



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

Buenos Aires, trece de marzo de 2026.-

Y VISTOS: Estos autos caratulados “**Hambo, Débora Raquel y otro c/ Amaray, Dora Beatriz s/ fijación y/o cobro de valor locativo**” (expte. n° 37.832/2017), que se encuentran en estado de dictar sentencia y de los que

RESULTA:

1) Que a [fs. 5/6](#) comparecen, por medio de letrada apoderada, **Débora Raquel Hambo y Muriel Antonella Mazzeo Hambo**, promoviendo demanda por fijación y cobro de valores locativos contra Verónica Sara Hambo desde abril de 2014 hasta que finalice el condominio forzoso, correspondientes al inmueble sito en calle 12 n° 1229 piso 9°B de Miramar, Partido de General Alvarado, Provincia de Buenos Aires.

Relatan que son herederas del inmueble sito en Miramar pero solo la demandada posee el uso y goce exclusivo del inmueble. Pese a que se le ha reclamado en infinidad de oportunidades el pago de un canon compensatorio y la desocupación del mismo para proceder a su venta, pero recibieron una negativa sistemática y persistente.

Afirman que, conforme tasaciones de mercado, se podría alquilar por la suma de \$14.000 mensuales.

Ofrecen prueba y piden se haga lugar a la demanda con costas.

2) Que a [fs. 16/20](#) comparece por derecho propio **Verónica Sara Hambo**, contestando la demanda incoada en su contra y solicitando el rechazo, con costas.

Efectúa la negativa de práctica, reconociendo ser condómina del 50% del bien sito en calle 12 n° 1229 piso 9°B de Miramar, Partido de General Alvarado, Provincia de Buenos Aires.



Indica que su madre falleció el 19 de abril de 2014 y su domicilio particular era en la ciudad de Miramar, en el departamento objeto de autos, y que ante el deceso el inmueble quedó vacío. Nadie ha cambiado la cerradura del bien, resaltando que en vida de su madre las hijas tenían las llaves de acceso por cualquier problema que hubiera. Luego de su fallecimiento las llaves quedaron en poder de la portera o encargada del edificio. Es decir, que la actora puede presentarse e ingresar libremente al departamento que se encuentra vacío.

Afirma que su domicilio particular y lugar de residencia es en la ciudad de Buenos Aires, y que la tenencia y posesión del bien era detentada por nuestra madre y ante su fallecimiento la posesión hereditaria recayó en cabeza de ambas herederas, habiendo solo realizado actos de conservación. Enfatiza que ambas tienen la misma posibilidad de apersonarse en el bien, tanto con la llave de ingreso en su poder como así también con la llave que tiene la encargada.

Ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda, con costas.

3) Que a [fs. 34](#) se celebró la audiencia preliminar y a [fs. 48](#) se abrió la causa a prueba.

4) Que el [16/12/2020](#) se presentó **Dora Beatriz Amaray**, a través de letrada apoderada, en su calidad de [cesionaria de los derechos hereditarios y litigiosos de Verónica Sara Hambo](#).

Ante ello, la parte actora [planteó nulidad y falta de legitimación para obrar](#), lo que fue [desestimado el 9/4/2021](#) - [confirmado por la Excma. Cámara de Apelaciones el 28/5/2021](#) -.

5) Que el 30/8/2022 la parte actora amplió la demanda de junio de 2017 a julio de 2022 ([aquí](#) y [aquí](#)). El 1/9/2022 practicaron liquidación de los períodos reclamados con más sus intereses por un total de \$59.386.247,80 ([aquí](#) y [aquí](#)). Mereció la [contestación de la demandada](#) del 9/11/2022.





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

6) Que se produjo la prueba que da cuenta el certificado de [fs. 89 -actualizado el 22/11/2022-](#) y colocados los [autos para alegar](#) hicieron uso de ese derecho las actoras ([aquí](#) y [aquí](#)) y la [demandada](#), llamándose el 2 de diciembre de 2025 ["autos a sentencia"](#), providencia que se encuentra firme.

Y CONSIDERANDO:

I.- Débora Raquel Hambo y Muriel Antonella Mazzeo Hambo promueven demanda por fijación de alquileres por el cincuenta por ciento (50%) del importe correspondiente al inmueble sito en calle 12 n° 1229 piso 9°B de Miramar, Partido de General Alvarado, Provincia de Buenos Aires, con motivo del uso exclusivo y excluyente del mismo por parte de Verónica Sara Hambo que habría ocurrido desde el mes de abril del año 2014 hasta la actualidad.

Teniendo en cuenta la fecha de las controversias suscitadas en ambos expedientes y que a partir del 1° de agosto de 2015 ha entrado en vigor el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, cabe señalar que las cuestiones debatidas se juzgarán a la luz de la legislación vigente en cada caso en virtud de la ultraactividad que el código civil derogado mantiene (art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación. En ese sentido: Roubier, Paul, Le droit transitoire. Conflit des lois dans le temps, Dalloz, Paris, 2008, págs. 188/190; Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Santa Fe, RubinzalCulzoni, 2015, pág. 158).

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.- En orden a los escritos introductorios y demás constancias agregadas, como así también lo que surge de los autos sucesorios “Hambo Alberto s/ sucesión ab-intestato” (expte. n° 68931/2013) y su acumulado “Mosovich, Nélida Beatriz s/ sucesión ab-intestato” (expte. n° 43359/2014), en trámite por ante este juzgado y que en este acto tengo a la vista, corresponde tener por indiscutido que Dora Beatriz Amaray, Débora Raquel Hambo y Muriel Antonella Mazzeo Hambo resultan copropietarias de la totalidad del inmueble sito en calle 12 n° 1229 piso 9°B de Miramar, Partido de General Alvarado, Provincia de Buenos Aires, en las siguientes proporciones: **a)** un 50% de propiedad de Dora Beatriz Amaray por cesión de derechos y acciones hereditarias de fecha 12/12/2019 que le hiciera Verónica Sara Hambo (25% en virtud de la donación efectuada por el Sr. Alberto Hambo con fecha 1/9/1997 y 25% por resultar coheredera de la Sra. Nélida Beatriz Mosovich, quien resulta ser titular registral del cincuenta por ciento del inmueble); **b)** un 25% de titularidad de Débora Raquel Hambo, como consecuencia de la donación efectuada por el Sr. Alberto Hambo con fecha 1/9/1997; y **c)** un 25% de propiedad de Muriel Antonella Mazzeo Hambo, en virtud de la cesión de derechos y acciones hereditarias efectuada por la segunda de las mencionadas con fecha 26/11/2014, acompañada a fs. 143/4 de los autos sucesorios de la Sra. Nélida Beatriz Mosovich, quien como ya fue señalado resulta ser titular registral del cincuenta por ciento del inmueble.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 13

Sin embargo, la demandada negó encontrarse en el uso exclusivo del mencionado inmueble desde el fallecimiento de la Sra. Mosovich.

III.- 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 reclamo por el uso exclusivo -o su oposición a tal uso- por parte de aquel 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 -mas 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).

Ahora bien, encontrándose negada la ocupación exclusiva del inmueble de marras, se trata de un hecho controvertido alcanzado por el art. 377 del Código Procesal que establece que la parte que afirme la existencia de un hecho controvertido tiene la carga de acreditarlo.

Las “reglas de la carga de la prueba” son, en realidad, parámetros decisorios, puesto que no sólo indican cuál de las partes debe probar tal o cual hecho en la litis sino que también prescriben que, de no acontecer ello, el tribunal debe resolver contra quien debía probar y no probó.

Como sostuviera Rosenberg, la teoría de la carga de la prueba es más bien la teoría de las consecuencias de la falta de la prueba, pues las reglas de distribución de la carga probatoria cobran primordial importancia ante la ausencia de prueba eficaz para suscitar certeza en el juez, debiendo en tal caso el tribunal fallar contra quien tenía la carga de probar y no probó (conf. Rosenberg, Leo, La carga de la prueba, trad. E. Krotoschin, Buenos Aires, Ejea, 1956, pág. 9, citado en De los Santos, M. A., "Algo más acerca de la doctrina de las cargas probatorias dinámicas", JA, 1993-IV-868; conf. CNCiv., Sala M, “Pellegrini, Alejandra c. Emprendimientos Inmobiliarios y Turísticos Poli s/ daños y perjuicios”, del 23/10/2015).

En este contexto, corresponde analizar las pruebas arrimadas por las accionantes. Ofrecieron prueba confesional -





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

[desestimada el 15/12/2022](#)-, pericial de tasación -desistida a fs. 106/107- e informativa -expedientes conexos-. De ninguna de esas probanzas surge acreditado el uso exclusivo del inmueble por parte de la otrora demandada Verónica Hambo.

Por otra parte, la accionada únicamente produjo prueba testimonial, ya que el resto fue desestimada o declarada la negligencia. Paso a analizar las declaraciones, que adelanto son contestes con la versión arrimada por la emplazada.

Karina Fresnes (fs. 67) conoce a Verónica Hambo porque trabaja para una empresa que alquila oficinas y la Sra. Hambo es locataria, hace más de siete años, y trabaja allí que es “Tribunales Office Plaza” sito en Lavalle 1290 piso 12 oficina 1203. No sabe de memoria donde vive, pero en el legajo consta que es en la Ciudad de Buenos Aires. Sabe que la demandada visitaba a la madre en Miramar mientras vivió, y cuando falleció iba los fines de semana largos para ver como estaba el departamento y pagar. Tiene entendido por la accionada que paga los servicios del departamento porque recibe documentación de la administración de Miramar a nombre de Alberto Hambo, que era su padre.

Eliana Irma Torrejón (fs. 78) sabe que la demandada es abogada y alquila una oficina a la empresa para que la que trabaja la dicente, en Lavalle y Talcahuano. Afirma que vive en la Ciudad de Buenos Aires y que viaja a Miramar para arreglar temas de expensas o pagos, muy de vez en cuando. Tiene conocimiento que las expensas llegan a la oficina junto a otras cosas que paga. También dijo que se va de vacaciones a Brasil o Colombia, que le suele traer regalos.

Como se ve, no hay prueba alguna que acredite el extremo invocado en la demanda consistente en que la Sra. Verónica Hambo hacía uso exclusivo del bien objeto de autos.

Por lo demás, las actoras mediante presentación de fecha 1/8/2022 ([aquí](#) y [aquí](#)) pusieron en conocimiento “...que conforme los



reiterados pedidos efectuados tendientes a obtener la llave del departamento que integra el acervo hereditario, y del cual somos herederas del 50%, durante la feria de invierno, frente a la frecuente negativa de los diversos pedidos de acudir al auxilio de un cerrajero para violentar cerradura, nos constituimos en la puerta del edificio, del cual ni siquiera teníamos la llave de acceso, y luego de dos horas de espera, a las 22 hs se apersono la señora RAQUEL, de quien tampoco teníamos el teléfono. Esta, reticentemente, nos entregó parcialmente las llaves del departamento, ya que hay llaves de muebles que esta, a propósito se negó a entregarnos”. Es decir, prima facie se corresponde con lo afirmado por la accionada en su contestación de demanda.

Finalmente, cabe destacar que no se produjo prueba alguna en torno al valor del canon locativo que se persigue en autos, ya que la actora desistió de la prueba pericial (fs. 106/107) y la demandada fue declarada negligente en su producción.

En definitiva, dado que la parte actora no acreditó los extremos invocados en el escrito inicial, pese a que incumbía a su parte el *onus probandi* (art. 377 del Código Procesal), no cabe sino desestimar la demanda.

IV.- COSTAS

Las costas se imponen a la parte actora por aplicación del criterio objetivo de la derrota (art. 68 del Código Procesal).

Por lo expuesto, disposiciones legales y jurisprudencia citada, **FALLO: I.-** Rechazando la demanda entablada por **Débora Raquel Hambo y Muriel Antonella Mazzeo Hambo**, con costas. **II.-** Atento lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en los autos “Establecimiento Las Marías S.A. c/ Misiones, Provincia de s/ Acción declarativa”, del 4/9/2018, reafirmado en “All, Jorge Emilio y otro s/ Sucesión”, Civ 315118/1988/1/RH001, del 26/4/2022, y





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 13

reiterado en "Kechiyan, Inés Silvia y otro e/ Heredia, Sergio Osvaldo y otros s/ Daños y perjuicios", Civ 42047/2014/1/RHl , del 2/7/2024 (Fallos 347:775), teniendo en cuenta el monto reclamado en la demanda -\$ 59.386.247,80- (CNCiv., en pleno, "Multiflex S.A. c/ Cons. Prop. Bartolomé Mitre 2257/59", 30/9/75, ED 64-251), ponderando la calidad, eficacia y extensión de las tareas realizadas, así como las etapas cumplidas, regulo los honorarios de la **Dra. Débora Raquel Hambo**, letrada en causa propia, por su actuación a partir de fs. 56, en la suma de pesos cuatro millones (\$4.000.000), que representan 44,51 UMA, por la labor efectuada en las dos últimas etapas, que se discrimina en \$3.700.000 por el principal y \$300.000 por la incidencia resuelta a fs. 146/7, que incluye los honorarios provisorios regulados a fs. 171, conforme las previsiones de los arts. 1, 3, 15, 16, 19, 21, 22, 24, 29, 51, 52, 54, 56, 58 y conc. de la ley 27.423 y la Ac. 30/23 -Res. 235/26- CSJN, de la **Dra. Muriel Antonella Mazzeo Hambo**, letrada en causa propia, por su actuación a partir del 10/9/2022, en la suma de pesos dos millones (\$2.000.000), que representan 22,25 UMA, por la labor efectuada en las dos últimas etapas, en orden a las previsiones de los arts. 1, 3, 15, 16, 19, 21, 22, 24, 29, 51, 52, 54, 56, 58 y conc. de la ley 27.423 y la Ac. 30/23 -Res. 235/26- CSJN, de la **Dra. Valeria Florencia Inverso**, letrada apoderada de la parte actora, hasta su renuncia a fs. 207, en la suma de pesos cuatro millones quinientos mil (\$4.500.000), que se discrimina en \$3.500.000 por su actuación en la primera etapa, conforme lo normado por los arts. 1, 3, 6, 7, 9, 37 y conc. de la ley 21.839 (t.c. ley 24.432), y \$1.000.000, que representan 11,13 UMA, por la labor efectuada en la segunda etapa, en orden a las previsiones de los arts. 1, 3, 15, 16, 19, 21, 22, 24, 29, 51, 52, 54, 56, 58 y conc. de la ley 27.423 y la Ac. 30/23 -Res. 235/26- CSJN, del **Dr. Hugo Martin Armando Severino**, letrado apoderado de la parte demandada, por su actuación desde el 3/6/2021, en la suma de pesos cinco millones



(\$5.000.000), que representan 55,60 UMA, por la labor efectuada en las dos últimas etapas, en orden a las previsiones de los arts. 1, 3, 15, 16, 19, 21, 22, 24, 29, 51, 52, 54, 56, 58 y conc. de la ley 27.423 y la Ac. 30/23 -Res. 235/26- CSJN, de la **Dra. Valeria Karin Silva**, letrada apoderada de la parte demandada, por su actuación desde el 16/12/2020, hasta la revocación del poder el 3/6/2021, en la suma de pesos ochenta y nueve mil ochocientos setenta y cinco (\$89.875), que representan 1 UMA, en orden a las previsiones de los arts. 1, 3, 15, 16, 19, 21, 22, 24, 29, 51, 52, 54, 56, 58 y conc. de la ley 27.423 y la Ac. 30/23 -Res. 235/26- CSJN, de la **Dra. Verónica Sara Hambo**, letrada en causa propia, por su actuación a partir del 15/5/2021, en la suma de pesos ochenta y nueve mil ochocientos setenta y cinco (\$89.875), que representan 1 UMA, en orden a las previsiones de los arts. 1, 3, 15, 16, 19, 21, 22, 24, 29, 51, 52, 54, 56, 58 y conc. de la ley 27.423 y la Ac. 30/23 -Res. 235/26- CSJN, de la **Dra. María Alejandra Vázquez**, letrada apoderada de la parte demandada, hasta su renuncia el 7/5/2021, en la suma de pesos seiscientos veinte mil doscientos cincuenta (\$620.250), que representan 6,90 UMA, en orden a las previsiones de los arts. 1, 3, 15, 16, 19, 21, 22, 24, 29, 51, 52, 54, 56, 58 y conc. de la ley 27.423 y la Ac. 30/23 -Res. 235/26- CSJN, y de la **Dra. Analía Martínez**, letrada patrocinante y luego apoderada de la parte demandada, hasta su renuncia a fs. 245, en la suma de pesos cinco millones quinientos mil (\$5.500.000), que se discrimina en \$4.500.000 por su actuación en la primera etapa, conforme lo normado por los arts. 1, 3, 6, 7, 9, 37 y conc. de la ley 21.839 (t.c. ley 24.432), y \$1.000.000, que representan 11,13 UMA, por la labor efectuada en la segunda etapa, en orden a las previsiones de los arts. 1, 3, 15, 16, 19, 21, 22, 24, 29, 51, 52, 54, 56, 58 y conc. de la ley 27.423 y la Ac. 30/23 -Res. 235/26- CSJN. En relación a la mediadora **Dra. Claudia Gabriela Somovilla** se fijan sus honorarios en la suma de pesos un millón ciento ochenta y siete mil setecientos





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 13

veinticinco (\$1.187.725), que representan 107,78 UHOM, conforme el arancel previsto por el art. 35 de la ley 26.589 y Decreto 2536/15. Se establece el plazo de pago en diez días y se hace saber que deberá adicionarse la alícuota correspondiente al impuesto al valor agregado, para el caso en que el profesional acredite encontrarse inscripto en relación a dicho tributo. **III.-** Regístrese, publíquese (acordada 15/2025), notifíquese por Secretaría a las partes y a la mediadora interviniente. Oportunamente, archívese.

