



ACUERDO: En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los 31 de Julio del año 2024, la Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada por la Dra. Nancy N. Vielma y el Dr. Juan Manuel Menestrina, con la intervención del Secretario de Cámara, Dr. Juan Ignacio Daroca, dicta sentencia en estos autos caratulados: "**PARADA ALBA MARIA TERESA Y OTROS C/ PARADA MARCELA VIRGINIA S/ IDEMNIZACIÓN POR USO EXCLUSIVO DE COSA COMÚN**", (Expte. Nro.: 73501, Año: 2022), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° UNO de la IV Circunscripción Judicial, con asiento en la ciudad de Junín de los Andes y en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de San Martín de los Andes, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado, el **Dr. Juan Manuel Menestrina** dijo:

I.- Antecedentes

El 03/11/2023 el juez de primera instancia dictó la sentencia definitiva por medio de la cual decidió: **a)** admitir la demanda interpuesta por Alba María Teresa, Margarita Isabel y Dora Beatriz, todas de apellido Parada (actoras) y condenar a Marcela Virginia Parada (demandada), para que esta última les abone a las primeras una suma de dinero por el uso exclusivo de un inmueble común, más intereses; **b)** imponer las costas ala demandada; y, **c)** diferir la regulación de honorarios (pp. 93/101).

Disconforme, la demandada apeló la sentencia, expresó agravios y solicitó la apertura a prueba en esta instancia (pp. 104 y 113/5), nada de lo cual mereció respuesta de la parte actora.

El 05/04/2024, este tribunal rechazó el pedido de apertura a prueba, lo que se encuentra firme (pp. 119/120).



II.- La sentencia apelada

El magistrado consideró que las tres mujeres actoras junto con la demandada eran herederas del Sr. Juan Bautista Parada y, en tales condiciones, dueñas de un inmueble, en un 25% cada una.

Juzgó que la demandada ocupa y dispone libremente del bien (posesión efectiva) y que las actoras no prestaron conformidad con este uso exclusivo.

Citó los arts. 2324 y 2328 del Código Civil y Comercial (CCyC) y, en base a ellos, resaltó el derecho de las cuatro coherederas a usar y gozar del inmueble, como así también el deber de indemnizar en cabeza de la demandada por ocupar la vivienda en forma exclusiva y frente a la oposición de las actoras.

Fijó el valor del canon locativo en los términos indicados por la pericia en tasación y condenó a la demandada a abonarles a las actoras una suma proporcional (retroactiva a noviembre/2021) y hasta tanto medie la partición hereditaria o desocupe el bien (lo que ocurra primero), más intereses.

III.- Agravios de la demandada

La Sra. Marcela V. Parada se agravia por la condena en su contra.

Por un lado, dice que el juez no consideró que, desde el fallecimiento de su padre (2012) y hasta el 2022, ninguna de las actoras se ocupó de mantener y conservar el inmueble.

Destaca que la circunstancia apuntada resultó muy beneficiosa para sus hermanas, como así también las mejoras que introdujeron en el inmueble su propia hija y su yerno, durante todo el tiempo que habitaron el lugar.

Resalta la ausencia de daño en el patrimonio de las actoras porque insiste con que el obrar anterior hizo que el bien aumentara su valor.



Por otro lado, cuestiona el importe del canon.

Aduce que los valores informados por la tasadora no tienen sustento fáctico porque la experta no ingresó a la vivienda.

Indica que el canon está sobrevalorado en comparación con sus magros ingresos.

Solicita que se revoque la sentencia y se rechace la demanda, con costas.

IV.- Admisibilidad del recurso

La apelante expresó -muy mínimamente- los motivos de su desacuerdo con la sentencia. Por ello, sin perjuicio de algunas consideraciones puntuales que haré al tratar cada agravio en particular, el recurso es admisible.

V.- Análisis del recurso

1. La Sra. Marcela Parada cuestiona la admisibilidad de la demanda entablada en su contra por sus tres hermanas y coherederas, a fin de obtener el pago de un canon por el uso exclusivo de un bien que integraría el acervo sucesorio de su padre.

Adelanto que, el confronte entre las razones vertidas por el magistrado en su sentencia y el contenido de la crítica, me persuaden de la insuficiencia de esta última como para modificar el fallo apelado.

En efecto, la apelante insiste con que durante diez años sus hermanas no se ocuparon de mantener y conservar el inmueble. Sin embargo, no argumenta en derecho por qué ello sería conducente para variar la decisión puesta en crisis.

Nótese que la pretensión de las actoras consistía en obtener una indemnización proporcional por el uso exclusivo de la cosa común que venía haciendo la demandada. Si esto último fue así -tal como quedó demostrado en el proceso y llega firme a esta instancia-, el derecho de las primeras es indudable. Es que, el segundo párrafo del art.



2328 del CCyC, prescribe que *«El copartícipe que usa privativamente de la cosa indivisa está obligado, excepto pacto en contrario, a satisfacer una indemnización, desde que le es requerida»*.

La demandada no invocó (ni mucho menos demostró) la existencia de un pacto en contrario, por lo que impresiona ajustado a derecho subsumir el caso en la regla legal transcripta.

A mi modo de ver, el hecho de que las actoras -eventualmente- no hubieren colaborado con la conservación del bien o se beneficien con las mejoras introducidas por terceros, no se erige en una cuestión extintiva o impeditiva del derecho invocado por aquellas -como pareciera entenderlo la parte demandada-, el cual tiene como fundamento el uso exclusivo de la cosa común.

Por el contrario, si la Sra. Marcela Parada considera que la conducta de sus hermanas puede servirle de base para alguna pretensión de condena en favor de sus propios intereses, deberá canalizar su reclamo por la vía pertinente.

Destaco que en estas actuaciones no medió reconvención (art. 357 del CPCyC) ni una petición seria y circunstanciada de compensación (arts. 921 a 930 del CCyC). Esto último distingue al presente de lo ocurrido -por ejemplo- en el caso *«Emprendimientos Noregon SA»«Emprendimientos Noregon SA c/ Baccani Marcelo s/ determinación de plazo y precio»*, expte. 37029/2014, RI del 30/10/2017, Sala 1, Dra. Barrese-Dr. Furlotti, OAPyG de SMA., revisado por esta Cámara de Apelaciones.

Por ello, en este proceso, los hechos que la demandada le atribuye a sus hermanas, no podrían neutralizar el derecho que les asiste a estas últimas de obtener la indemnización reclamada (art. 2328 del CCyC).



2. En su segundo y último agravio, si bien la demandada critica el monto del canon, lo hace en los mismos términos en que había impugnado oportunamente el informe pericial (p. 81). Es decir, no se hace cargo de las explicaciones que oportunamente ofreció la tasadora (p. 83) y de los motivos que brindó el magistrado para descartar el reproche y asignarle eficacia probatoria al resultado de la pericia (art. 265 del CPCyC).

En mi parecer, las dos únicas razones que invoca la Sra. Parada en esta instancia resultan superfluas e improcedentes de cara a obtener éxito en su pretensión recursiva.

En cuanto a la primera, la demandada insiste con que el valor del canon establecido en la pericia (pp. 73/77) es infundado porque la experta no ingresó a la vivienda. Sin embargo, omite confrontar seriamente el resto de las consideraciones vertidas y que le otorgan suficiente respaldo a la conclusión pericial. En particular, por tratarse de un hecho público y notorio, rescato la observación referida a la alta demanda de alquileres permanente que existe en el mercado local. Ello, sumado a la descripción minuciosa y detallada del inmueble, justifican razonablemente el valor informado.

Además, es sabido que las reglas de la sana crítica aconsejan que, para apartarse de las conclusiones de un informe pericial debidamente fundado, es necesario contar con otra opinión igualmente calificada. En este sentido, la interesada no aportó ninguna prueba que ponga seriamente en crisis los valores informados por la experta. Es más, ni siquiera hizo su propia estimación a la baja, acerca de cuál sería el valor del canon locativo.

Por el contrario, el reproche fundado en la falta de ingreso a la vivienda luce poco serio e incoherente con su propio obrar.



Es que, si el interior de la vivienda hubiera sido tan relevante como para justificar una disminución en el valor del canon, no me explico por qué razón la interesada no ofreció ni facilitó que la experta efectuara dicha constatación. La apelante tampoco explica su omisión en su memorial de agravios y, por el contrario, pretende sacar rédito de tal proceder.

En cuanto a la segunda razón que sustenta el agravio, la apelante califica como sobrevalorado el canon en función de sus propios ingresos.

Sin embargo, va de suyo que tal comparativa es absolutamente inconducente de cara al objeto de este proceso. Además, también luce ausente una debida justificación jurídica.

En efecto, no es la situación patrimonial de la demandada lo relevante en este asunto, sino el significado económico que tiene el hecho de que ella venga haciendo un uso exclusivo de un bien que tiene en común con sus hermanas. Esto último es dado -en principio- por el valor de mercado que tiene el uso de la vivienda (alquiler) y no por los ingresos que pueda percibir la obligada al pago.

En síntesis, ninguna de las dos razones que invocó la apelante pone de relieve que el canon previsto en la sentencia resulte arbitrario.

VI.- Decisión, costas y honorarios

En definitiva, propongo al Acuerdo lo siguiente:

1. Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la Sra. Marcela V. Parada y, en consecuencia, confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fuera motivo de agravios.

2. Imponer las costas de esta instancia a la demandada, en su condición de vencida (art. 68 del CPCyC).



3. Diferir la regulación de honorarios para una vez que se encuentren fijados los de la instancia anterior (arts. 15, 20 y 47 de la Ley 1594). **Mi voto.**

A su turno, la **Dra. Nancy Vielma** dijo:

Por compartir íntegramente los fundamentos expuestos por el vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto. **Así voto.**

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:

I.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la Sra. Marcela V. Parada y, en consecuencia, confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fuera motivo de agravios.

II.- Imponer las costas de esta instancia a la demandada, en su condición de vencida (art. 68 del CPCyC).

III.- Diferir la regulación de honorarios para una vez que se encuentren fijados los de la instancia anterior (arts. 15, 20 y 47 de la Ley 1594).

IV.- Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

Dra. Nancy N. Vielma
Jueza de Cámara

Dr. Juan M. Menestrina
Juez de Cámara

Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara



**PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN**

Se deja constancia de que el Acuerdo que antecede fue firmado digitalmente por el Sr. Vocal, la Sra. Vocal y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-

Secretaría, 31 de Julio del año 2024.-

**Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara**