También se aprobó la tasación del inmueble y se regularon los honorarios de la perita designada.

a) La perita [REDACTED] apeló sus honorarios por bajos, en hojas 132 y vta., expresando en IW n° 800225, que teniendo en cuenta los valores en dólares expresados al momento de la tasación, la jueza de grado regula un 1% efectuando la conversión con un valor de dólar de referencia que es preciso que sea actualizado.

Agregó que al revestir la calidad de responsable inscripta frente al IVA, debe adicionarse la alícuota correspondiente a ese tributo.

b) A su turno, los herederos [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mediante IW n° n 801941 agregada en hojas 133/138 también apelaron la decisión.

En primer lugar, señalaron como un error en la decisión apelada, la forma en que la jueza entendió que deben considerarse las porciones hereditarias, y la consecuencia que de ello se deriva para el pago del canon por parte del señor [REDACTED].

Expusieron su queja en relación a lo que implica para el trámite, la demora que acarrea el tránsito de la apelación en esta Alzada.

Señalaron que era preciso corregir ese error y que deben considerarse los bienes integrantes del acervo como bienes propios del señor [REDACTED] [REDACTED], y en consecuencia disponer el pago del alquiler a valor actualizado según las porciones que corresponden a cada heredero.

En segundo lugar, se refirieron a que es preciso actualizar los valores del canon locativo pues a la luz de la tasación presentada por la perita, expresada en dólares estadounidenses, el valor establecido es muy inferior al valor que actualmente tiene en el mercado inmobiliario un inmueble como el que ocupa el señor [REDACTED] [REDACTED].

c) Conferido el traslado de los agravios, el señor [REDACTED] contestó y afirmó que, según surge de la escritura por medio de la cual su madre le cedió sus derechos hereditarios, el inmueble es un bien ganancial y subrayó que el otro inmueble es un pasillo sin posibilidad de ser alquilado.

Rechazó el pedido de actualización del canon locativo argumentando que sobre él recaen los costos de la conservación del inmueble y tratándose de una propiedad muy antigua, tiene un alto costo de mantenimiento.

También solicitó el rechazo de la apelación de los honorarios de la perita tasadora y requirió que se ratifique lo resuelto en atención a que el dólar no es la moneda oficial del país.

II. a) Ingresando en el análisis de las quejas que traen a los recurrentes a esta instancia, en primer lugar y en relación a la cuestión de la demora en el trámite, cabe destacar que el Tribunal Superior de Justicia mediante Acuerdo N° 6487, punto 20 de fecha 30/7/2025, concedió una prórroga de 30 días renovables automáticamente hasta el 31 de diciembre del año en curso, a los fines del dictado de sentencias previstas en el artículo 34, incs. b) y c) del Código Procesal Civil y Comercial.

II. b) Luego, y en relación a la queja que expresan los herederos por la determinación de las porciones que le corresponderían a cada uno, en este estado del trámite y en relación al bien en particular sobre el que el señor [REDACTED] debe abonar el canon locativo he de enfocar su análisis en el marco normativo.

Así, el CCyCN establece: *"Capítulo 4 Sucesión del cónyuge Art. 2433 Concurrencia con descendientes. Si heredan los descendientes, el cónyuge tiene en el acervo hereditario la misma parte que un hijo. En todos los casos en que el viudo o viuda es llamado en concurrencia con descendientes, el cónyuge supérstite no tiene parte alguna en la división de bienes gananciales que correspondan al cónyuge pre fallecido"*.

En cuanto al carácter del bien, el señor [REDACTED] alude a que surge de la escritura de cesión que se trataba de un bien ganancial.

En el instrumento referido se puede leer: "Y

la señora [REDACTED] dice: PRIMERO: que es titular de los derechos gananciales sobre el inmueble que a continuación se describe, en carácter de cónyuge supérstite, del señor [REDACTED] [REDACTED] quien en vida fuera titular del DNI [REDACTED], y que falleció con fecha 10 de julio de 1989 tal surge del acta de defunción número [REDACTED] [REDACTED] del Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas, que agrego a la presente en copia, sobre Un inmueble ubicado en esta Ciudad de Neuquén, Provincia del mismo nombre, Departamento Confluencia, ubicado en calle [REDACTED] ... matrícula registral [REDACTED]-Confluencia. SEGUNDO: La señora [REDACTED] CEDE Y TRANSFIERE a favor del señor [REDACTED] la totalidad de los derechos y acciones gananciales y hereditarios si los hubiere que les corresponde como cónyuge supérstite...".

Ahora bien, lo que surge de la escritura es una declaración de la señora [REDACTED] de su voluntad de ceder, y más allá de que su declaración otorgue al bien el carácter de ganancial, se trata de una calificación jurídica que no depende de la voluntad de la declarante.

De esta manera, al confrontar esa declaración con los datos que surgen del folio real, concluyo que no se trata de un bien ganancial, pues lo que allí puede leerse es que la titularidad del señor [REDACTED] tuvo su origen en el acto de partición del proceso sucesorio de la señora [REDACTED], de modo tal que se trata de un bien propio.

Por ello es que entiendo que le asiste razón a los recurrentes, pues el vínculo de la señora [REDACTED] con el bien en cuestión, resultaba en la misma porción que la de sus hijos, de modo que al ser tres los hijos declarados herederos y ella como cónyuge supérstite, corresponde considerar 4 porciones, de las cuales sí es

cierto una de ellas fue cedida por la nombrada al Sr. [REDACTED].

En consideración de estas circunstancias, el señor [REDACTED] deberá afrontar el pago de la mitad del canon locativo lo cual se corresponde con el $\frac{1}{4}$ de su porción, sumado al $\frac{1}{4}$ cedido por su madre.

II. c) En cuanto al monto del canon locativo, la jueza estableció el monto en función de la propuesta formulada por la perita luego de la tasación y le incluyó intereses.

Así sostuvo: "Corresponde determinar el canon locativo que debe abonar el co-heredero [REDACTED] a los peticionarios, esto es desde el 26/4/2023 mediante PG N° 453136 -fs. 79-.

Ahora bien, cabe aclarar que el inmueble matrícula [REDACTED]-Confluencia consiste en una vivienda, mientras que la matrícula [REDACTED]-Confluencia es un pasillo que permite el acceso a otras propiedades construidas al fondo y que no integran la pericia, tal como se desprende del informe realizado por la perito.

Con fundamento en ello, la perito tasadora valúa el monto de locación de la primera propiedad referida en la suma de \$120.000 y la del pasillo en la suma de \$15.000 a \$18.000, alegando que podría ser alquilado como lugar para el guardado de tres a cuatro autos en fila.

Por otro lado, funda el valor de locación de la vivienda en su distribución, cantidad de metros cuadrados (161,42 m²) y estado de conservación, así como en la escasez de inmuebles en alquiler. También manifiesta

que el valor de alquiler se ve disminuido por el mal estado de conservación en el que se encuentra y que para su alquiler habría que realizarle reparaciones indispensables.

No obstante, no acompañó una estimación del valor locativo mensual de la vivienda. Frente a ello y toda vez que no se presentaron datos objetivos que desvirtúen las tasaciones acompañadas por la perito, corresponde aprobar las tasaciones de los inmuebles matrícula [REDACTED]-Confluencia y [REDACTED]-Confluencia, esta última en un tercio, por ser la fracción de titularidad del causante según informe de dominio de fs. 71/72, por la suma de \$41.320.485. Dicha suma será tomada como base regulatoria para la determinación de los honorarios correspondientes a la perito tasadora (conf. art. 14 de ley 2538).

A su vez, por idénticos motivos no existiendo evidencia para que me aparte de la valuación realizada por la tasadora, corresponde fijar el canon locativo desde el 26/4/2023 hasta la fecha, **en la suma de \$120.000** por el uso exclusivo de la vivienda identificada con la matrícula [REDACTED]-Confluencia.

...IV.- Teniendo en cuenta entonces que el 50% ganancial del inmueble matrícula [REDACTED]-Confluencia fue cedido al obligado al pago, para resolver la compensación económica en los términos del art. 2328 del CPCC a favor de los peticionarios, se adoptará el 50% del valor del alquiler mensual determinado por la perito tasadora, es decir la suma de \$60.000.

En este sentido, dado que en autos fueron declarados herederos los tres hijos del causante y su cónyuge supérstite -ya fallecida-, corresponde dividir la

suma de \$60.000 en tres estirpes. Es decir que al heredero [REDACTED] le corresponde pagar a la co-heredera [REDACTED] la suma de \$20.000 y a la heredera [REDACTED]-fallecida- la suma de \$20.000 que deberá ser repartida entre sus sucesores: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], en idénticas proporciones. **Ello en tanto persista la ocupación exclusiva; con más los intereses que se calcularán a la tasa activa efectiva anual BPN, Clientes sin paquete, Préstamos Personales, Canal de Venta Sucursales (conf. Acuerdo 42/23 "MORENO COPPA", del Registro de la Sala Procesal Administrativa del Tribunal Superior de Justicia).**"

Los coherederos se agraviaron porque sostuvieron, que atento al tiempo transcurrido, el canon debía actualizarse y propusieron que se tome como referencia el valor del dólar estadounidense.

De la lectura de las actuaciones, encuentro que este caso se refleja con claridad la dificultad que se plantea en situaciones como la que transita nuestro país en relación a la depreciación de la moneda y el proceso inflacionario.

El ministro Lorenzetti reflexionaba en conceptos que echan luz sobre el tema, en "Barrientos, Gabriela Alexandra y otros c/ Ocorso, Damián y otros s/ daños y perjuicios" del 15 de octubre del año 2024: "En las obligaciones de dar dinero, puede existir una desvalorización de la moneda desde el momento de la constitución de la obligación.

En las de valor, el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar

en cuenta para la evaluación de la deuda (art. 772 del Código Civil y Comercial de la Nación). De manera que el valor no sufre deterioro inflacionario porque no es dinero. Una vez que es cuantificado en dinero, entonces, puede considerarse la desvalorización porque, recién a partir de ese momento se le aplica el régimen de las obligaciones de dar dinero (art. 772 antes citado).

Que estas reglas simples y claras que están en el Código Civil y Comercial de la Nación, son las que resuelven la situación planteada en este caso, ya que el crédito a la reparación de daños causa una obligación de valor, que se cuantifica en dinero al momento en que la sentencia lo determina."

Y agregaba: "La desvalorización de la moneda puede producirse después de que la deuda de valor se expresa en dinero, y no con anterioridad. En ese caso, la tasa de interés debe ser pura, es decir, no debe contemplar otros parámetros de actualización para no conceder un enriquecimiento injustificado del acreedor.

Una vez que el valor del daño resarcible se expresa en dinero, puede ser admisible una tasa de interés que contemple también la desvalorización de la moneda."

"...Que en consonancia con lo señalado, la distinción entre obligaciones de valor y de dinero radica en que el bien debido es valorizado en la sentencia, por lo que necesariamente contempla las variaciones según el aumento del precio del bien. De este modo, no resultaría adecuado aplicar una tasa como la activa, que entre sus componentes contempla el factor inflacionario, al lapso que transcurre desde la fecha del ilícito al dictado de la sentencia. Ello así pues no hay durante ese tiempo una deuda de dinero determinada o una retención indebida de

dinero por parte del deudor, que justifique imponer una tasa equivalente a aquella necesaria para hacerse de tal capital en el mercado financiero.

Que la tasa activa de interés fijada por el a quo tiene, entre otros componentes, el de compensación por desvalorización de la moneda por el transcurso del tiempo y la inflación, por lo que su aplicación sobre un "valor actual" altera el significado económico del per se capital de condena provocando un enriquecimiento sin causa y generando un importe que carece de proporción y razonabilidad e importa un apartamiento palmario de la realidad económica imperante al momento del dictado de la sentencia."

A la luz de las pautas señaladas, y enfocando la resolución en crisis, la decisión emitida con fecha noviembre de 2024 determinó un monto a valores del año 2023 y sobre esa suma -retrotrayéndola a abril de ese mismo año, fecha que se requirió el canon- le aplicó una tasa de interés que, entre sus componentes, incluye la desvalorización de la moneda por el transcurso del tiempo y la inflación.

Sin embargo, y analizando la cuestión, he de proponer apartarme de esa decisión, pues la aplicación lisa y llana de ese criterio generaría distorsiones tales como que los cánones debidos en los últimos meses -con mayor impacto inflacionario- resultarían sumas sensiblemente inferiores.

Así, y a guisa de ejemplo, el canon devengado el 1 de agosto de 2023 alcanzaría una suma de \$639.427 y el adeudado a agosto de este año sería de \$127.891, según cálculos obtenidos en la calculadora de intereses del

Gabinete Técnico Contable que brinda la página web de este Poder Judicial.

Luego, tampoco la jueza estableció el modo de pago o el plazo para efectivizarlo.

Ahora bien, y sin perjuicio de que las pautas desarrolladas en "Barrientos" fueran elaboradas en torno a una situación fáctica diversa, entiendo que surge de allí un reconocimiento en torno a la necesidad de incorporar la cuestión de la depreciación monetaria, no obstante he de apartarme de la aplicación de las tasas de interés por los motivos que a continuación expongo.

Así, he de adoptar la propuesta formulada por los recurrentes en orden a considerar como parámetro que subsane esa situación el valor del dólar.

En ese sentido, me interesa dejar asentado que, si bien entiendo que el uso de la moneda extranjera como parámetro debe ser de interpretación muy restrictiva, hay dos razones particulares que me llevan a adoptarla en este caso.

En primer lugar, la circunstancia de que de acuerdo al contexto económico de nuestro país, sumado a los usos y costumbres en materia inmobiliaria, es cada día más usual la expresión de valores en aquella moneda, y en segundo lugar, porque se trata de la propuesta formulada por los recurrentes y que encontraron más razonable en orden a mantener a resguardo su acreencia.

En ese sentido, deberá considerarse el valor del dólar que refleje la cotización oficial que brinda el Banco Central de la República Argentina, tipo vendedor, al 1er. día hábil de cada mes, efectuándose la conversión a partir de la suma obtenida al 1/8/2023, correspondiendo que

se abone del 1 al 10.

Asimismo, y en relación a la cotización escogida, es preciso considerar la referencia al mercado oficial para la conversión de una deuda en moneda extranjera, pues aun cuando no pueda omitirse la existencia de diferentes mercados, en el marco de esta resolución resulta improcedente el recurso a otros valores que puedan incorporar factores informales o especulativos al margen de las reglamentaciones financieras.

Al haber sido determinado el importe del canon locativo de esta manera, de modo que cabe comprenderlo como "valor actual", la tasa de interés que será de aplicación es la denominada "tasa pura", al no requerirse otros parámetros de reajuste, devengando desde que cada suma fue debida, el 8% anual, pues solo cabe considerar la mora.

Por lo expuesto, y teniendo en cuenta que el canon a agosto de 2023 fue determinado en la suma de \$120.000, efectuada la conversión a la cotización ya establecida y de conformidad a la información que brinda la página del BCRA "Tipo de Cambio Minorista de Referencia de la Ciudad de Buenos Aires", para esa fecha es de \$289,167, determinándose en consecuencia **el canon locativo en U\$S 415.**

A partir de septiembre de 2023, y hasta el momento que cese la ocupación exclusiva por parte del señor Mercado, los sucesivos cánones que se devenguen deberán calcularse utilizando ese mismo parangón, esto es, traducir en pesos la suma de U\$S 415 según la cotización oficial del 1 día hábil del mes que brinde el BCRA, del dólar tipo vendedor.

Asimismo, dije en un párrafo anterior que la suma locativa mensual se adeuda desde el 1 de agosto, sin que ello implique desconocer que también se adeudan sumas desde el 26 de abril de 2023, fecha en que se requirió el rubro en tratamiento.

En consecuencia, he de proponer efectuar una distinción respecto a esas sumas, pues desde el 26 de abril de 2023, hasta el 1° de agosto de 2023, fecha en que se presenta la tasación, solo hay mora y no necesidad de reajuste.

Por ello, desde el 26 de abril del 2023 y hasta el 1° de agosto de ese año -fecha de presentación de la tasación- el señor [REDACTED] deberá abonar \$10.000 que se corresponden al 50% del proporcional de los días transcurridos del 26 al 30 de abril; y la suma de \$60.000 por cada uno de los meses de mayo, junio y julio, los que devengarán cada uno un interés del 8 % anual desde el 26 de abril hasta el 1 de agosto; luego desde el 1 de agosto de 2023 y hasta el 31 de marzo de 2024 la tasa activa efectiva anual BPN, clientes sin paquete, préstamos personales, canal de venta sucursales; y a partir de abril de 2024 y hasta su efectivo pago, la tasa activa del mismo banco.

Subrayo que, como ya fuera resuelto, de la suma que mensualmente deberá abonar el señor [REDACTED] el 50% corresponderá a favor de la co-heredera [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y el 50% restante deberá ser repartida entre los sucesores de la señora [REDACTED]: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], en iguales proporciones.

Por último, la defensa del señor [REDACTED] acerca de que la ocupación de la vivienda debería eximirlo del pago del canon por ser quien lleva adelante su

conservación, no obsta a la decisión que aquí se adopta, pues sin perjuicio de su alegación vaga y genérica, sin haber ofrecido ninguna prueba que respalde esa cuestión, lo que de por sí sella la suerte de ese argumento, lo que aquí se decide es sin perjuicio de la posibilidad de que pudiera plantear, por las vías que correspondan, un reclamo en relación a esos créditos en caso de existir.

II. d) En cuanto al pedido de modificación de la base regulatoria, teniendo en cuenta que la regulación de los honorarios que la perita tasadora cuestiona, se efectuó transcurridos 1 año y tres meses después de la tasación, y tomando como parámetro la equivalencia en pesos de la suma expresada en dólares estadounidenses, encuentro razonable modificar aquella base.

Resultan extensivas aquí, las consideraciones formuladas al resolver el recurso de los co-herederos, sumando aquí que, la regulación cuestionada, se hizo teniendo en cuenta el valor de aquella moneda, aunque he de proponer corregirla y que la suma se considere a la luz de la cotización oficial del dólar a la fecha de la regulación, 15 de noviembre de 2024, el que al tipo vendedor ascendía a \$1.030,069.

En consecuencia, y sobre la base así modificada que arroja la suma de \$77.528.143, de conformidad a la cotización oficial informada por el BCRA para aquella fecha, y por aplicación del porcentaje previsto por el art. 1° de la ley 2538, he de proponer elevar los honorarios de la perita [REDACTED] a la suma de \$775.281.

III. Por las consideraciones expuestas, propongo al Acuerdo hacer lugar al recurso de los co-

herederos [REDACTED] y los sucesores de la señora [REDACTED]: [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], y en consecuencia modificar la resolución del 15 de noviembre de 2024 en los términos que surgen de los Considerandos que anteceden, y elevar los honorarios de la perita [REDACTED] a las sumas indicadas precedentemente.

Las costas de Alzada se imponen al señor [REDACTED].

Regulo los honorarios profesionales por la labor ante la Alzada de los letrados intervinientes, en el 30% de la suma en moneda de curso legal o su equivalente en JUS que se liquide a cada uno de ellos por igual concepto, y por su actuación en la instancia de grado (art. 15 y 49 ley 1.594, modif. por ley 3532).

La jueza Patricia CLERICI dijo:

Adhiero al voto que antecede, por compartir su fundamento y solución.

Por ello, esta **Sala II**

RESUELVE:

I. Modificar la resolución de hojas 129/131 - dictada el día 15 de noviembre de 2024-, del siguiente modo: 1) estableciendo que las sumas en concepto de canon locativo se liquidarán de conformidad a los parámetros expresados en los Considerandos; y 2) elevando los honorarios de la perita [REDACTED] a las sumas indicadas precedentemente.

II. Imponer las costas de segunda instancia al señor [REDACTED].

III. Regular los honorarios profesionales en

el modo indicado en los Considerandos.

IV. Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

PATRICIA CLERICI
Jueza

PABLO FURLOTTI
Juez

MICAELA ROSALES
Secretaria

Se deja constancia que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los Sres. vocales Patricia Clérici y Pablo Furlotti, como así también por la Sra. secretaria de Cámara, Micaela Rosales, y conforme surge del margen superior izquierdo de hoja 147 y constancia del sistema informático Dextra. Conste.

MICAELA ROSALES
Secretaria