

Expediente: **709/15-I2**

Carátula: **ARAOZ CARLOS MARIA C/ ARAOZ MARIA PATRICIA Y OTROS S/ DIVISION DE CONDOMINIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **13/02/2025 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

20232391546 - ARAOZ, CARLOS MARIA-ACTOR/A

27224145468 - ARAOZ, MARIA PATRICIA-DEMANDADO/A

27224145468 - CABRERA ARAOZ, RODRIGO JOAQUIN-DEMANDADO/A

27224145468 - CABRERA ARAOZ, MARIA PATRICIA-DEMANDADO/A

27224145468 - CABRERA ARAOZ, CARLOS NICOLAS-DEMANDADO/A

90000000000 - CARAM, FERNANDO RAMON-PERITO

1

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la VIIa Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 709/15-I2



H102345346789

**Autos: ARAOZ CARLOS MARIA c/ ARAOZ MARIA PATRICIA s/ DIVISION DE CONDOMINIO**

**Expte: 709/15-I2. Fecha Inicio: 08/09/2023.**

San Miguel de Tucumán, 12 de febrero de 2025.

**Y VISTOS:** los autos "ARAOZ CARLOS MARIA c/ ARAOZ MARIA PATRICIA s/ DIVISION DE CONDOMINIO", que vienen a despacho para resolver, y

### **CONSIDERANDO:**

1. En fecha 29/11/2024 se dicta sentencia de sustitución de embargo en mérito a lo peticionado por la letrada de la accionada en fecha 08/10/2024 y su respectiva contestación de fecha 15/10/2024, ordenándose en aquélla resolución, lo siguiente: "I- HACER LUGAR al incidente de sustitución de embargo promovido por la parte ejecutada en fecha 08/10/2024, conforme lo considerado. EN CONSECUENCIA, DISPÓNGASE EL LEVANTAMIENTO del embargo ordenado en fecha 27/03/2024. En su lugar, se SUSTITUYE el embargo por la ejecución del derecho de usufructo de la Sra. Patricia Aráoz constituido sobre el inmueble cuya división de condominio se pretende en el proceso principal, ejecución que recaerá en el derecho per se, y el que deberá ser ejecutado y realizarse en el mismo acto de subasta ordenado para la nuda propiedad, en los términos de los artículos 2144 y 2142 del Código Civil y Comercial de la Nación, monto que será afectado hasta el

límite de la deuda en concepto de canon locativo, la cual comprende los períodos de octubre de 2017 y hasta agosto de 2023, conforme lo considerado. A esos efectos, LÍBRESE OFICIO del levantamiento. II- REMÍTANSE las presentes actuaciones a Mesa de Entrada Civil a los fines de proceder a la recarautulización del presente expediente, debiéndose consignar a los Sres. Carlos Nicolás Cabrera Araoz, María Patricia Cabrera Araoz y Rodrigo Joaquín Cabrera Araoz como co-demandados. LÍBRESE OFICIO. III- ORDENAR la ejecución del derecho real de usufructo que reposa en cabeza de la Sra. ARÁOZ, María Patricia (DNI 16.039.649), en los términos de los artículos 2144 y 2142 del Código Civil y Comercial de la Nación, que deberá SUBASTARSE EN CONJUNTO con el derecho real de condominio, a fin de satisfacer el crédito del actor en concepto de canon locativo, consignándose que en caso de no llegar a satisfacer el monto íntegro de capital y acrecidas hasta el momento de su efectivo pago, deberá afectarse los montos realizados por la subasta de la nuda propiedad del inmueble correspondiente a la alícuota de los Sres. CABRERA ARÁOZ, Carlos Nicolás (DNI 43.499.026), CABRERA ARÁOZ María Patricia (DNI 36.049.708) Y CABRERA ARÁOZ Rodrigo Joaquín (DNI 33.390.998), en misma proporción y hasta el límite del crédito que le corresponda el actor. DEJESE constancia por Secretaría en el expediente principal. A los fines de establecer la base de ejecución en subasta del derecho de usufructo de la Sra. Patricia Aráoz, se estimará la misma en el 7% de la valuación arrojada por la Dirección de Ingresos Municipales (\$ 8.697.378,38), cifra que deberá multiplicarse -atento al condicionante vitalicio del usufructuario originario-, por la cantidad de años que surjan de la resta de la edad de la Sra. Patricia Aráoz y la edad de 72 años habida cuenta la expectativa de vida en nuestro país, según promedios estadísticos de uso tribunalicio con sustento en estadísticas de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro (Cfr. ZAVALA DE GONZALEZ, Matilde, Tratado de daños a las personas. Perjuicios económicos por muerte, t.2,p.282, Astrea, Buenos Aires, 2008). Este cálculo deberá realizarse oportunamente para la realización de la subasta.IV- ESTABLECER que de conformidad a lo dispuesto en el considerando que precede, la fecha para la subasta correspondiente al derecho de usufructo de la Sra. Patricia Aráoz, será la misma fecha que deberá determinarse por decreto en el expediente principal para el remate de la nuda propiedad del inmueble, debiéndose aclarar en el mismo las condiciones establecidas en el artículo 2142 y 2144 del Código Civil y Comercial de la Nación, debiendo por lo tanto prestar conformidad los nudos propietarios que dieron origen al usufructo a ejecutar. V- DISPONER que en garantía, los Sres. CABRERA ARÁOZ, Carlos Nicolás (DNI 43.499.026), CABRERA ARÁOZ María Patricia (DNI 36.049.708) Y CABRERA ARÁOZ Rodrigo Joaquín (DNI 33.390.998), constituyan fianza SOLIDARIA, en caso que fracasare el acto de subasta, cualquiera fuera su causa e independientemente si estas le fueran o no imputables a los fiadores, en favor de la parte actora y hasta el límite de la deuda por canon locativo que reposa en cabeza de la usufructuaria, según lo considerado. VI- CONSIGNAR para el cómputo de su deuda de canon locativo, desde octubre de 2017 hasta agosto 2023, conforme lo considerado”.

2. La resolutive que antecede fue objeto de recurso de aclaratoria interpuesta por las partes según presentaciones de fechas 06/12/2024 y 09/12/2024.

De la presentación realizada el 06/12/2024, la letrada representante de la parte accionada solicita aclaración respecto del punto VI de la resolutive de fecha 26/09/2024 señalando que se consignó para el cómputo de la deuda del canon locativo, el período de octubre de 2017 hasta agosto de 2023, sin considerarse que los períodos de diciembre de 2022 a agosto de 2023 fueron cancelados por su parte de conformidad a los decretos de fechas 09/10/2023 y 08/2024 donde se ordena el libramiento de órdenes de pago a favor del actor.

Por su parte, el letrado representante de la parte actora, al sustentar su recurso expone que entiende que la sentencia que ordenó la extinción del condominio necesariamente implicaba que el adquirente compraba en remate el cien por ciento del dominio pleno del inmueble y del usufructo de

su mandante. Aduce que ello derivaría en un grave error para luego explicar la historia del inmueble.

Al narrar los antecedentes del inmueble a subastarse refiere que los padres de las partes donaron el inmueble al actor y a su hermana Patricia Aróz de Cabrera en partes que ellos se reservaron el usufructo. Luego, fallecidos ambos padres, los donatarios de estos consolidaron el dominio pleno en condominio. Añade que le resulta rara la actitud de la accionada quien luego de seis meses posteriores a la notificación de la mediación obligatoria previa, haya donado su cincuenta por ciento a sus hijos reservándose el usufructo pasando de ser dueña plena a usufructuaria.

Argumenta que ello no debe implicar que su usufructo no se extinguirá con el remate que se ordenará en el principal ya que ella no pudo transmitir un derecho mejor que el que tenía el cual tilda de esencialmente precario y que la donación a sus hijos reservándose el usufructo no convierte al derecho de usufructo de la accionada, Patricia Aróz de Cabrera en vitalicio, ya que no lo era antes de la donación y no lo sería tampoco después. Concluye finalmente requiriendo se aclara qué fines se valúa el usufructo de la Sra. Aróz de Cabrera de modo separado a la valuación del cien por ciento de la propiedad, y también, que se aclare la razón por la cual se ejecuta un derecho que, de todas maneras se extinguirá cuando la sentencia de división de condominio realmente suceda con el remate y se adjudique la propiedad al adquirente.

3. Por proveídos del 11/12/2024 pasan los autos a despacho para resolver la aclaratoria interpuesta por la parte demandada.

4. Traída la cuestión a estudio, ha de tenerse presente que el recurso de aclaratoria en el digesto procesal vigente se encuentra regulado en los artículos 764 y 765, artículos que rezan lo siguiente: “A pedido de parte, formulado dentro de los cinco (5) días de la notificación y sin sustanciación, el mismo Tribunal podrá corregir cualquier error material, aclarar algún concepto oscuro, sin alterar los sustancial de la decisión, y suplir cualquier omisión en que hubiera incurrido sobre alguna de las pretensiones deducidas y discutidas en el litigio. La resolución se dictará en el plazo de cinco (5) días. Los errores puramente numéricos podrán ser corregidos aún durante la ejecución de la sentencia.” (art. 764 CPCCT). A su turno, el artículo siguiente se centra en la regulación de los efectos del recurso.

En ese orden de ideas, del análisis de los fundamentos de los recursos, ha de advertirse que del planteo realizado por la parte accionada, es decir, la letrada representante de la Sra. Aróz Ma. Patricia, se intenta sostener en una omisión aritmética, pues este aduce que en el punto VI de la resolutive de fecha 29/11/2024, la cual refería a consignar para el cómputo de su deuda por canon locativo, los períodos de octubre de 2017 hasta agosto de 2023, sin que se hubiera considerado que existen períodos cancelados que serían de diciembre 2022 a agosto de 2023 según las órdenes de pago a favor del actor de fechas 09/10/2023 y 08/03/2024. En otros términos, la circunstancia de que estos períodos cancelados no reviste un error material que implique acoger favorablemente el recurso interpuesto por la letrada Del Toso, pues al tratarse de una cuestión numérica, no cambia el sentido del punto atacado por la accionada al existir períodos que habrían quedado pendiente de cancelación (v.gr. octubre de 2017 a noviembre de 2022), lo que debe ser tratado oportunamente, inclusive, como refiere el artículo 764 CPCCT, durante la ejecución de la sentencia, lo que se traduce en este tipo de proceso, en el acto de remate del derecho de usufructo de la Sra. Aróz. En consecuencia, el recurso interpuesto por la parte accionada en estos actuados, se rechaza.

Ahora bien, corresponde atender el recurso interpuesto por el letrado Martínez Iriarte, quien solicita en primer término el punto III de la resolución de fecha 29/11/2029. De este recurso puede advertirse que se trata de una cuestión de concepto oscuro, recuerda Gozáni sobre el particular que, “el concepto oscuro es la discordancia entre la idea y los vocablos que se utilizan para

representarla. Por ejemplo, que en la parte dispositiva de la resolución el juez condene a pagar la suma pactada en el contrato, sin intereses y en dicho convenio existan pactados intereses compensatorios y punitivos. Es una cuestión idiomática, no de inteligencia ni sentido acordado. Porque usando el modelo anterior, bien podría aceptarse que la sentencia es clara cuando indica que el contrato a cumplir no contendrá ningún tipo de intereses. De ahí que el concepto oscuro no se debe asimilar al concepto erróneo o equivocado, dado que la petición de claridad no puede encubrir una reposición desde la cual se pueda alterar el contenido sustancial de la decisión” (Cfr. Gozaíni, Osvaldo Alberto, “Tratado de derecho procesal civil y comercial: medidas cautelares y recursos”, Editorial Jusbaire, 2020, T. III, p.391).

Circunscribiendo lo pertinente, la petición del letrado Martínez Iriarte, por la parte actora, se encuentra en el último párrafo del punto II de su presentación, al decir: “... pido que se aclare a qué fines se valúa el usufructo de la Sra. Aróz de Cabrera de modo separado a la valuación del 100% de la propiedad. Y también que se aclare la razón por la cual se ejecuta un derecho que, de todas maneras, se extinguirá cuando la sentencia de división e condominio realmente suceda con el remate y adjudicación al adquirente”, circunstancia, que se encuentra detallada en la tercera cuestión tratada en el considerando sexto de la resolución de fecha 29/11/2024. En aquella oportunidad, se ha señalado la calidad de la Sra. Aróz derivada de una donación realizada el 24/05/2007 según consta en el informe de dominio agregado por la parte actora en el principal (presentación de fecha 26/11/2024) y que fuera aceptado en octubre de 2015 por los donatarios dentro del marco del nuevo digesto de fondo civil siendo este aplicable entonces, en virtud de que recién en esta última fecha se concluiría el contrato y por lo tanto la explicación buscada por el letrado surge de la interpretación armónica de los artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, y en particular los artículos 1551 respecto a la donación que da origen al usufructo; el libro cuarto de este cuerpo normativo (“Derechos Reales”) cuyas disposiciones generales invocan al usufructo como un derecho real distinto al de dominio y condominio sin que en su capítulo pertinente, es decir, al tratar la regulación del usufructo siquiera se insinúa que se trata de un derecho real accesorio, cómo lo serían por ejemplo, aquéllos de garantía (hipoteca, anticresis y prenda). Circunstancias que se encuentran advertidas en los considerandos de fecha 29/11/2024. Por su parte, la ejecución de este derecho real, existente atento a que se encuentra consignado en el informe de dominio presentado en el principal por la propia actora, se encuentra habilitada de conformidad a lo considerado en la sentencia antes mencionada, de conformidad al 743 CCyC, como también los artículos 2144 y 2142 de este mismo cuerpo normativo, a los cuáles remite la primera disposición, conforme fuera explicado en aquella resolución.

Sin perjuicio de ello, se recuerda que la extinción del usufructo, no se encuentra comprendido sino por su propia regulación especial, es decir, el artículo 2152 CCyC que expone: “Medios especiales de extinción. Son medios especiales de extinción del usufructo: a) la muerte del usufructuario, aunque no se haya cumplido el plazo o condición pactados. Si no se pactó la duración del usufructo, se entiende que es vitalicio. [...]”.

En consecuencia, el recurso de aclaratoria planteado por la parte actora en estos actuados también ha de rechazarse por las razones ya explicadas incluso, en la sentencia de fecha 29/11/2024 sin que los fundamentos expresados en el respectivo recurso, indique la presencia de un concepto oscuro que no fuera zanjado por lo considerado y resuelto en aquella sentencia y lo regulado por el digesto de fondo civil.

## **RESUELVO:**

**I.- NO HACER LUGAR** al recurso de aclaratoria interpuesto por la parte accionada en contra del punto VI de la resolutive de la sentencia dictada el 29/11/2024, por las razones consideradas.

**II.- NO HACER LUGAR** al recurso de aclaratoria interpuesto por la actora en contra del punto III, de la resolución antes mencionada por no revestir la calidad de un concepto oscuro, y de conformidad a lo considerado.

**HÁGASE SABER.**709/15-I2-LEAP

Dra. Mirta Estela Casares

-Jueza Civil y Comercial Común de la VII° Nom.-

**Actuación firmada en fecha 12/02/2025**

Certificado digital:  
CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.