# Un heredero ocupa o explota un bien de la sucesión: qué puede reclamar el resto

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 16 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/heredero-ocupa-o-explota-bien-de-la-sucesion.html

**Alcance.** Cubre el uso exclusivo y la explotación de bienes de la herencia por un heredero mientras dura la indivisión, y lo que pueden reclamar los demás. No trata la partición, el desalojo ni los requisitos de la usucapión, que tienen guías propias o requieren análisis separado.

Marque una casilla por punto. «No sé» también es una respuesta útil: indica qué documento falta conseguir.

## El bien y su uso

| Punto a revisar | Dónde se comprueba | Sí | No | No sé | No corr. |
|---|---|---|---|---|---|
| ¿Está documentado qué bien se usa, desde cuándo y qué destino tenía en vida del causante? | Título, informe de dominio y testimonios o constancias del uso anterior | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| ¿El uso es exclusivo o los demás pueden acceder? | Fotografías, llaves, comunicaciones y constataciones notariales | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| ¿Hubo algún acuerdo sobre el uso, aunque sea por mensajes? | Convenio, mensajes y correos entre herederos | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| ¿Está identificado si el ocupante es cónyuge o conviviente supérstite y qué derecho concreto invoca (arts. 2383, 527 o 2332)? | Acta de matrimonio o prueba de la unión convivencial, título, datos del último hogar y comunicaciones del ocupante | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| ¿El negocio que funciona en el inmueble era del causante o es propio del heredero? | Habilitaciones, inscripciones fiscales, facturación y contratos anteriores y posteriores a la muerte | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

## Requerimientos

| Punto a revisar | Dónde se comprueba | Sí | No | No sé | No corr. |
|---|---|---|---|---|---|
| ¿Se envió un requerimiento fehaciente oponiéndose al uso exclusivo y pidiendo indemnización? | Carta documento o acta notarial con constancia de recepción | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| ¿Desde qué fecha se reclama? | Fecha de recepción del requerimiento | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

## Ingresos y valor

| Punto a revisar | Dónde se comprueba | Sí | No | No sé | No corr. |
|---|---|---|---|---|---|
| ¿Hay datos de los ingresos que produce la explotación? | Facturación, libros, extractos bancarios y declaraciones impositivas | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| ¿Hay una estimación del valor locativo del inmueble? | Tasación o informes de inmobiliarias | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| ¿Se distinguió qué parte de los resultados responde al trabajo personal del heredero? | Registros de actividad, personal contratado y costos de reemplazo | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

## Gastos y compensaciones

| Punto a revisar | Dónde se comprueba | Sí | No | No sé | No corr. |
|---|---|---|---|---|---|
| ¿Hay comprobantes de los gastos que pagó el ocupante y de si eran necesarios o útiles? | Facturas, presupuestos y fotografías antes y después | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| ¿Se verificó si el uso generó deudas de impuestos o servicios? | Boletas y certificados de deuda | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| ¿Están definidos el período que se reclama y el porcentaje de cada heredero? | Planilla con fechas, valores y partes según la declaratoria de herederos | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

## Cuándo conviene una revisión profesional

- El heredero ocupante impide el acceso al bien o desconoce el derecho de los demás.
- El ocupante actúa como único dueño frente a terceros: alquila, vende mercadería del establecimiento o cambia titularidades.
- La explotación factura y no se informan resultados.
- El ocupante es el cónyuge o el conviviente supérstite y el bien fue el último hogar familiar.
- Pasaron años de ocupación sin reclamos documentados.

## Fuentes

- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 2324, 2325 y 2327 a 2329 (indivisión hereditaria: conservación, administración, medidas urgentes, uso y goce, frutos).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 2332, 2333, 2380 y 2383 (oposición del cónyuge y del heredero, atribución preferencial, derecho real de habitación).
- Código Civil y Comercial de la Nación, art. 527 (derecho de habitación del conviviente supérstite).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 2294, 2349, 2363, 2368 y 2384 (aceptación, remuneración del administrador, partición, prescripción, cargas de la masa).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 859 y 860 (rendición de cuentas).

*Esta publicación brinda información jurídica general y no reemplaza el análisis de la documentación y las circunstancias de cada caso. Los plazos y requisitos aplicables deben verificarse antes de actuar.*