



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Nro de Orden:  
Libro: S-204  
Juzgado de origen: Juzg Civ y Com N°2 Dptal  
Expte: SI-118091  
Juicio: IANNITTO OSCAR ALEJANDRO C/ RISSO MONICA ROSA S/ ACCION REIVINDICATORIA

USO OFICIAL – JURISDICCION ADMINISTRACION DE JUSTICIA

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 14 días del mes de Octubre de 2020, se reúnen en Acuerdo continuo (Res. SCBA 480/20 y complementarias sobre COVID-19 y Res. del Presidente de esta Sala nro. 28/4/2020) los señores Jueces de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes de la Pcia. de Buenos Aires, Dres. **EMILIO ARMANDO IBARLUCIA Y TOMAS MARTIN ETCHEGARAY**, en su carácter de Presidente de esta Excma. Cámara quién interviene en el presente en virtud de lo resuelto por el Ac. Extraordinario del 12/06/2020. (conf arts. 35 y 36 de la ley 5827; art. 4° del Ac. Extraordinario del 25/09/2008, publicado en el Boletín Oficial el 06/12/2010, pags. 12.609/12.610), con la intervención de la Secretaria actuante, para dictar sentencia en el **Expte. N° SI-118091**, en los autos: **“IANNITTO OSCAR ALEJANDRO C/ RISSO MONICA ROSA S/ ACCION REIVINDICATORIA”.-**

La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.-

1ª.) ¿Es justa la sentencia apelada?

2ª.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar?

Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. **Emilio A. IBARLUCIA y Tomas M. ETCHEGARAY.-**

**VOTACION**

**A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA**, el señor juez Dr. **Emilio A. IBARLUCIA** dijo:

I.- La sentencia de fs. 499/512 es apelada por ambas partes, quienes expresan agravios en forma electrónica, los que son contestados por igual medio.

II.- El pronunciamiento hace lugar a la acción reivindicatoria del inmueble ubicado en calle Ramón Muñoz 638 de Luján, entablada por Oscar Alejandro Iannito contra Mónica Rosa Risso y ordena la restitución del bien en el plazo de treinta días de quedar firme el decisorio. Asimismo, hace lugar a la pretensión de cobro de canon locativo a favor del actor por la ocupación del inmueble en los años 2016, 2017, 2018 y 2019 (por los montos que fija) y por la suma de \$ 13.180 mensuales desde enero de 2020 hasta la efectiva devolución del mismo; en ambos casos, con costas.

III.- 1.- El actor se agravia en primer lugar de la fijación del plazo de treinta días, argumentando que debe ser de diez días, como se establece habitualmente.

En segundo término se agravia de que el juez haya reducido el valor locativo dictaminado por la perito tasadora en un cincuenta por ciento sobre la base de la participación económica de la demandada en la construcción existente en la finca. Expresa que ello no es así dado que no está probado. Señala que del informe de AFIP surge que tuvo ingresos en relación de dependencia entre julio de 1994 y agosto de 1995, o sea antes de iniciar la convivencia con el actor y mucho antes en relación a la fecha en que comenzaron las construcciones, toda vez que el crédito otorgado por la comuna fue luego de marzo/abril de 2000. Expresa que desde 1995 hasta 2013, en que se inscribió en el rubro servicios de peluquería no registra actividad comercial o laboral, siendo que en noviembre de 2013 ya estaban finalizadas todas las refacciones y mejoras del inmueble. En cuanto a los informes bancarios dice que dan cuenta de que no tuvo actividad comercial productora de bienes o rentas, no siendo suficientes las declaraciones de los testigos por ella ofrecidos. Dice que el juez falló "extra petita" porque la misma sentencia dice que no



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

puede expedirse sobre el reintegro del costo de las construcciones porque no hubo reconvencción.

2.- La demandada se agravia de la admisión de la reivindicación alegando que la sentencia no determina la relación jurídica subyacente entre las partes, que es una cuestión previa. Al respecto dice que está acreditado que entre ellos hubo una relación de pareja durante veinte años, que ella siempre trabajó y tuvo ingresos que fueron aportados para cubrir las necesidades del hogar, al tiempo que realizó las tareas hogareñas sin recibir emolumento alguno (aporte no dinerario), que también abonó las cuotas del crédito municipal con el que se construyó el inmueble, como las mejoras y ampliaciones que se hicieron, y que mientras que con los ingresos del actor se cancelaba el saldo del préstamo con sus ingresos se afrontaban los gastos del hogar.

Expresa que existió entre las partes una sociedad de hecho, no nacida ni existente por la relación concubinaria sino por la comunidad de intereses, cuya disolución puede ser solicitada por cualquiera de los socios, y si uno de ellos sigue ocupando el inmueble, el otro no tiene expedita la acción para obtener el desalojo sino que debe accionar por disolución y liquidación de la sociedad de hecho, y una vez disuelta la misma, recién ahí pronunciarse sobre la desocupación.

Dice que el crédito municipal fue otorgado a ella como madre soltera, y que el actor admitió en la demanda que así fue pero que luego él decidió afectar el crédito al terreno que su madre le había donado, y que se comprometió a poner la titularidad a nombre de ambos cuando se firmara la hipoteca, cosa que no hizo falta dado que pagaron el crédito sin necesidad de ello. Expresa que existe mala fe y abuso de derecho por parte del actor.

Sostiene que la posesión que detenta descansa en el derecho de propiedad que le otorga su carácter de socia de la sociedad de

hecho, que en nada enerva la falta de contestación de los despachos remitidos por el actor.

Expresa que no es obstáculo a la no confirmación de la sentencia que no haya articulado la sociedad de hecho como defensa de fondo dado que el juez debió hacer mérito de la relación jurídica subyacente.

Como segundo agravio se queja de la admisión de un canon locativo a favor del actor desde la intimación a desocupar en concepto de frutos dejados de percibir, diciendo que es improcedente dado que adquirió la posesión del bien dentro de una relación negocial como la sociedad de hecho existente por lo que debe resolverse en el marco de una acción por disolución y liquidación de la misma.

Por último se agravia de la imposición de costas por la totalidad de las acciones que prosperan, ya que la pretensión indemnizatoria sólo es admitida por el 50 por ciento de lo pedido, por lo que deben ser soportadas por su orden.

#### IV.- 1.- Reivindicación.

Los agravios de la demandada consistentes en que la posesión que detenta deriva de una sociedad de hecho entre las partes no pueden ser acogidos dado que no fueron sometidos a consideración del juez de primera instancia, y tratar los mismos sería violatorio del derecho de defensa y del principio de congruencia (arts. 163 inc. 6, 272 C.P.C., art. 18 C.N.). Señalo, por lo demás, que alegar y probar la existencia de una sociedad de hecho no es una cuestión menor. Basta señalar que pacíficamente la jurisprudencia ha entendido que el sólo hecho del concubinato no implica de por sí sociedad de hecho sino que debe además probarse la actividad societaria y los aportes económicos respectivos (SCBA LP C 105724 S 06/06/2011; SCBA LP Ac 62779 S 06/08/1996; SCBA LP Rc 108049 I 02/03/2011; SCBA LP Ac 61572 S 10/09/1996; CC0103 MP 155386 56 S 14/03/2017; CC0003 SM 67483 D-102/14 S 17/07/2014; CC0003 SM 66903 D-106/13 S 25/09/2013, entre otros), tema



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

sobre el cual no me extenderé porque lo señalado es motivo suficiente para la desestimación del agravio.

Sentado ello, está fuera de discusión que el actor es el propietario dominial del inmueble, lo que le confiere legitimación para accionar por reivindicación de la propiedad (arts.2247, 2248, 2249, 2252, 2255 y cctes. C.C.C.). Que el crédito del municipio para construir haya sido conferido a ambos no la convierte en propietaria. En todo caso, si se probara que hizo aportes económicos para la construcción de la vivienda o para mejorarla podrá tener un crédito por tal concepto (lo cual, obviamente, debe peticionarse por acción o reconvencción) pero no cambia la condición dominial del inmueble (art. 1962 C.C.C.; art. 2422 y cctes. del C.C.). Por lo tanto, la decisión que hace lugar a la reivindicación debe ser confirmada.

En cuanto al plazo para desocupar el inmueble, entiendo que debe hacerse lugar al agravio del actor dado que la admisión de la demanda retrotrae las cosas al momento en que se produjo la mora. Es decir, a la intimación por carta-documento del 30/12/15 (fs. 20), que es la que el juez ha tomado como punto de partida para fijar el canon locativo. Han transcurrido desde entonces 4 años y 9 meses, de manera que mal puede considerarse que la demandada no ha tenido tiempo para prepararse a dejar el inmueble. Por consiguiente, propongo que se modifique el plazo fijándose diez días desde la notificación de la presente.

2.- Cobro de canon locativo.

Por las razones dadas al tratar el capítulo anterior, no pueden ser atendidas las alegaciones de la demandada consistentes en que debió accionarse por disolución y liquidación de sociedad de hecho (arts. 163 inc. 6, 272 C.P.C., art. 18 C.N.).

Respecto de los agravios del actor, el juez ha acogido la pretensión sobre la base de encuadrar la cuestión en los frutos civiles que genera una propiedad; en el caso la posible renta que le hubiera brindado al actor y que le seguiría proporcionando (art. 2424 C.C., art. 1935 C.C.C.). No

obstante, decidió hacer lugar a la pretensión por el cincuenta por ciento por considerar probado que la demandada había contribuido en esa medida a la construcción y mejora de la vivienda.

El actor sostiene que ello es contradictorio con la afirmación del sentenciante de que no hubo reconvencción y, por ende, ordenar compensar una partida indemnizatoria es incurrir en fallo “extra petita” (art. 163 inc. 6 C.P.C.).

Entiendo que, aunque el juez no lo dice, implícitamente ha arbitrado una solución de equidad (doctrina del art. 1742 del C.C.C.) principio general del derecho que los jueces deben tener en cuenta para arribar a soluciones justas y razonables en el caso concreto sometido a su decisión (arts. 2 y 3 del mismo código).

En efecto, debe partirse de la base de que lo pedido por el actor es una compensación por el uso exclusivo del inmueble por parte de la demandada y no está controvertido en autos que entre las partes existió una unión convivencial por cerca de 20 años, fruto de la cual tuvieron un hijo en común nacido en 1994. Vivieron juntos en distintos lugares hasta que pudieron construir una vivienda en 2001 en el terreno que el actor había recibido como donación de su madre. Luego de algunas desavenencias se separaron definitivamente en 2015 cuando el actor se retiró del hogar, quedando la demandada viviendo en el inmueble. A lo largo de esos años, el juez da por probado que ambos convivientes contribuyeron al sostenimiento del hogar y a los gastos que insumió el pago del crédito para construir y otras refacciones o ampliaciones.

Es cierto que los informes de la AFIP de fs. 225/57 no dan cuenta de que en los años que transcurrieron entre el otorgamiento del crédito y la ruptura de la unión convivencial, la Sra. Risso percibiera ingresos (al menos “en blanco”), y del informe de fs. 123/24, 126 y 266 no surgen movimientos bancarios de la accionada. Las declaraciones testimoniales de fs. 447/455 tampoco sirven al efecto dado que son imprecisas y no dan razón de



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

los dichos (art. 456 C.P.C.). Pero no menos cierto es que si el actor ha reconocido que existió ese vínculo – que algunos catalogan de “matrimonio de hecho” -, no puede negar que la demandada contribuyó con sus tareas del hogar, que tienen valor económico, máxime cuando tenían un hijo menor que atender durante todo ese tiempo (doct. art. 1746 C.C.C., ver esta Sala, causa n° 115.851, “Pighin, Javier V. c/ Roa, Miguel A. s/ Daños y perj.” del 25/08/16; 117.887, “Barrena, Marta M. c/ Causone, César G. s/ Compensación económica” del 13/04/2020).

Adviértase que el Código Civil y Comercial contempla que cuando ha existido una unión convivencial por más de dos años, el conviviente no propietario tiene derecho a que, si demuestra la extrema necesidad de una vivienda y que no tiene medios para procurársela, se le atribuya el uso por un tiempo no mayor a ese plazo, y que se le reconozca al otro (aunque fuere propietario del 100 por ciento del inmueble) una compensación por dicho uso exclusivo (art. 526 C.C.C.).

Asimismo, el art. 525 del mismo código prevé el derecho de uno de los convivientes a pedir que el otro le brinde una compensación económica durante un tiempo, debiendo el juez tener en cuenta, entre otras cosas, el desequilibrio patrimonial entre los ex convivientes, quién de los dos tiene trabajo, la posibilidad de obtenerlo, etc.

Claro está que las dos cosas deben ser pedidas por el ex conviviente al juez, pero entiendo que, planteada una situación como la de autos, el juzgador no puede dejar de tener presente la ratio legis de estas disposiciones. Con ellas el legislador ha querido brindar soluciones a los problemas generados por las rupturas de largas uniones convivenciales (antes llamadas concubinatos), con características de estabilidad y permanencia y contribución mutua al sostenimiento del hogar (no porque sí, reitero, llamados matrimonios de hecho), con todo lo que ello implica (no sólo pagar los gastos diarios de alimentación de la familia y servicios sino también de ayuda mutua para afrontar la vida; deudas, mantenimiento y refacción de la vivienda, cuidado

de los hijos, educación, salud, etc.). De ahí, entonces, su regulación en el C.C.C. para brindarle un cauce legal, que, naturalmente, tiene trascendencia en el momento de la ruptura o cese de la unión.

Es por ello que el código no fija reglas rígidas en cuanto a atribución de la vivienda y fijación de compensación económica, sino que establece pautas orientadoras que el juez debe tener en cuenta según las circunstancias concretas de cada caso. Y con tal criterio no dice que la renta compensatoria que debe fijarse a favor del conviviente que no se queda en la vivienda deba ser exactamente el valor locativo del inmueble como si se tratara de un contrato de locación por un tercero, sino que simplemente habla de una “renta compensatoria” que el juez “puede” establecer.

En el caso de autos está reconocido por el mismo actor que siempre existió una gran diferencia de ingresos entre ambos convivientes, lo que persistía en el momento de la ruptura de la unión y durante varios años más, de manera que estimo evidente que la demandada hubiera obtenido tanto la adjudicación de la vivienda por un tiempo como una renta compensatoria por un tiempo (no más de dos años) en el caso de haberlo pedido a un Juez de Familia.

Pues bien, no lo pidió y se autoadjudicó uno de esos dos derechos (el uso de la vivienda). Entiendo que aquí sí puede el juzgador abordar jurídicamente esta situación de hecho sin violación del principio de congruencia porque todo lo referido a la larga unión convivencial fue introducida como argumento defensivo (art. 163 inc. 6 C.P.C.).

Los arts. 525 y 526 del C.C.C. – que contemplan el derecho a la atribución de la vivienda y a la compensación económica por parte del ex conviviente en determinadas situaciones - brindan pautas orientadoras. Aclaro que no estoy diciendo que deban aplicarse dado que sólo puede hacerse a pedido de parte (además de que el cese de la unión convivencial fue anterior a la entrada en vigencia del nuevo código, conf. expte. n° 9481 del Juzgado de Paz de Carmen de Areco que corre agregado), pero no encuentro obstáculo





**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

alguno para inspirarme en tales disposiciones para encontrar una solución de equidad así como no la hay para inspirarse en legislación existente que contemple situaciones semejantes o en el derecho comparado. El mismo art. 1742 del C.C. permite al juez atenuar la responsabilidad si es equitativo en función del patrimonio del deudor, la situación personal de la víctima y las circunstancias del caso, (esta Sala, causa nro. 117.887, “Barrena c/ Causone” del 13/04/2020; publ. en El Derecho - Diario, Tomo 288 Cita Digital: ED-CMXXIV-730; eIDial.com - AABC94 Publicado el 23/06/2020; La Ley Cita Online: AR/JUR/19466/2020; Microjuris Cita: MJ-JU-M-125232-AR | MJJ125232 | MJJ125232; Rubinzal Online; 117887; RC J 1611/20; SAIJ Id SAIJ: FA20010021).

Vencido ese obstáculo, tenemos que el art. 526 pone un límite temporal a la atribución de la vivienda a uno de los convivientes: dos años desde el cese de la relación (enero de 2015). Desde esta fecha por dos años entiendo justo que, teniendo en cuenta los veinte años de unión convivencial, la Sra. Risso tenía derecho a permanecer en la vivienda atento al notable desequilibrio económico entre ambos ya señalado. Pasados esos dos años, entiendo por las mismas razones (pautas del art. 525 del C.P.C.) que en los dos años siguientes la Sra. Risso hubiera tenido derecho a una compensación económica equivalente a la mitad del alquiler mensual de la vivienda que había sido sede del hogar (en esta materia el art. 525 no impone un límite temporal).

De acuerdo a ello, considero que lo decidido por el juez es parcialmente justo por lo siguiente: el año 2016 sería el segundo de uso de la vivienda familiar, y los años 2017 y 2018 hubiera sido justo que percibiera una compensación económica como la indicada (el 50 por ciento del valor locativo). Esto me lleva a la convicción de que es justo y razonable lo decidido en la sentencia con la salvedad de que la renta compensatoria fijada a favor del actor no debe extenderse más allá del 31/12/19. Después de esta fecha, hasta la efectiva desocupación del inmueble, la compensación debe ser por la

totalidad del valor locativo determinado en el informe del perito tasador de para el año 2019 (conf. escrito electrónico del 07/08/19) (siempre con más los intereses fijados en la sentencia).

V.- Costas.

El agravio de la demandada en cuanto a que no se fijen las costas a su parte por la compensación del valor locativo dado que la pretensión prospera parcialmente no puede ser acogido dado que en lo principal es vencida y además la base regulatoria será en la medida de la liquidación que se practique (arts. 68 y ccs. C.P.C.C.; S.C.B.A, Ac. 35.790, Ac. 45.427; esta Sala, causas n° 110.018, 3/04/90; 110.569, 12/04/06; 111.598, 26/02/08; 110.129, 12/05/08 y 118.130 del 28/09/2020, entre varias).

En cuanto a las costas de segunda instancia, las costas deben ser a cargo de la accionada dado que es sustancialmente vencida (art. 68 C.P.C.).

Con las modificaciones propuestas, **VOTO POR LA AFIRMATIVA.**

El señor juez Dr. **Tomas M. ETCHEGARAY**, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido.

**A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA**, el señor juez Dr. **Emilio A. IBARLUCIA** dijo:

De acuerdo a la forma en que ha quedado votada la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde dictar es:

1°.- Confirmar la sentencia apelada con las siguientes modificaciones: a) fijar el plazo de diez días desde la notificación de la presente para que la demandada desocupe el inmueble; b) establecer que a partir del 1/01/20 la demandada deberá abonar al actor la suma de \$ 13.180 mensuales hasta la efectiva desocupación del inmueble, con más los intereses fijados en la sentencia.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

2°.- Imponer las costas de segunda instancia a la demandada vencida.

**ASI LO VOTO.-**

El señor juez Dr. **Tomas M. ETCHEGARAY**, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente:

**S E N T E N C I A**

**Y VISTOS:**

**CONSIDERANDO:**

Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada debe ser **MODIFICADA.-**

**POR ELLO** y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, **SE RESUELVE:**

1°.- **CONFIRMAR** la sentencia apelada con las siguientes modificaciones: a) fijar el plazo de diez días desde la notificación de la presente para que la demandada desocupe el inmueble; b) establecer que a partir del 1/01/20 la demandada deberá abonar al actor la suma de \$ 13.180 mensuales hasta la efectiva desocupación del inmueble, con más los intereses fijados en la sentencia.

2°.- **IMPONER** las costas de segunda instancia a la demandada vencida.

**NOTIFIQUESE** por medios electrónicos (conf. Res. del Presidente de la S.C.B.A. nro. 10/20 y Res. S.C.B.A 480/20 y sus sucesivas prórrogas). **Y DEVUELVA SE.**

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 14/10/2020 09:11:34 - ETCHEGARAY Tomás Martín -

Funcionario Firmante: 14/10/2020 13:51:09 - IBARLUCIA Emilio Armando

Funcionario Firmante: 14/10/2020 17:16:50 - ROSSELLO Gabriela Andrea -

SECRETARIO DE CÁMARA

243300370006756454

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I -  
MERCEDES**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**