

## Sucesion Ab Intestato Indivision Acervo Hereditario Canon Locativo Computo Plazo

### JURISPRUDENCIA

Sucesión ab intestato. Indivisión. Acervo hereditario. Canon locativo.

**Cómputo. Plazo** En el marco de una sucesión ab intestato en la que un solo heredero usa y goza un inmueble objeto del acervo hereditario, se fijó como inicio de la obligación de pago del canon locativo la fecha en la que las demás coherederas formalizaron el requerimiento de fijación de un canon, ello en concordancia con el art. 2328 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En la ciudad de Azul, a los 20 días del mes de Septiembre del año Dos Mil Dieciséis, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores María Inés Longobardi y Víctor Mario Peralta Reyes (arts. 47 y 48 de la ley 5.827), encontrándose el Dr. Jorge Mario Galdós en uso de licencia (resolución de la S.C.B.A. n° SE2769, del 18-04-16), para dictar sentencia en los autos caratulados: "Ricetti Armando y otro/a s/ Sucesión Ab-Intestato" (Causa N° 61.167), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dr. Peralta Reyes, Dr. Galdós y Dra. Longobardi. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

**-CUESTIONES-** 1era. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 119/120vta.? 2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**-VOTACION-** A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Peralta Reyes, dijo: I. Mediante la declaratoria de herederos dictada en el presente juicio sucesorio, se dispuso que por fallecimiento de Armando Riccetti le suceden en el carácter de únicos y universales herederos sus hijos Teresa Cristina Riccetti, María Teresa Riccetti y Armando Máximo Riccetti (éste último fallecido y representado por sus hijas Mirta Susana Riccetti y Graciela Rosa Riccetti), así como también su cónyuge Teresa Ponzi. Asimismo, en dicha declaratoria se dispuso que por fallecimiento de Teresa Ponzi le suceden en el carácter de únicos y universales herederas sus hijas Teresa Cristina Riccetti y María Teresa Riccetti, y en representación de su hijo prefallecido Armando Máximo Riccetti, sus nietas Mirta Susana Riccetti y Graciela Rosa Riccetti (fs.80/80vta.). En lo que reviste interés a los fines del presente juicio, es dable destacar la realización de una audiencia con fecha 14 de noviembre de 2013, a la cual comparecieron las herederas declaradas Teresa Cristina Riccetti, María Teresa Riccetti, Mirta Susana Riccetti y Graciela Rosa Riccetti, quienes acordaron poner a la venta el inmueble integrante del acervo hereditario ubicado en calle Guido n° .../... de la ciudad de Tandil. Se estableció el compromiso de la Sra. Teresa Cristina Riccetti de acompañar una tasación al expediente en el plazo de diez días, obrando en autos -a fs.82/83- una tasación adjuntada por las restantes herederas (fs.101). Seguidamente, se produjo la agregación de la referida tasación por parte de Teresa Cristina Riccetti, lo que se tuvo por cumplimentado (fs.102/104).

II. En un escrito posterior de fecha 20 de marzo de 2015, Mirta Susana Riccetti y Graciela Rosa Riccetti hicieron referencia a la venta del inmueble que había sido acordada en la audiencia, y aludieron al tiempo transcurrido sin que se hubiera recibido oferta alguna. Expresaron que en el inmueble habita Teresa Cristina Riccetti y, en virtud de ello, solicitaron que se intime a esta heredera a abonar un canon locativo, el cual estimaron en la suma de \$ 7.500. Manifestaron que esta heredera también deberá abonar los alquileres devengados a la fecha de presentación del escrito en análisis (fs.105).

De la presentación aludida en el párrafo precedente se corrió traslado a la heredera Teresa Cristina Riccetti, quien consideró elevado el canon locativo, adujo que cuenta con 80 años de edad y que sus únicos ingresos provienen de una jubilación mínima. Dijo que nunca se opuso a la venta del bien y que ocupó el mismo en su condición de heredera, manteniéndolo en las mejores condiciones posibles; siendo su voluntad poder continuar en esta situación hasta el momento de la venta. Sostuvo que en caso que se estime corresponder el pago del alquiler, el mismo deberá fijarse acorde al valor y estado del inmueble y a la situación descripta (fs.107). En virtud de lo proveído a fs.108, las partes acompañaron tasaciones correspondientes al valor locativo del inmueble, las que arrojaron las respectivas sumas de \$ 4.000 (fs.110/111) y de \$ 5.000 (fs.113/115vta.).

III. Posteriormente, con fecha 4 de diciembre de 2015, se dictó la sentencia que ha llegado apelada a esta instancia, donde se fijó en la suma de \$ 4.500 el canon locativo que deberá abonar mensualmente Teresa Cristina Riccetti por el uso y goce del inmueble. En lo que reviste mayor trascendencia a los fines de la cuestión traída a esta alzada, se estableció que el mencionado canon locativo deberá pagarse a partir del dictado de esta resolución (ver fs.119/120vta.). Decidió el juzgador, asimismo, que en atención a la naturaleza de la cuestión no corresponde la imposición de costas (fs.120vta., segundo párrafo).

IV. La aludida sentencia fue motivo del recurso de apelación deducido por las coherederas Mirta Susana Riccetti y Graciela Rosa Riccetti, que se fundamentó mediante el escrito de fs.125/130. El agravio de las apelantes se encuentra referido -esencialmente- al momento a partir del cual debe pagarse el canon locativo por parte de la coheredera Teresa Cristina Riccetti, según lo decidido por el juez de grado. Y así se agravan las recurrentes porque se estableció que dicho canon debe ser pagado desde el dictado de la sentencia, y no desde cuando realmente fue reclamado;

destacando que en la audiencia celebrada en autos se acordó -en forma unánime- la venta del inmueble, por lo que -en su decir- resulta evidente que los coherederos que no usufructuaban el mismo, se oponían al uso y goce exclusivo que ejerce la coheredera Teresa Cristina Riccetti (fs.126/126vta.). A modo de conclusión, solicitaron las apelantes que se revoque la sentencia apelada y se ordene que Teresa Cristina Riccetti abone una indemnización por habitar el inmueble integrante del acervo hereditario, a partir del día 13 de noviembre de 2013, momento en que se formalizó la oposición a que la nombrada mantenga el uso y goce exclusivo de la finca, al pedirse la venta del inmueble y haber quedado consentida la misma por la ocupante (fs.129/129vta.). A modo de planteo subsidiario, solicitaron las apelantes que para el hipotético caso que se decida que la indemnización se debe a partir del momento en que fue reclamada por escrito, la misma debe hacerse efectiva a partir del día 20 de marzo de 2015, o sea en la oportunidad en que se presentó el escrito de fs.105 (fs.129vta., segundo párrafo). Bajo el título ?readecuación a la nueva legislación? y analizando la tasación por ellas presentada a fs.113/114, hacen referencia las apelantes al valor de \$ 7.500, que en esa tasación fue determinado como valor locativo del inmueble, para el caso que se proceda a reparar lo averiado y se presente la propiedad en muy buenas condiciones (fs.129vta., apartado IV). Finalmente, las recurrentes solicitan que las costas se impongan a la coheredera Teresa Cristina Riccetti, quien habría manifestado su oposición a abonar un canon locativo (fs.129vta., apartado V). V. La aludida expresión de agravios fue contestada por Teresa Cristina Riccetti, quien señaló que porque todas las partes hayan acordado la venta del bien en la audiencia celebrada en autos, no es posible inferir que, en forma tácita, se haya concretado una oposición a la ocupación que ella venía ejerciendo (fs.132). Seguidamente, formuló otras apreciaciones relativas al valor locativo de la finca, entendiendo ajustada la decisión del juez en lo relativo a su cuantía (fs.132vta.). Habiéndose elevado los autos a esta instancia, se decidió que la cuestión es definitiva y debe ser resuelta con la formalidad del acuerdo (fs.142), tras lo cual se practicó el sorteo de rigor (fs.143), estando el expediente en condiciones de ser abordado para el dictado de esta sentencia. VI. Conforme se desprende de la reseña efectuada precedentemente, en la sentencia de primer grado se estableció el canon locativo que debe abonar mensualmente Teresa Cristina Riccetti por el uso y goce del inmueble, en la suma de \$ 4.500. Y en lo que reviste mayor importancia en atención a los agravios traídos a esta instancia, decidió el a quo que dicho canon locativo debe ser pagado por la ocupante a partir del dictado de la sentencia apelada. Con relación a esta decisión se articuló el agravio principal de las coherederas Mirta Susana Riccetti y Graciela Rosa Riccetti, el cual, como se vio, se centra en el momento a partir del cual corresponde que sea pagado el canon locativo por parte de la coheredera que habita la finca. Y en este orden de cosas adelanto opinión en el sentido de que propiciaré el acogimiento parcial del recurso de apelación, ya que en mi opinión debe ser modificado el decisorio de grado, aunque en menor medida a la pretendida por las recurrentes. Me explicaré a continuación. 1. Ha señalado este tribunal en un precedente que resulta aplicable en la especie: ?Los herederos que dividen el uso y goce de las cosas hereditarias, dejando subsistente la indivisión en cuanto a la propiedad, realizan una partición provisional (art.3464 del Cód. Civ.), siendo aplicables, por analogía, las normas del condominio (Llambías - Méndez Costa ?Código Civil anotado?, tomo V-B, pág. 20; CNCiv., Sala A, 19/12/96 ?Paz?, JA, 2000 -II- síntesis, este Tribunal Sala I, causa 42941 RSD-94-1, Sent. del 13/11/2001 ?Cuniolo...?). Dichas normas prevén que el uso y goce de las cosas comunes pertenece a todos los comuneros (art.2684 del Cód. Civ.); por ello, cuando sólo uno aprovecha el bien, excluyendo el resto, tiene la obligación de compensarlos económicamente (cfr. Medina, Graciela ?Proceso sucesorio?, Tomo II, segunda edición, Ed. Rubinzal-Culzoni, (2006), págs. 239/240; esta Sala causa n° 52908, sent. del 6/8/2009 RSD 69-586, causa n°54.109, ?Humberto?, sent. del 9/3/2011). En el mismo pronunciamiento sostuvo esta Sala que al haber tenido un heredero, en forma exclusiva, el uso y goce de un bien del sucesorio, se genera un derecho de compensación en favor del resto de los herederos. Ahora bien, la compensación económica por el uso exclusivo procede desde la petición expresa, porque antes de esta exteriorización la pasividad de los condóminos, con respecto a la ocupación gratuita por parte de uno de ellos, importa un consentimiento tácito (cfr. CNCiv. Sala F, 5/4/73 LL 151-410 citado por Bueres - Highton ?Codigo Civil?, Tomo 5, Ed. Hammurabi, 1997, pág. 587; Papaño, Ricardo J ?Código Civil comentado?, Claudio Kipper -director-, Tomo II, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2004, pág. 192; citada causa n° 54.109, ?Humberto?). Y la solución que dio este tribunal en el caso mencionado, sobre la base de la doctrina y jurisprudencia por entonces imperante, ha venido a tener consagración legislativa en el nuevo art.2328 del Código Civil y Comercial de la Nación, donde se contempla el uso y goce de los bienes por los herederos durante el estado de indivisión hereditaria. Dicho artículo, en su segundo párrafo, establece: ?El copartícipe que usa privativamente de la cosa indivisa está obligado, excepto pacto en contrario, a satisfacer una indemnización, desde que le es requerida?. Al examinar el significado de la reforma señala Córdoba: ?La doctrina autoral y jurisprudencial argentina había resuelto que el derecho al uso y goce de las cosas comunes pertenece por igual a todos los herederos y que el beneficio que alguno de ellos tenga sobre la cosa común respecto de los comuneros debe ser compensado en dinero. Tal compensación sólo podía fijarse con efecto retroactivo al día de la demanda y no desde que la utilización de la cosa comenzó, ya que por el tiempo anterior se consideraba como existente un consentimiento tácito en la ocupación gratuita? (Córdoba, en Código Civil y Comercial de la Nación comentado. Lorenzetti director, tomo X, pág.582; la parte destacada en negrita

corresponde al suscripto). Sólo cabe apuntar que si bien en el sub exámine no se plantea una cuestión de derecho transitorio, ya que el citado art.2328 del C.C. y C. se limita a consagrar la solución que ya había establecido la doctrina y jurisprudencia durante la vigencia del código anterior, lo cierto es que en virtud de la solución que habré de proponer al acuerdo, esta nueva norma resulta de aplicación a los cánones locativos que deben ser pagados a partir del día 1 de agosto del año 2015, fecha de entrada en vigencia del nuevo cuerpo normativo (art.7 del C.C. y C.).

2. Adentrándome en la cuestión fáctica de autos, debo puntualizar que no comparto lo decidido en la sentencia apelada, donde se dispuso que el canon locativo debe ser pagado a partir de la fecha de dicho pronunciamiento, o sea desde el día 4 de diciembre de 2015 (fs.119/120vta.). Pero también debo señalar que no coincido con el agravio principal de las apelantes, donde se postula que el momento inicial del devengamiento de este canon debe situarse en la fecha de realización de la audiencia de fs.101, o sea en el día 14 de noviembre de 2013 (aunque carece de relevancia, hago constar que las recurrentes refieren por error al día 13 de noviembre de 2013, tal como puede observarse en la reseña que formulé en el apartado IV). Y arribo a esta conclusión, porque de las actuaciones concretadas en dicha audiencia no es posible inferir que hubiera mediado un requerimiento de las restantes coherederas, a los fines de que Teresa Cristina Riccetti pagara un canon locativo por el uso y goce del inmueble integrante del acervo sucesorio. Por el contrario, las comparecientes sólo acordaron poner el inmueble a la venta y refirieron a las tasaciones que constituirían el piso de esa operación. Y al no haberse formulado la más mínima referencia a algún canon o indemnización relativo a la ocupación de la finca, es evidente que medió un consentimiento tácito para que se prolongara la ocupación gratuita que venía ejerciendo Teresa Cristina Riccetti, claro está, hasta que pudiera concretarse la venta que había sido acordada. No es posible dar una interpretación distinta a lo que sucedió en esa audiencia, siendo inaudible lo argumentado por las apelantes al sostener que el acuerdo unánime de venta implicaría una oposición al uso y goce exclusivo del inmueble por parte de la nombrada coheredera (fs.126vta.). Esta interpretación de las recurrentes no puede admitirse en modo alguno, pues no hubo ninguna manifestación de voluntad de las partes, ni expresa ni tácita, de la cual pueda desprenderse esa conclusión. En la audiencia solo se plasmó un acuerdo para poner el inmueble a la venta, pero no hubo ninguna oposición a la ocupación gratuita que se venía concretando (arts.913, 914, 915, 917, 918, 919 y ccs. del Código Civil; arts.375, 384, 761 y ccs. del Código Procesal). Por eso es que, en consonancia con el marco jurídico examinado en el anterior punto 1, el canon locativo en análisis debe ser pagado a partir del día 20 de marzo de 2015, cuando Mirta Susana Riccetti y Graciela Rosa Riccetti presentaron el escrito que luce a fs.105/105vta., requiriendo -en forma concreta- el pago del canon por la ocupación del bien. Allí sostuvieron estas coherederas: ?Que atento el estado de autos, teniendo en cuenta que en la audiencia del día 13 de noviembre de 2013, la totalidad de las partes acordó la venta del inmueble integrante del acervo hereditario, en el que vive Teresa C. Riccetti, y en virtud del tiempo transcurrido sin haber recibido oferta alguna sobre el mismo, solicitamos se intime a la heredera que habita el inmueble, abone un canon locativo? (fs.105, primer párrafo). Este categórico requerimiento de las mencionadas coherederas es el que marca el momento inicial para el pago del canon locativo por la ocupación del inmueble que ejerce Teresa Cristina Riccetti; por lo que propongo la modificación de la sentencia apelada en este aspecto, debiendo acogerse el agravio subsidiario articulado por las apelantes a fs.129vta., segundo párrafo. En cuanto a las demás consideraciones formuladas por las recurrentes en su extenso memorial, no presentan entidad como para conmovier lo antedicho, siendo sabido que el juez no tiene porqué ocuparse de todas las argumentaciones de las partes, sino sólo de aquéllas que sean conducentes a la solución del pleito (esta Sala, causa n°59407, ?Godofredo?, sentencia del 26/5/2015, entre muchas otras).

3. En la parte final del escrito recursivo, bajo el título ?readecuación a la nueva legislación?, hacen referencia las apelantes al estado regular en que se encontraría el inmueble, a la tasación adjuntada por su parte y al valor locativo que se desprende de la misma para el caso que se proceda a reparar lo averiado. Se está ante una argumentación que no presenta relación alguna con la cuestión en análisis y que no contiene ninguna crítica idónea con respecto al monto del canon locativo establecido en la sentencia apelada, no satisfaciéndose la carga técnica de fundamentación exigida por el código de rito; razón por la cual debe ser desestimada sin mayores consideraciones (art.260 del Cód. Proc.).

4. En cuanto a las costas del juicio, no hubo imposición en la sentencia apelada, en atención a la naturaleza de la cuestión (fs.120vta.). Ahora bien, las apelantes propugnan la modificación de esta decisión, al sostener que existieron intereses contradictorios y que la coheredera ocupante de la finca manifestó su oposición a abonar un canon locativo a las restantes coherederas (fs.129vta., in fine). No coincido con este planteo de las recurrentes, puesto que Teresa Cristina Riccetti se limitó a considerar elevado el valor locativo de \$ 7.500, que había sido manifestado en el escrito de fs.105/105vta., y supeditó la cuestión a la decisión del juez, solicitando la fijación del alquiler ?acorde al valor y estado del inmueble y a la situación descripta? (fs.107 in fine). Fue así que el magistrado ordenó que se allegaran tasaciones (fs.108), tras lo cual se agregaron la obrante a fs.110 por la suma de \$ 4.000, y la obrante a fs.113/114 por la suma de \$ 5.000 (en ésta última se consignó un valor de \$ 7.500, para el supuesto que se procedieran a reparar las averías del inmueble, situación que ni siquiera ha sido planteada en autos). Sobre la base de esos elementos, el juzgador fijó el valor locativo en la suma de \$ 4.500, o sea que tomó un monto equidistante de las respectivas posturas de las partes. De manera tal que no hubo

oposición injustificada de Teresa Cristina Riccetti, sino que su presentación generó una actividad útil tendiente a esclarecer el valor locativo de la finca, a lo que se suma que tampoco hubo una parte vencida porque la sentencia adoptó un monto intermedio entre los que surgían de las tasaciones allegadas por las partes. En virtud de todo ello, le asiste razón al a quo al no haber impuesto costas, por lo que propongo la desestimación del agravio en análisis (arts.68, 69 y ccs. del Código Procesal). VII. Atento a las consideraciones expuestas precedentemente, propicio la modificación de la sentencia apelada de fs.119/120vta., en un único aspecto, debiendo establecerse que el canon locativo por el uso y goce exclusivo del inmueble debe ser pagado por Teresa Cristina Riccetti a partir del día 20 de marzo de 2015, cuando se formalizó el requerimiento por parte de las coherederas Mirta Susana Riccetti y Graciela Rosa Riccetti; confirmándose dicho decisorio en todo lo demás que decide (arts.913, 914, 915, 917, 918, 919, 2684, 3464 y ccs. del Cód. Civil; art.2328 del C.C. y C.; arts.375, 384, 761 y ccs. del Cód. Proc.). En cuanto a las costas de alzada, las mismas deben imponerse a las apelantes que han resultado vencidas en el trámite recursivo (arts.68 y 69 del Cód. Proc.). Así lo voto. A la misma cuestión, la Dra Longobardi por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: 1) Modificar la sentencia apelada de fs.119/120vta., en un único aspecto, estableciéndose que el canon locativo por el uso y goce exclusivo del inmueble debe ser pagado por Teresa Cristina Riccetti a partir del día 20 de marzo de 2015, cuando se formalizó el requerimiento por parte de las coherederas Mirta Susana Ricetti y Graciela Rosa Riccetti; confirmándose dicho decisorio en todo lo demás que decide (arts. 913, 914, 915, 917, 918, 919, 2684, 3464 y ccs. del Cód. Civil; art.2328 del C.C. y C.; arts.375, 384, 761 y ccs. del Cód. Proc. ); 2) Imponer las costas de alzada a las apelantes que han resultado vencidas en el trámite recursivo (arts. 68 y 69 del Cód. Proc.); 3) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. Ley 8.904/77). Así lo voto. A la misma cuestión, la Dra. Longobardi por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, 20 Septiembre de 2016. - AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., se resuelve: 1) Modificar la sentencia apelada de fs.119/120vta., en un único aspecto, estableciéndose que el canon locativo por el uso y goce exclusivo del inmueble debe ser pagado por Teresa Cristina Riccetti a partir del día 20 de marzo de 2015, cuando se formalizó el requerimiento por parte de las coherederas Mirta Susana Ricetti y Graciela Rosa Riccetti; confirmándose dicho decisorio en todo lo demás que decide (arts. 913, 914, 915, 917, 918, 919, 2684, 3464 y ccs. del Cód. Civil; art.2328 del C.C. y C.; arts.375, 384, 761 y ccs. del Cód. Proc. ); 2) Imponer las costas de alzada a las apelantes que han resultado vencidas en el trámite recursivo (arts. 68 y 69 del Cód. Proc.); 3) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77). Regístrese. Notifíquese a las partes por Secretaría y devuélvase. Firmado: Dra. María Inés Longobardi - Presidente - Cám. Civ. y Com. Sala II - Dr. Víctor Mario Peralta Reyes - Juez -Cám. Civ. y Com. Sala II - Sala II. Ante mí: Claudio Marcelo Camino - Secretario - Cám. Civ. y Com. Sala II. Correlaciones: CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - LIBRO QUINTO. TRANSMISIÓN DE DERECHOS POR CAUSA DE MUERTE - TÍTULO VI. ESTADO DE INDIVISIÓN - CAPÍTULO 1 - Administración extrajudicial (arts. 2323 a 2329) Franceschini, Roxana Elena c/Fernández, María Mónica s/fijación y/o cobro de valor locativo - Cám. Nac. Civ. - Sala F - 09/08/2010 Ver nota al fallo en Merlo, Leandro M.: ?La indivisión hereditaria y fijación de canon locativo por uso exclusivo de un bien indiviso por parte de un coheredero ? - ERREIUS - Temas de Derecho de Familia, Sucesiones y Bioética - marzo/2017 010318E