



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

Buenos Aires, veintinueve de octubre de 2025.

Y VISTOS: estos autos caratulados “**Soto, Marcelo Luis y otro c/ Soto, Javier Hernán s/ fijación y/o cobro de valor locativo**” (expte. n° 60.026/2020), que se encuentran en estado de dictar sentencia y de los que

RESULTA:

1) El [26/11/2020](#), Marcelo Luis Soto, por derecho propio y en representación de Fernando Héctor Soto, inicia demanda contra Javier Hernán Soto por fijación de indemnización en los términos del art. 2328 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Relata que en su condición de heredero forzoso de Elsa Beatriz Magistrali, el 25 de abril de 2018, inició su sucesión testamentaria denunciando como único bien registrable del acervo hereditario, el inmueble ubicado en la calle Mariano Acha 2456 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Afirma que es ocupado por el coheredero Javier Hernán Soto a título de condómino del 23.33% que sobre el total indiviso le correspondería, de acuerdo a la última voluntad de la causante, plasmada en su testamento ológrafo.

Señala que los restantes coherederos no prestaron su conformidad para el uso exclusivo y excluyente que el nombrado está realizando del bien, en detrimento de los demás herederos y legatarios.

Añade que, antes de que falleciera la titular del inmueble, el demandado lo habitaba en calidad de tenedor precario, lo que se desprende de las constancias obrantes en autos “Magistrali Elsa Beatriz c/ Soto Javier Hernán s/ desalojo: intrusos” (Expte N°



71928/17), que tramitaron por ante el Juzgado del Fuero N° 96, mediante el cual la causante le reclamó a su hijo la restitución del inmueble ocupado por aquel. Sin embargo, debido al fallecimiento de la actora ocurrido el 01/04/2018, se decretó la suspensión del procedimiento y finalmente se archivó, pues, al revestir las partes el carácter de herederos legitimarios de la actora, se produjo respecto al demandado una confusión entre acreedor y deudor, lo que impidió continuar con el trámite de los obrados.

En consecuencia, en su condición de herederos forzosos y por encontrarse en un pie de igualdad con el demandado Javier Hernán Soto, reclaman la indemnización prevista por el art. 2328 del código de fondo, por el uso exclusivo y excluyente que realiza sobre el inmueble.

El [12/02/2021](#) rectifica el monto de la demanda. Explica que, debido a un error involuntario, al informar el monto del canon locativo, no se tuvo en cuenta que del 100% del estimado, el 30% corresponde a los legatarios y el 70% restante a los herederos forzosos, de acuerdo a la última voluntad de la causante. Por lo tanto, rectifica el monto del canon mensual reclamado y calcula que al momento de la demanda asciende a la suma de \$603.619,16.

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita que se haga lugar a la demanda, con costas.

2) El [28/09/2021](#) se presenta Javier Hernán Soto, con letrado patrocinante, y contesta demanda. Efectúa la negativa de práctica e interpone reconvencción por prescripción adquisitiva y restitución de gastos por reparaciones, mejoras y pagos efectuados para mantener el inmueble. Además, reclama todos los gastos que efectuó en favor de la madre.





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

Sin perjuicio de ello, desconoce la legitimación activa de los accionantes. En palabras textuales, impugna la personería jurídica para actuar en juicio. Indica que no acompañaron la declaratoria de herederos o la resolución que los habilite a peticionar.

En otro orden, afirma que vive en el inmueble desde que nació, en forma ininterrumpida, a título de dueño. Destaca que desde el año 1993, acordaron con su familia, en especial con su madre, que el bien era de su propiedad y que por ese motivo las cuentas de servicios están a su nombre.

Al respecto, expresa que solamente en estos últimos años, erogó la suma de \$1.200.000 en gastos de materiales, empleados y profesionales que han trabajado en el inmueble, sin contar con las reparaciones y remodelaciones que él mismo realizó, por ser técnico en construcciones. Apunta que si se contara la mano de obra, la suma por la mejora y remodelación estructural ascendería a U\$S 23.000.

Asegura que en 1990 refaccionó el patio del fondo, levantó todas las baldosas de piso e hizo un murete de canteros con ladrillos y piso con baldosas de canto rodado; que en 1995 remodeló todo el baño de la planta alta ya que la cañería estaba obsoleta; y que en 2007 pintó toda la planta baja, escalera del pasillo y baño de la planta alta.

Indica que siempre estuvo todo bajo su cargo y que posee una planilla de los gastos, con las anotaciones de los correspondientes materiales y pagos a los obreros.

Añade que se colocaron cuatro equipos de aire acondicionado tipo split en los ambientes de la casa y un calefactor de tiro balanceado de 6000 Kcal. También que se reemplazaron instalaciones eléctricas en distintos sectores de la casa deterioradas



por la humedad, llaves termomagnéticas y que se realizaron tableros nuevos.

Agrega que desde 2005 se hizo cargo del pago de la obra social de su padre y que también abonó la de su madre. Menciona que en diciembre de 2011, tuvo que hacer un reclamo ante la CNC (Comisión Nacional de Comunicaciones) por un problema con la línea del teléfono fijo.

Insiste en que su madre optó por otorgarle el inmueble para que lo use con su actual pareja, y que desde ese momento sólo se dedicaron a mejorarlo. Reafirma que invirtió en refacciones estructurales importantes: elaboró un piso más, con lo que le agregó 70 metros a la vivienda, realizó un baño, cambió las placas de madera de cedro de la escalera, pulió todos los escalones y los plastificó. Lo mismo hizo con los pisos del comedor y del living, y reparó el piso podrido del comedor diario. Agrega que retiró todo el machimbre de las paredes, que se realizaron revoques nuevos, se colocaron cerámicos en todo el cuarto, se llenó de tierra negra los canteros, se niveló el jardín de entrada y se parquizó con Grama Bahiana y plantas. Además, que se hicieron todos los revoques nuevos del bajo escalera, se reparó la losa del baño y el pase de losa para pasar las cañerías de gas, agua fría para la alimentación del calefón y agua caliente, ya que se retiró el calefón del baño para ser colocado en planta baja, de acuerdo a las normas de Metrogas. Menciona que se realizaron los revoques en la medianera lindante con la casa de M. Acha 2445 y que se prepararon los pilares para la realización de una nueva reja con más altura y portón nuevo.

En otro orden, solicita que se rindan cuentas con respecto a las cuentas bancarias que su madre poseía en el Banco Itaú.





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

Ofrece prueba y solicita que se rechace la demanda y se admita la reconvencción, con expresa imposición de costas a la parte actora.

Estima el monto de la pretensión reclamada por reintegro de gastos, reformas y mejoras en la suma total de \$6.866.100.

3) El 15/12/2021, la parte actora contesta el traslado conferido en lo que respecta a la excepción de falta de legitimación activa y el 22/12/2021 lo hace en relación a la documental acompañada.

4) El 01/06/2022 se desestimó la reconvencción por rendición de cuentas.

5) El 04/07/2022 la parte actora contesta el traslado de la reconvencción, opone excepción de prescripción en relación al reclamo de gastos formulados, ofrece prueba y solicita el rechazo, con costas.

6) El 31/07/2022 el demandado reconviniendo contesta el traslado conferido y plantea temeridad y malicia, lo que fue contestado por el actor el 16/09/2022.

7) El 28/04/2023 comparece el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en virtud de lo dispuesto por el art. 24 de la Ley 14.159, con relación al inmueble sito en la calle Mariano Acha 2456.

8) El 12/06/2023 se difirieron las excepciones de falta de legitimación activa y de prescripción opuestas para este momento; el 18/09/2023 se abrió la causa a prueba y se produjo la que da cuenta el certificado del 19/03/2024 y el decreto del 10/04/2024.

9) El 20/11/2024 se tuvo al demandado reconviniendo Javier Hernán Soto por desistido de la reconvencción por prescripción adquisitiva deducida el 28/9/2021 y el 10/02/2025 se le impusieron las



costas por la intervención del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

10) El [28/05/2025](#) los actores plantearon temeridad y malicia, cuyo traslado no fue contestado.

11) El [21/02/2025](#) se colocaron los autos para alegar en los términos del art. 482 del Código Procesal, la parte actora efectuó la presentación del [10/03/2025](#), única parte que hizo uso del derecho que confiere la norma referida y, el [2/09/2025](#) llamé “autos a sentencia”, lo que se encuentra firme.

Y CONSIDERANDO:

I. En las presentes actuaciones, Marcelo Luis Soto y Fernando Héctor Soto promueven demanda contra su hermano Javier Hernán Soto, por fijación de alquileres y cobro de valor locativo del importe correspondiente al inmueble sito en la calle Mariano Acha 2456 de esta ciudad, con motivo del uso exclusivo y excluyente por parte del accionado, a partir del fallecimiento de su madre, ocurrido el 01/04/2018, antigua titular del bien. Reclaman su porción mensual sobre el 70% del valor total, ya que el 30% restante corresponde a los legatarios.

La demanda es resistida por Javier Hernán Soto quién desconoce la legitimación de los accionantes y reconviene por gastos de reparaciones, mejoras y pagos efectuados en favor del inmueble. Además, reclama erogaciones que efectuó en favor de la madre, aunque no las detalla. Solamente menciona el pago de su obra social y acompaña facturas emitidas por OSDE.

A la reconvención referida, los actores oponen excepción de prescripción.



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

A la luz de las directivas expuestas y las que pudieran surgir, es indispensable señalar que en el estudio y análisis de las cuestiones implicadas he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina interpretativa, que pregona que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, “Fallos” 258:304).

En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113).

II. LEGITIMACIÓN

Por cuestiones de método, me avocaré en primer término a la excepción opuesta por Javier Hernán Soto.

En este punto, es necesario recordar que la calidad o legitimación para obrar es una condición que el juez debe examinar previamente al estudio de la “sustancia del asunto”. Es deber del juez determinar en la sentencia si las partes se encuentran legitimadas para demandar y ser demandadas con independencia de la actitud que puedan haber asumido las partes. De manera que aún no opuesta la defensa de falta de legitimación el sentenciante tiene que examinar de oficio la cuestión porque se trata de uno de los elementos de la pretensión (Fenochietto-Arazi, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, t. II, p. 195 y sgts.; Falcón, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, t. III, p. 44 y sgts.).

Así se ha señalado que la calidad o legitimación para obrar es resorte y función investigadora de oficio del juez en la oportunidad de dictar sentencia, pues la calidad de titular del derecho



del actor o la calidad de obligado del demandado es requisito necesario del fallo (cfr. CNCiv., Sala A, “*Veronese, Victorio Oscar c/ Paternostro, Hugo Ismael y otro s/ Cumplimiento de Contrato*”, del 12/05/09, y las citas allí referenciadas).

En sentido concordante, se ha indicado que aun cuando no ha sido controvertida la legitimación de las partes, ello no es óbice para que el órgano jurisdiccional examine la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida (conf. CNCiv., Sala A, La Ley 1985-A-571; íd., íd., causa libre n°336.928 del 26/03/02).

Ahora bien, la falta de legitimación para obrar consiste en la ausencia de la cualidad de titular del derecho de pretender una sentencia favorable respecto de lo que es objeto del litigio, cualidad que en la generalidad de los casos coincide con la titularidad de la relación jurídico sustancial (conf. Colombo, Carlos J., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y comentado, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1969, t. III, pág. 241). A modo de concepto general, podemos decir que esa ausencia de cualidad se presenta porque no existe identidad entre la persona del actor y aquella a quien la acción está concedida, o entre la persona del demandado y aquélla contra la cual se concede (conf. Carli, Carlo, La demanda civil, cuarta reimpresión, La Plata, Lex, 2008, pág. 226).

En tal orden de ideas, explica Palacio, con su claridad habitual, que la falta de legitimación de obrar existe cuando no media coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender o para contradecir respecto de la materia sobre la cual versa





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

el juicio (conf. Palacio, Lino E., Derecho procesal civil, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1967, t. I., pág. 414).

El demandado opone excepción de falta de legitimación activa con fundamento en que los actores no invocaron la declaratoria de herederos o resolución que los habilite a iniciar el juicio.

Corrido el traslado de rigor, los actores [contestan](#) y señalan que justificaron su legitimación activa en el punto 1 del escrito de demanda y que ofrecieron como prueba la sucesión de su madre caratulada “*Magistrali Elsa Beatriz s/ sucesión testamentaria*” (Expte. No 23232/2018), que demuestra su condición de herederos forzosos.

Ahora bien, no mucho es menester para rechazar la defensa, a poco que se advierta que de la declaratoria de herederos dictada el [14/02/2022](#) en la sucesión referida y en trámite por ante este Juzgado, surge que por el fallecimiento de Elsa Beatriz Magistrali le suceden en carácter de universales herederos sus hijos Marcelo Luis, Fernando Héctor y Javier Hernán Soto y Magistrali.

En efecto, tal como señalan los actores, al iniciar la demanda fundaron correctamente su legitimación en el apartado I y ofrecieron la prueba correspondiente para acreditar sus dichos. Además, del relato de los hechos se desprende con claridad su condición jurídica y el derecho que invocan.

Por consiguiente, toda vez que aún no se ha llevado a cabo la partición del bien, observo que estamos en presencia de un estado de comunidad hereditaria, por lo que, de conformidad con lo previsto por el art. 2328 del Cód. Civil y Comercial de la Nación, los accionantes se encuentran legitimados para accionar judicialmente.



Así las cosas, corresponde desestimar la defensa en análisis, con costas a la vencida de conformidad con el criterio objetivo de la derrota (arts. 68 y 69 del Cód. Procesal).

III. ACCIÓN

Sentado ello, en orden a los términos de los escritos introductorios del proceso y de la documentación presentada en autos, cabe tener por cierto que los intervinientes resultan ser comuneros del inmueble sito en la calle Mariano Acha 2456 de esta ciudad, en la proporción de 2/9 cada uno. Ello, en virtud del testamento declarado válido el [19/10/2021](#) y la declaratoria de herederos dictada el [14/02/2022](#). Es que de acuerdo a lo que surge de las sucesiones "Magistrali, Elsa Beatriz s/Sucesión Testamentaria (Expte. N° 23232/2018) y "Ceratti Emilia Manuela y otro s/ Sucesión ab-intestato" (Expte N° 24455/15), Elsa Beatriz Magistrali heredó la totalidad del bien referido y luego legó 1/3 a sus nietos. Así, sus hijos heredaron 2/3 del inmueble, por lo que a cada uno le corresponde la porción aludida de 2/9.

A su vez, en mérito de las manifestaciones vertidas en el escrito de contestación de demanda, no existe controversia en que el accionado hace uso exclusivo del mencionado inmueble.

IV. Si bien es sabido que el uso exclusivo por parte de los condóminos no requiere consentimiento por parte de los restantes, pues se reputa consentido el uso de la cosa en forma gratuita por el período anterior a su reclamo, y que en el caso de los comuneros el uso exclusivo sólo puede fundarse en la conformidad de todos, lo cierto es que el silencio por parte de los restantes comuneros importaría, asimismo, conformidad con tal situación. De ello se desprende que en ambos supuestos se requeriría la exteriorización del





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

reclamo por el uso exclusivo -o su oposición a tal uso- por parte de aquél que se vea privado de la cosa para que nazca la obligación de abonar una compensación.

En efecto, el derecho de uso y goce de un inmueble sometido a condominio o indivisión hereditaria pertenece a todos los involucrados por igual, bastando que sea usado exclusivamente por uno de ellos para que los demás puedan exigir compensación por ese uso con solo comunicar de manera fehaciente su voluntad de no continuar tolerando la ocupación en forma gratuita.

Al respecto, se ha dicho que cuando un condómino -o comunero- utiliza de manera exclusiva un bien común lo hace a título de propietario -más como igual derecho tienen los restantes- y, de ser requerido, corresponde fijar un valor locativo por el uso exclusivo y excluyente que alguno de ellos haga de la cosa común hasta que el bien se liquide o experimente modificación la situación del uso exclusivo (conf. CNCiv., Sala L, en autos “M.T., M.S. c/ A., G.J. s/ ds. y ps.”, del 18/10/18).

Así, la compensación debida por el uso exclusivo de la cosa común por uno de los condóminos, debe computarse como deuda desde que fue solicitada, pues se reputa consentido el uso de la cosa en forma gratuita por el período anterior. La pasividad importa un tácito consentimiento con esa utilización exclusiva. En efecto, antes de la intimación no existe obligación alguna exigible, pues cada condómino goza, respecto de su parte indivisa, de los derechos inherentes a la propiedad, y puede ejercerlos sin el consentimiento del otro copropietario (conf. CNCiv., Sala C, en autos “Bustos, J. O. s/ sucesión ab intestato s/ incidente fijación y/o cobro de valor locativo”, del 4/12/18).



A todo evento, estimo oportuno mencionar que para la procedencia del reclamo en cuestión no es necesario que el accionado efectivamente ocupase la totalidad del inmueble, sino que basta con demostrar que se encontraba a su disposición exclusiva y que, a raíz de ello, la actora se ve imposibilitada de ejercer tal derecho.

En función de lo expuesto, encontrándose acreditado el carácter de comuneros que los Sres. Marcelo Luis Soto, Fernando Héctor Soto y Javier Hernán Soto ostentan respecto del inmueble sito en la calle Mariano Acha 2456 de esta ciudad, y el uso exclusivo y excluyente que el accionado ejerce sobre el bien, la demanda debe prosperar en la proporción de la finca correspondiente a los pretensores (2/9 cada uno o 4/9 en total).

Es que tal como señalé precedentemente, de las sucesiones mencionadas surge que el bien se encontraría en cabeza de Elsa Beatriz Magistrali, quién legó el tercio disponible de la herencia a sus nietos y transmitió la porción de 2/3 a sus herederos legítimos. Los legatarios no participan del reclamo por fijación y/o cobro del valor locativo.

V. Dicho ello, la obligación de compensar por el uso exclusivo ejercido por uno de los propietarios de la cosa nace con la intimación por parte del reclamante, en tanto se reputa consentido el uso de la forma gratuita por el período anterior.

En estos obrados, resulta evidente que los actores se opusieron al uso gratuito del inmueble, al intentar continuar el juicio por desalojo iniciado por Elsa Beatriz Magistrali, a partir de su fallecimiento. A partir de ese momento, el demandado pudo conocer la pretensión de su contraria.





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

No obstante, en la demanda, los actores afirman que exteriorizaron fehacientemente su falta de consentimiento a la ocupación, con la carta documento [del 31/10/2018](#).

Esta circunstancia resulta concluyente para tomar esta última como inicio del plazo para la compensación.

Asimismo, dejo sentado que el cálculo deberá efectuarse hasta la efectiva desocupación del inmueble por parte del accionado, en tanto que el reclamo de la actora abarca “*todo el tiempo en que se mantenga la ocupación no consentida del inmueble*” (ver [alegato](#), último párrafo).

VI. Sentado lo anterior, corresponde determinar el valor locativo del inmueble sito en la calle Mariano Acha 2456 de esta ciudad.

La prueba esencial para dilucidar la cuestión y arribar a una decisión fundada es el informe pericial de tasación, el que fue practicado por Ramón Bernardo Tomás Alarcón y presentado en autos el [20/11/2023](#).

El experto informó que “*no se pudo realizar la constatación interna propuesta para el 17/11/2023 a las 10 hs por no haberse podido establecer comunicación efectiva con el demandado/ocupante y con su abogado Dr. Leandro Kabakian. De todas formas el inmueble se valora constatando su fachada, tipología, similares de la época, planos, títulos, constancias en autos, como también fotos de 1996 y 2023 aportada por el GCBA y fotos desde 2013 / 2014 /2016 /2017 /2019 / 2021 y 2023 aportadas por Google maps, todas del frente de fachada, apreciándose el desgaste por el transcurso del tiempo, como también la falta de mantenimiento,*



conservación o cambios en el inmueble; fundamentando que las mismas características se extienden al interior de la vivienda”.

Efectuó un análisis detallado, comparando sus características físicas y técnicas con las de bienes similares cuyo valor se conoce, y ponderó la incidencia que puedan tener en su valor de mercado las diferencias detectadas. Finalmente, estimó el precio del arrendamiento solicitado en la suma de \$710.000 mensuales, a la fecha del informe pericial presentado el [20/11/2023](#).

En relación a la actualización del valor locativo e índice de ajuste, señaló: “1. LEY 27551 (07/2020 a 09/2023) Índice de Contratos de Locación (ICL) que publica todos los días el Banco Central, y que contempla la variación de la inflación (según el Índice de Precios al Consumidor IPC del Indec) y los salarios, de acuerdo con el (RIPT) Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables. Ajuste anual duración contrato 3 años. 2. LEY 27737 (a partir de 10/2023). Los ajustes deberán efectuarse utilizando un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del coeficiente de variación salarial publicado por el Indec y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el BCRA. El Índice Casa Propia, que se utiliza desde 2021 para la actualización de las cuotas para los diferentes créditos que se enmarcan dentro del Programa Federal Casa Propia y Procrear II, tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período. Ajuste semestral duración contrato 3 años”.

Más allá del [pedido de aclaraciones](#) formulado por la actora y que fue [contestado por el perito](#), estas conclusiones no fueron



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

objetadas por las partes, por lo que no cabe sino aceptarlas en los términos de los art. 386 y 477 del Código Procesal.

En consecuencia, los cálculos correspondientes deberán ser efectuados sobre la base del valor consignado en la pericia y en los términos del considerando V del presente pronunciamiento.

Igualmente, a partir de lo dictaminado por el experto, habré de hacer uso de las facultades que me confiere el art. 165 del Código Procesal, para establecer los valores de los cánones anteriores a su dictamen. Para ello, tomaré como pauta el Índice de Precios al Consumidor del INDEC.

Así, los agrupo en 10 períodos de 6 meses cada uno, y los establezco de la siguiente manera: **1)** de noviembre de 2018 a abril de 2019, en la suma mensual de \$44.000; **2)** de mayo de 2019 a octubre de 2019, en la suma mensual de \$52.000; **3)** de noviembre de 2019 a abril de 2020, en la suma mensual de \$66.000; **4)** de mayo de 2020 a octubre de 2020, en la suma mensual de \$77.000; **5)** de noviembre de 2020 a abril de 2021, en la suma mensual de \$91.000; **6)** de mayo de 2021 a octubre de 2021, en la suma mensual de \$110.000; **7)** de noviembre de 2021 a abril de 2022, en la suma mensual de \$138.000; **8)** de mayo de 2022 a octubre de 2022, en la suma mensual de \$170.000; **9)** de noviembre de 2022 a abril de 2023, en la suma mensual de \$260.000; **10)** de mayo de 2023 a octubre de 2023, en la suma mensual de \$350.000.

Resta, entonces, determinar de qué modo habrá de establecerse el ajuste del canon locativo por los periodos posteriores al de noviembre de 2023, que quedó determinado por el experto en la cuantía de \$710.000, y hasta su efectiva desocupación.



No desconozco que en reiterados fallos se ha diferido esta cuestión para la ejecución de la sentencia. Sin embargo, soy partidario de ponerle fin en esta sentencia y establecer las bases para la determinación del canon locativo de los períodos anteriores y posteriores a la pericia y que se siguen devengando en la actualidad. Se evita así prorrogar el conflicto que se corporizaría en una nueva intervención del auxiliar para determinar el monto de la condena, con el consiguiente aumento del tiempo y de los costos judiciales que ello involucra.

Por lo tanto, recordando que a los accionantes les corresponde una porción de 4/9 sobre el bien, por la naturaleza del reclamo y la prestación debida, a los efectos de determinar valores constantes, establezco que mientras dure la ocupación del demandado, el monto de \$710.000 mensual, deberá actualizarse desde la fecha del dictamen pericial en adelante, en forma semestral y acumulativa, conforme el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que publica el INDEC.

VII. RECONVENCIÓN

Sabido es que en cuanto a los gastos, impuestos y mejoras, en virtud del principio general en lo que hace a gastos de mantenimiento de la cosa común que dimana del art. 2685 del Código Civil derogado y actualmente receptado en el art. 1991 del Código Civil y Comercial, todo condómino —o como ocurre en el caso quienes forman parte de una comunidad hereditaria- tiene a su cargo la obligación de contribuir a los gastos de conservación y reparación de la cosa en comunidad, ya que dichos gastos aprovechan a todos en su calidad de cotitulares del derecho de propiedad de la cosa.





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

Ahora bien, por otra parte, se ha dicho que los gastos derivados de servicios que posibilitan el goce de la cosa -en este caso el inmueble- deben recaer exclusivamente sobre el condómino que disfruta del bien en comunidad, puesto que por su naturaleza escapan al concepto de cargas y gastos que gravan directamente la propiedad (CNCiv., Sala J, en autos “Pan, L. E. c/ Lema, P. A. y otro s/ fijación y/o cobro de canon locativo”, del 9/08/18).

Javier Hernán Soto, reclama la restitución de sumas de dinero respecto a gastos por impuestos, servicios, reformas y mejoras del inmueble que indica haber erogado, además de reclamar por pagos de obra social efectuados en favor de sus padres.

Cuadra señalar que los actores reconvenidos opusieron excepción de prescripción a su respecto, aunque en lo tocante al tributo de alumbrado, barrido y limpieza (ABL), admitieron la repetición de lo oblado, solo a partir de la fecha del fallecimiento de la causante y en proporción a los porcentajes que a cada uno le corresponde.

Corrido que fue el traslado, el reconviniente no efectuó ninguna consideración en este aspecto.

PRESCRIPCIÓN

Tal como señalé precedentemente, el reconviniente reclama por los gastos efectuados en concepto de reformas y mejoras al inmueble, los erogados por impuestos y servicios y los realizados por la obra social de los padres de los intervinientes. Acompaña facturas desde el año 1993. Así, su reclamo comprende desembolsos que habría efectuado en vida de su madre, como también los posteriores a su fallecimiento.



Ahora bien, de la documentación acompañada observo lo siguiente: a) boletas de ABL desde el año 2006 y de AYSA desde el año 1993, hasta el momento de la interposición de la reconvencción; b) facturas de OSDE desde el 2008 al 2014; c) en cuanto a las erogaciones por reformas y mejoras, no adjunta documentación alguna al presente, aunque menciona que se encuentra en el expediente “Magistrali Elsa Beatriz c/ Soto Javier Hernán s/ desalojo: intrusos” (Expte N° 71928/17). Allí hay copias de tickets y facturas expedidas en 2013, 2014, 2016 y 2017; d) lo mismo ocurre con las boletas de Edenor correspondientes a los años 2016 y 2017 y las de Metrogas del año 1993 y del año 2017, que solo fueron acompañadas en el desalojo referido.

Por consiguiente, todos los pagos efectuados con anterioridad a la vigencia del Código Civil y Comercial, se encuentran prescriptos a partir del 1ro de agosto de 2020.

Es que durante la vigencia del código de Vélez Sarsfield, de acuerdo al art. 4023, la acción tendiente al cobro de los gastos realizados, prescribe a los diez años.

Sin embargo, entra en juego el art. 2537 del Código Civil y Comercial de la Nación, que dispone que *“los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior”*.



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

Bajo ese marco conceptual, la incidencia debe analizarse por la directiva del art. 2560 de la última ley, que establece el plazo genérico de prescripción en 5 años, ya que la situación que nos atañe no se encuentra prevista en alguna de las excepciones taxativas y de interpretación restrictiva, que prevé nuestra legislación al plazo ordinario de prescripción.

En efecto, sin desconocer la existencia de corrientes contrarias, adhiero al criterio mayoritario de la aplicación de la prescripción decenal, hoy quinquenal, ya que la obligación de cada propietario de contribuir al sostenimiento de los gastos comunes deriva del derecho de propiedad común y no puede ser considerada como constitutiva de unos vencimientos periódicos de la cantidad reclamada, sino como el resultado de una liquidación global, y ello aunque el presupuesto se elabore anualmente y los pagos se realicen por mensualidades (conf. CNCiv. Sala G, voto de la Dra. Arean en “Bandeo, Beatriz María c/ De Bianchetti Saul s/ cobro de sumas de dinero”, N° 74.104/2012, del 18/11/2015).

Es que la cuestión radica en determinar la obligación que los comuneros o herederos tienen entre sí, a diferencia de la que pudieron tener con las empresas de servicios públicos, privados (en el caso OSDE) o el fisco, cuyo reembolso reclama el reconviniente.

Por lo tanto, hasta aquí, corresponde admitir parcialmente la excepción de prescripción opuesta por los accionantes reconvenidos.

Resta, en consecuencia, analizar los gastos efectuados con posterioridad al 1ro de agosto de 2015 que, según observo, son en concepto de ABL, AySA, Edenor, Metrogas y por reformas y mejoras, los que, de acuerdo a las pautas ya señaladas, aplicando el



plazo de 5 años ya reseñado, teniendo en cuenta la fecha en que fue entablada la reconvencción (28/09/2021), concluyo que se encuentran prescriptos los erogados con anterioridad al 28/09/2016.

En definitiva, toda vez que la reconvencción fue interpuesta el 28/09/2021, de acuerdo a los fundamentos expuestos, corresponde admitir la prescripción en relación a todos los gastos realizados con anterioridad al 28/09/2016. Ello, con costas al reconviniente por resultar vencido en este aspecto (arts. 68 y 69 del Cód. Procesal).

Sentado lo expuesto, bajo las pautas referidas, corresponde analizar la procedencia de la reconvencción, respecto de los gastos que Javier Hernán Soto indica haber realizado en favor del inmueble, a partir de la fecha señalada (28 de septiembre de 2016), lo que, adelanto, solo corresponde admitir respecto al reembolso de las sumas erogadas por el impuesto de ABL, a partir del fallecimiento de la causante ocurrido el 1/04/2018 y en la porción que corresponde a cada uno de los reconvenidos (2/9 cada uno o 4/9 en conjunto).

Es que recién con el fallecimiento de Elsa Beatriz Magistrali comienza la comunidad hereditaria mediante la cual se torna exigible el reclamo de gastos de conservación del inmueble de su propiedad, entre comuneros y en relación a sus partes indivisas o porciones correspondientes. Por ese motivo, corresponde desestimar todos los gastos anteriores, relativos a AySA, Metrogas y Edenor.

No obstante, tampoco progresará el reembolso peticionado respecto de lo abonado a AySA, una vez fallecida Elsa Beatriz Magistrali, dado que son gastos derivados del uso exclusivo del bien.





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

Considero que los servicios de electricidad, gas y agua, no se encuentran comprendidos en la normativa señalada.

Finalmente, en lo que respecta a los gastos de reparaciones y mejoras reclamados, señalo que los litigantes deben probar los presupuestos que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción, y que tal imposición no depende de la condición de actor o demandado, sino de la situación en que cada litigante se coloque dentro del proceso.

Esta idea, que emerge del art. 377 del Código Procesal, se relaciona con la noción de la carga de la prueba la cual ha sido diseñada como una regla de juicio dirigida al juez, que le indica cómo resolver frente a hechos insuficientemente probados, a fin de evitar el “non liquet”. Indirectamente indica a cuál de las partes le interesa la demostración y, por lo tanto, asume, el riesgo de la falta de evidencia (conf. Lorenzetti, Ricardo, *Carga de la prueba en los procesos de daños*, La Ley, 1991-A, 998).

Ello, toda vez que el magistrado, al momento de dictar sentencia, ante la ausencia de un resultado probatorio cierto, no puede, sin embargo, abstenerse de emitir un pronunciamiento que concretamente actúe o deniegue la actuación de la pretensión procesal. Debe, por el contrario, decidirse en uno u otro sentido, y le está vedada la posibilidad de obviar tal decisión con fundamento en la incertidumbre que arroja la falta o la insuficiencia de prueba.

De allí que, frente a tales contingencias, deba contar con ciertas reglas que le permitan establecer cuál de las partes ha de sufrir las consecuencias perjudiciales que provoca la incertidumbre sobre los hechos controvertidos, de suerte tal que el contenido de la sentencia resulte desfavorable para la parte que, no obstante haber



debido a aportar la prueba correspondiente, omitió hacerlo (conf. Palacio, Lino, *Derecho Procesal Civil*, T° IV, pág. 349/350).

Por ello, el citado art. 377 comienza diciendo que incumbe la carga de la prueba a la parte que afirme la existencia de un hecho controvertido. Se considera como tal aquel hecho conducente, pertinente, útil, que incide con suficiente importancia en el curso de la litis, siendo su prueba necesaria porque dependiza la verificación y convicción que el juez puede alcanzar (conf. CNCiv., Sala G, Gómez, Nora Mariela c/ Ferrovías S.A. Concesionaria s/ daños y perjuicios, del 11/7/11).

Así las cosas, corresponde hacer notar que las copias de las facturas o tickets en cuestión, no permiten vislumbrar que aquellos hayan sido efectivamente realizados y destinados al inmueble objeto de autos. En la especie, la prueba más idónea para corroborarlo era la pericial arquitectónica o de ingeniería, la que no fue ofrecida por el accionado reconviniendo.

A partir de esta orfandad probatoria, el interesado no ha logrado demostrar la existencia de los gastos que fueron negados por su contraria.

A ello se suma que los actores reconvenidos aportaron tres testigos.

Lidia Bernardina Meisen, de profesión médica, declaró sobre la salud mental y psíquica de Elsa Beatriz Magistrali. Dijo que se tuvo que ir de su casa, que el hijo que vivía en su casa tenía problemas de acumulación, llevaba a la casa todo lo que encontraba, y que tomó conocimiento de que tenía un trastorno de la personalidad agresiva. También declaró que Elsa Beatriz vivía con el nieto. Dijo





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

que le contó que le daba dinero para pagar los impuestos municipales, que siempre se sostuvo sola y que también pagaba su obra social.

A su turno, Francisco de Asis Leonardo Soto, de profesión juez jubilado y primo de los intervinientes en autos, mencionó que Javier tenía una relación conflictiva con sus padres. Que se fue a vivir con ellos a partir de que tuvo un problema penal, y que en diciembre de 2014 Elsa Beatriz mudó su domicilio por el maltrato que le propiciaba Javier. Agregó que este último era técnico mecánico.

Finalmente, Guillermo Valdetaro, amigo de Fernando, relató que conoce a los tres hermanos dado que compartía vacaciones y club con ellos. Dijo que los gastos de la casa los pagaban sus padres y que cuando falleció Luis, a Elsa la ayudó económicamente Fernando.

Bajo esa óptica, sin desconocer -en este caso- el vínculo familiar y de amistad que los últimos dos testigos tenían con los intervinientes, lo cierto es que las declaraciones aparecen claras, sinceras y desinteresadas, además de guardar lógica con los elementos restantes y de no haber sido desvirtuadas por otro medio de prueba, por lo que cabe aceptarlas a la luz de la regla de la sana crítica.

Igualmente, en este contexto, vale destacar que no resulta claro si el reclamo por este ítem lo realiza contra los actores por su condición de herederos o de comuneros, dado que todas las reparaciones que invoca son anteriores al fallecimiento de Elsa Beatriz Magistrali.

Sin embargo, aun pasando por alto dicha circunstancia, y lo ya decidido en materia de prescripción, lo cierto es que los datos aportados a la causa son insuficientes para avanzar sobre el asunto,



dado que la existencia de los gastos descriptos emana solamente del propio contrademandante.

De este modo, ante la ausencia de certeza respecto del crédito en cuestión, corresponde rechazar la demanda interpuesta en este aspecto (conf. CNCiv, Sala C, autos “Azpiroz, Marcelo Martín y otros c/ Luzi, Nélida Susana s/ división de condominio”, 24/5/19).

En mérito a todas las razones invocadas, considero que corresponde admitir la reconvencción únicamente en relación a la restitución de las sumas erogadas por el impuesto ABL, a partir del 1/04/2018 y en la porción que corresponde a cada uno de los reconvenidos (2/9), mientras dure el estado de indivisión y hasta la efectiva disolución del condominio.

La determinación de la partida se difiere para la etapa de la liquidación.

VIII. INTERESES

Los intereses reclamados resultan procedentes y deberán liquidarse de la siguiente manera: **a)** en relación a los cánones locativos, deberán adicionarse los respectivos intereses por cada período mensual a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina y hasta su efectivo pago; **b)** los intereses relativos al impuesto por ABL, deberán liquidarse desde que se canceló cada factura -a partir del 1/04/2018, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado VII- y hasta su efectivo pago, a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

Ello, de conformidad con la doctrina sentada en el fallo plenario de la Cámara Nacional en lo Civil, del 20/4/09, en autos





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

"Samudio de Martínez, Ladislao c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios".

IX. TEMERIDAD Y MALICIA

El demandado reconviniente Javier Hernán Soto [solicita la aplicación de multa por temeridad y malicia](#), con fundamento en que los actores ventilan cuestiones de índole personal, que en nada hacen al proceso.

A su vez, los actores reconvenidos, Marcelo Luis Soto y Fernando Héctor Soto, al momento de alegar, [solicitan la aplicación de sanciones](#) por entender que Javier Hernán Soto incurrió en conductas maliciosas y temerarias a lo largo del proceso.

Ahora bien, la temeridad o malicia dispuesta en el art. 45 del Código Procesal se desdobra en dos elementos subjetivos: dolo — intención de infligir una sinrazón— y culpa —por insuficiente ponderación de las razones que apoyan la pretensión o discusión—, respecto de la cual la doctrina exige que la falta de fundamento aparezca en una indagación elemental (Carnelutti, Francesco, *Sistema de Derecho Procesal Civil*, Buenos Aires, U.T.E.H.A., 1944, to. II, n° 175, págs. 128/130). Ambos concurren a configurar la "conciencia de la propia sinrazón", consistente en promover o prolongar un proceso en forma dolosa o culposa (Redenti, Enrico, *Derecho Procesal Civil*, Buenos Aires, E.J.E.A., 1957, to. I, págs.182/183).

Se ha sostenido que la sanción por temeridad o malicia ha de aplicarse con suma cautela para no afectar el derecho de defensa de las partes. De no ser así, se habría abierto una brecha peligrosa en la garantía constitucional de la inviolabilidad de la defensa en juicio, que debe ser cuidadosamente preservada, por lo que en el caso de duda razonable ha de estarse por la no aplicación de las sanciones,



admitiendo con amplitud el derecho de defensa (CNCivil, Sala E, B, R D s/ sucesión ab intestato, expte. nro. 5418/2019, del 27/10/2023 y sus citas).

Es que tanto el art. 34, inc. 4º, como el 45 del Código Procesal prevén y reprimen el abuso de la defensa y la jurisdicción, quedando librada su apreciación a la ponderación judicial.

En esa inteligencia es que ambos pedidos serán desestimados, en tanto considero que las imputaciones que se efectúan las partes entre sí, no resultan suficientes a efectos de imponerlas.

Al respecto cabe recordar que la aplicación de sanciones requiere que medien circunstancias verdaderamente graves, que configuren típicamente la conducta procesal incorrecta que se encamina a reprimir, puesto que la consecuencia habitual para quien promueve una demanda injusta o se defiende de ese modo, es la imposición de las costas (CNCivil, Sala A, Guerra, Maria Laura c/ Bernardino Rivadavia SA de Transporte Automotor s/daños y perjuicios, expte. nro. 93859/2016, del 11/2/2020, y sus citas).

En consecuencia, rechazo los planteos introducidos por la actora y por el demandado reconviniendo.

X. COSTAS

En función de lo dispuesto por el art. 68 del Código Procesal, por resultar sustancialmente vencidos, las costas de la acción se imponen al demandado y las costas de la reconvención a los actores reconvenidos.

Por lo expuesto, disposiciones legales y jurisprudencia citada, **FALLO: I.** Rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por **Javier Hernán Soto**, con costas. **II.** Hacer lugar parcialmente a la demanda, con los alcances indicados en los





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

considerandos, con costas. En consecuencia, condeno a **Javier Hernán Soto** a abonar a **Marcelo Luis Soto** y a **Fernando Héctor Soto** el monto correspondiente a la porción de 4/9 de los cánones locativos del inmueble sito en la calle Mariano Acha 2456 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en las sumas que se desprenden del considerando VI y en los términos dispuestos en el considerando V, con más los intereses señalados en el considerando VIII, en el plazo de diez días de aprobada la liquidación definitiva, bajo apercibimiento de embargo y ejecución. **III.** Admitir la excepción de prescripción con los alcances indicados en el considerando VII, con costas. **IV.** Hacer lugar parcialmente a la reconvenición entablada en los términos del considerando VII, con costas. En consecuencia, condeno a **Marcelo Luis Soto** y a **Fernando Héctor Soto** a abonar a **Javier Hernán Soto**, en la proporción de 4/9 que les corresponde, la suma que se determinará de acuerdo a lo establecido en el considerando VII y en los términos allí dispuestos, con más los intereses señalados en el considerando VIII, en el plazo de diez días de aprobada la liquidación definitiva, bajo apercibimiento de embargo y ejecución. **V.** La regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes se difiere para una vez aprobada la liquidación definitiva. **VI.** Cópiese, regístrese, notifíquese por Secretaría y oportunamente, archívese.

