

Salta,

**Y VISTOS: Estos autos caratulados “C., L. I. c. S., C. A. POR ORDINARIO”, Expte N° 224810/8 del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial 3° Nominación y de esta Sala Primera, Adscripción N° 1 y,**

**CONSIDERANDO:**

***El Dr. Gonzalo Mariño dijo:***

I.- Que vienen estos autos en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 1321 por la parte actora en contra de la sentencia de fs. 1309/1317 que rechazó en todas sus partes la demanda interpuesta por su parte. El recurso fue concedido a fs. 1324 libremente y con efecto suspensivo.

En el memorial de fs. 1345/1350 cuestiona el fallo en razón de que se rechazó la demanda a pesar de haberse demostrado la existencia de concubinato con aparente matrimonio, la existencia de actividades comerciales comunes, la existencia de un patrimonio común, la capacidad económica de las partes para adquirir el inmueble objeto de esta litis y el cuidado por su parte del hijo del demandado.

Considera que el Juez *a quo* realizó una interpretación errónea y agravante de la prueba producida, tornando la sentencia arbitraria, injusta e ilegítima. Sostiene que la misma no contiene elementos de derecho ni prueba concluyente con entidad suficiente como para rechazar la demanda y que la resolución es una flagrante violación al derecho de propiedad.

Menciona que se encuentra probado el aporte de su parte a la comunidad de bienes y que no obstante ello se rechazó la demanda. Señala que yerra el magistrado al considerar que las partes habían decidido poner el inmueble a nombre del demandado, ya que de los testimonios vertidos en autos, surge que ambas juntaban dinero para comprar dicha propiedad.

Expone que si el juez reconoció que ambas partes habían decidido la escrituración a nombre de Sánchez, le reconoció derechos sobre dicho inmueble y que el hecho de que la escritura pública no fue impugnada por ningún medio no enerva el derecho reconocido por el propio magistrado. Resalta el abuso de confianza del demandado, al disponer de la totalidad de los ingresos de la comunidad de bienes.

Por último destaca que se encuentra acreditado en autos el aporte de la actora a la comunidad de bienes y con ello el derecho sobre el 50 % del inmueble; por todo lo cual solicita se revoque por contrario imperio la resolución recurrida y se haga lugar a la demanda en todas sus partes, con costas.

Corrido el pertinente traslado, a fs. 1352/1354 contesta agravios el demandado. Manifiesta que el recurrente se limita a exponer su disconformidad con el fallo atacando o descalificando reiteradamente la interpretación de la prueba efectuada por el Juez *a quo*, reiterando los mismos fundamentos expuestos en el escrito de demanda, por lo que solicita se lo declare desierto.

En relación al concubinato en aparente matrimonio, sostiene que la actora insiste en pretender equiparar los efectos patrimoniales del concubinato a los del matrimonio y que el juez fue tajante al respecto al concluir que “no es posible equiparar el concubinato con el matrimonio en cuanto a sus efectos patrimoniales” y “que el concubinato no implica por sí la existencia de una sociedad de hecho”.

Enuncia que tales conclusiones fulminan cualquier pretensión del actor y encuentran sustento suficiente en las disposiciones legales imperantes al tiempo en que se desarrollaron los acontecimientos, como así también en las actuales disposiciones del Código Civil y Comercial.

Considera que se equivoca la recurrente al pretender modificar el objeto propio y específico de la demanda ya que la misma tuvo por objeto tres pretensiones: reivindicación, escrituración y división de condominio y no la división de bienes.

Pone de manifiesto que no es su parte quien debió acreditar que la Sra. Cruz no le entregó dinero para la compra del inmueble, ello en virtud de los más elementales principios procesales aplicables a la distribución de la carga de la prueba, donde nadie está obligado a probar un hecho negativo.

Por último sostiene que el magistrado de grado resolvió en función a la prudente valoración de la prueba colectada en autos, donde no se observaron elementos que puedan conmovir la eficacia y validez del instrumento público que sirve de título propiedad a su parte. Por lo que solicita se rechace el recurso de apelación y se confirme la sentencia en todas sus partes, con costas.

A fs. 1357/1360 se incorpora el dictamen del Sr. Fiscal de Cámara Civil Comercial y Laboral, quien considera que se puede acoger parcialmente el recurso en relación al reconocimiento de la pretensión de la actora como condómino del inmueble Matrícula 4557 de la ciudad de Cafayate.

A fs. 1380 se llaman autos para sentencia, providencia firme conforme surge de fs. 1382 y 1384 y vta.

**II.-** Que el recurso fue interpuesto y fundado en término conforme constancias de fs. 1321, 1323 y vta., 1344 y vta, 1350 in fine.

**III.-** Que liminarmente y atento a la solicitud de deserción del recurso de la parte demandada es menester destacar que esta Sala Primera ha sostenido en forma reiterada la conveniencia de aplicar un criterio amplio en cuanto a la valoración de la suficiencia de los agravios, por ser el que mejor armoniza con el derecho de defensa y con el sistema de la doble instancia. Mas aún, se ha dicho que en caso de duda sobre si el escrito tiene los méritos exigidos para la expresión de agravios, debe estarse a favor de su idoneidad (CACC Salta, Sala I, Tomo 2013-SD: 7; Tomo 2014- I: 225, Tomo 2016-SD: 136, entre muchos otros).

Siguiendo tal criterio, puede afirmarse que la actora ha expresado *prima facie* a fs. 1345/1350 los agravios que le produce la sentencia de primera instancia que habilitan su análisis por esta vía recursiva.

**IV.-** Que las constancias del expediente son muy convincentes en lo relativo a que los fondos para la adquisición del inmueble fueron aportados por ambas partes en conflicto y no por el demandado Claudio Sánchez en exclusividad. En efecto, y siguiendo en esto a la Sentencia de Primera Instancia, transcribo sus partes pertinentes: "*De un detenido análisis de estas actuaciones y de la voluminosa prueba acompañada debo decir que se encuentra acreditada la convivencia que la Sra. Cruz mantuvo con el Sr. Sánchez desde el año 2001 hasta que comenzaron las desavenencias a fines del año 2006. El caudal probatorio que consta en autos verifica que la relación de unión concubitaria entre las partes no fue una mera relación circunstancial, sino que se dieron los elementos integrantes para tener por configurado el concubinato –conforme terminología al momento en que ocurrió, actualmente reemplazado por unión convivencial-. Dichos elementos están dados por la comunidad de vida, la*

cohabitación y el lecho, en un marco de notoriedad, singularidad y permanencia, lo cual concluye a una **apariencia de estado matrimonial** (conf. Bossert, Gustavo A., Régimen jurídico del concubinato, 4ª edición actualizada y ampliada, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2006, Capítulo II Caracterización y régimen, págs. 17 y sgtes.).

A título ilustrativo basta leer los testimonios de los Sres. Pedro Pablo Mamani (“**fueron juntos y los veía juntos. Supuse que eran un matrimonio. Yo los veía salir de la casa juntos**” a fs. 933 respuesta a pregunta sin numerar); María Eugenia Cabezas Luis (“empezaron a trabajar en el 2001 para la temporada, más o menos tres o cuatro meses estuvimos trabajando, a la Sra. Laura la vi por primera vez en esos meses. Cuando yo trabajaba ellos estaban noviendo. (...) **Cuando el Sr. Sánchez y Sra. Laura Cruz comenzaron a vincularse más, ya era una relación más estable, para mi conocimiento, él nos la presenta como su señora**”; “**Sí, yo en el 2001 cuando empiezo a trabajar se incorpora la Sra. Cruz como Señora de Sánchez y empiezan a convivir en el local**” a fs. 934 y vta. respuestas a preguntas sin numerar); Ruben Fernando Rosas (“...a Claudio lo conozco desde que empieza su relación con Laura, que fue en el año 2001”; “**Claudio y Laura eran prácticamente un matrimonio. Yo iba todos los días a ver a mi novia, a la casa de su madre, donde también vivía Laura hasta que comienza su relación con Claudio y retira ahí todas sus cosas, y se retira de la casa de su madre. Ahí es donde ella va a vivir al inmueble donde ahora está el inconveniente**” a fs. 936 respuestas a preguntas N° 2 y 3); Aníbal Alberto Ramos (“**Los conozco como marido y mujer, ellos tenían un restaurante** y yo tenía panadería, por lo que los conozco aproximadamente desde el año 2002”; “**Eran marido y mujer. Lo sé porque aparte de tener la panadería, les dejaba el pan a ellos, y Sánchez me decía te va a pagar la boleta mi mujer, y siempre los veía hacer cosas juntos**”; “**Sí me consta que vivían juntos porque yo iba temprano a dejar el pan, y los veía que salían del departamento, siempre estaban juntos**” a fs. 938 respuestas a preguntas N° 2, 3 y 4); Mónica Mariela Rodríguez (“**Conozco a Claudio, lo conozco desde que llegó, no éramos amigos, pero teníamos el restaurant ahí y siempre lo veía primero a él después ya en pareja con Laura**”; “**Bueno se los conocía como pareja como convivientes**” a fs. 939 respuestas a preguntas N°

2 y 3); Rosalía Natividad Viste (**“Ellos eran esposos y siempre los he visto juntos, y vivo a dos cuadras y siempre paso por ahí”**; **“Sí me consta que vivieran juntos”** a fs. 940 respuestas a preguntas N° 3 y 4), entre otros más coincidentes.

**Entonces, reitero, las pruebas producidas en autos han contado con la eficacia convictiva suficiente a los fines de demostrar el concubinato –hoy unión convivencial- que mantuvieron las partes. Ello resulta indudable.**

**En la faz económica ha sido verificado que además de las actividades profesionales que cada parte realizaba antes de la convivencia y que continuó realizando durante la misma, se sumó un emprendimiento común –rubro gastronómico- entre los años 2003 y 2005.. Con el cierre del restaurant cada uno de los sujetos continuó con sus respectivas actividades. Está claro también que, en base a sus respectivos ingresos, tanto Sánchez como Cruz estaban en condiciones económicas de adquirir el inmueble (v. prueba de ambas partes así como conclusión de la pericial contable a fs. 1137, efectuada por el C.P.N. Francisco Roque Nievas: “A quien suscribe no le cabe ninguna duda de que la demandada podía satisfacer sin ningún problema financiero el 50% del valor de la propiedad que se menciona”)**...

**Así pues insisto en que resulta indiscutible que entre las partes hubo una relación con toda la apariencia de matrimonio –hoy unión convivencial- y que ambos manejaron un restaurante en común, emprendimiento que comenzó y terminó durante la unión, antes de que ésta finalizara...**

**Vendedor y comprador no eran desconocidos entre sí. Por el contrario, durante los seis años anteriores a la compraventa habían mantenido relación de locador y locatario respectivamente sobre el mismo bien inmueble. El primer contrato de locación fue firmado en el año 2000 -certificación de firmas del 11/01/2001- con un plazo de locación de tres años desde el 01/11/2000 hasta el 31/10/2003 (v. copia a fs. 467/469) y el segundo contrato fue firmado en el año 2003 -certificación de firmas del 20/01/2004- con un plazo de locación de tres años desde el 01/12/2003 al 30/11/2006 (v. copia a fs. 470/473).**

**Así pues el Sr. Sánchez, locatario del inmueble durante seis años, resulta luego comprador del mismo. Por ello no es extraño que el proyecto de**

*adquirir la vivienda fuera un tema conversado y compartido con su entonces conviviente, Sra. Cruz. Esto surge de varios testimonios rendidos en autos, basta leer el de los Sres. María Eugenia Cabezas Luis (“cuando ellos por ahí viajaban me dejaban encargada y la plata que se recaudaba se la guardaba, ellos habían mencionado que ese dinero era para comprar una propiedad” a fs. 934 vta. respuesta a pregunta sin numerar); Rubén Fernando Rosas (“Pertenece a los dos, lo sé porque me hicieron comentario que había una posibilidad de comprar el inmueble y me preguntaron si debían declarar eso impositivamente. Me dijeron que la intención era comprar (...)” a fs. 936 vta. respuesta a pregunta N° 7); Anibal Alberto Ramos (“Yo me entero porque Cafayate es chico, tener algo al frente de la plaza es un hecho notorio. Todo el mundo se enteró que fue comprado por Sánchez y Cruz, no recuerdo exactamente el año en que me enteré” a fs. 938 vta. respuesta a pregunta sin numerar); Mónica Marcela Rodríguez (“Laura le comentó a otra persona que por fin va a dejar de pagar alquiler porque terminó de pagar la esquina” a fs. 939 respuesta a pregunta N° 8; “Para que diga el testigo cómo le consta que la pareja Cruz-Sánchez tenía intención de comprar el inmueble. Responde: Porque ha sido una bomba para todos, porque todos querían esa esquina y Laura la había conseguido, incluso Nanni comentó en un grupo de amigos, que iba a vender la esquina y que él prefería que quede para una Cafayateña, para gente del pueblo. Porque mi marido y todos nos reunimos en la plaza y en el café, y mi marido me comentó lo que Nanni le dijo. Mi marido es Daniel Vera” a fs. 939 vta.); Carlos Alberto Camacho (“En lo que pagaron era los dos la compra de este local. Cuando estaba en el local hablaban que ya le faltaba poco para la compra del local. La idea era me comentaban que cuando esto sea nuestro iban a modificar la parte eléctrica porque con la instalación no estaban conformes” a fs. 941 respuesta a pregunta N° 8); Sergio Miguel Núñez (“Para que diga el testigo si le consta quien es hoy el propietario del inmueble objeto de litis: Exactamente la fecha no recuerdo entre año dos mil cinco y dos mil seis Laura me dijo que ya no iba a hacer más publicidad porque estaba ahorrando para comprar el inmueble, que estaba reduciendo gastos porque tenía que pagar la propiedad” a fs. 943 vta. respuesta a pregunta sin numerar); Estela Rosana García (“...estuve durante el proceso*

*que ellos estaban juntando la plata para comprar la propiedad. Me acuerdo que empezaron a hacer varios recortes en sus gastos, porque teóricamente estaban ahorrando (...) la plata era para la casa” a fs. 945 respuesta a pregunta N° 7).*

A ello se suma, como bien destaca la parte recurrente, mayor prueba coadyuvante: Las facturas de fs. 58/315; los tickets de ventas en tarjetas de crédito fs. 316 a 326 del negocio de Laura Cruz a la cuenta del demandado SANCHEZ, los juicios laborales iniciados en contra de ambas partes (fs. 336/340) y pagados por la actora, el alta en la AFIP de fs. 345, las constancias bancarias de fs. 375 a 408, ratificadas por informe del Banco Macro S.A. a fs. 530/545 donde se advierten todos los créditos por Comercio Visa, las testimoniales de fs. 934/936, el informe de la tarjeta VISA de fs. 587 que las ventas del local comercial donde trabajaba la actora se depositaban en la cuenta del demandado, y el cúmulo de pruebas que se detallan a fs. 1249/1256 donde se determina la existencia de una comunidad de bienes por trabajos casi exclusivos realizados por la actora a favor del “matrimonio” existente entre las partes.

V.- Frente a este complejo de pruebas, empero, la Sentencia resulta contraria a la pretensión esgrimida por la accionante mediante un análisis circunscripto al enfoque civilista dado a la situación, pero sin efectuar un análisis de cuál era en definitiva la pretensión sustancial esgrimida. Si bien como vimos la Sentencia de Primera Instancia ha analizado con minuciosidad los hechos acreditados de la causa, a mi criterio se erró en la aplicación del Derecho, ya que se ha ceñido a la literalidad del enfoque civilista utilizado para canalizar la pretensión sustancial. Dice que *"En síntesis, más allá de que entre actora y demandado hubo unión convivencial, lo cierto es que la plena fe de la Escritura Pública N° 323 no fue impugnada por ningún medio y que en autos quedó verificado que la Sra. Cruz en forma voluntaria se autoexcluyó de dicho instrumento público sin que se haya acreditado haber sido víctima de maniobra sorpresiva alguna y sin que exista contradocumento ni pretensión que pudiera demostrar o reconocer el carácter ficticio o simulado del negocio"*.

No coincido con esta conclusión. Juegan en autos los conocidos principios de *"iura novit curia"* (el juez conoce el derecho) y *"Da mihi factum,*

*dabo tibi ius*” (Dame los hechos y te daré el derecho). El Juez conoce el derecho no solamente para que el mismo no le deba ser probado, sino también para aplicarlo más allá de las calificaciones dadas por las partes, si con ello no se vulnera la identidad de la pretensión sustancial esgrimida en la acción.

**VI.-** Que la Sentencia recurrida, luego de efectuar un pormenorizado análisis de los hechos -de los que se desprendía por cierto una situación de desequilibrio injusta en perjuicio de la mujer (actora)- se quedó en el análisis del discutible encuadre de la fundamentación jurídica de las pretensiones de la actora emergentes de la situación demostrada por la accionante, en lugar de cumplir con el poder que le asigna el Código de Rito, de efectuar la calificación de las pretensiones de las partes conforme a su verdadera naturaleza jurídica.

Pero para casos similares, en autos "Cámara de Estaciones de Servicio, Expendedores de Combustibles y Afines de Salta s/ acción de inconstitucionalidad", nuestra Corte de Justicia, en fallo de fecha 4/12/2019 (Id SAIJ: FA19179061), ha dicho "2º) *Que como lo ha señalado reiteradamente esta Corte (Tomo 62:609; 97:1105, entre otros), la acción interpuesta debe ser juzgada según su verdadera naturaleza, con prescindencia del nombre que le asignen las partes. Ello importa una aplicación del principio “iura curia novit” y el ejercicio de la facultad del Tribunal de calificar autónomamente las pretensiones de las partes y determinar las normas jurídicas aplicables al caso*".

En cambio, el Dictamen Fiscal expone con certeza que *"El quiebre de la vida de una pareja estable acarrea un sinnúmero de problemas, y entre ellos la secuela de esta disolución de la pareja de hecho se connotan con reclamos patrimoniales, dirigidos a determinar a quién corresponde la titularidad de los bienes adquiridos, más allá del aspecto registral.*

*Lo primero que hay que distinguir es que cuando lo que se reclama es la disolución de un matrimonio de hecho y la consecuente división de ciertos bienes adquiridos con aportes de ambos integrantes de la unión extralegal, se debe acudir a una institución más genérica como es la de comunidad de bienes o intereses. Por el contrario cuando el reclamo que los convivientes realizan lo*

*es en virtud de haber aportados bienes y trabajo con un fin lucrativo tratando de obtener ganancias, se debe acudir a una institución societaria.-"*

*"... corresponde efectuar una consideración en torno a los términos en que fue planteada la pretensión. Conforme a ello si el reclamo no consiste en reclamar las ganancias o plusvalía habida como consecuencia de una sociedad de hecho, sino que se centra, aunque con invocación de las normas de la sociedad de hecho, en pedir el reconocimiento de derechos sobre determinados bienes reclamando participación sobre los adquiridos durante la unión extralegal a los que se arribó en virtud de aportes dinerarios o de otra naturaleza hechos durante la existencia de la relación concubinaria, puede prescindirse la de la prueba del fin lucrativo propio de la sociedad y enmarcarse la cuestión en la teoría de la división de condominio.*

*En esta línea se adscribe el pronunciamiento invocado por el apelante y que fuera dictado por la corte Suprema de Justicia de Mendoza en autos n<sup>o</sup> 23929 caratulados "O.C. C/M C. P/Demando Ordinaria". En dicho fallo se destaca la inexistencia en nuestro ordenamiento positivo de un régimen general de división de bienes e intereses proponiendo la admisibilidad de la aplicación de la teoría de la división de condominio para las hipótesis que los concubinos demuestren el aporte efectuado para la compra de las cosas que poseyeron en común durante la unión, no obstante que frente a terceros hayan aparecido como de titularidad de uno solo de ellos. La aplicación propuesta parte de las siguientes afirmaciones: 1) Que el concubinato no hace nacer por sí mismo un condominio y la prueba debe analizarse con severidad pues de otro modo el concubinato podría llegar a producir los mismos efectos patrimoniales que el matrimonio, lo que no se acepta.; 2) Que no puede soslayarse que las relaciones patrimoniales entre concubinos existen y son inevitables; 3) Que mantener a ultranza la ineficacia jurídica de la convivencia "more uxorio" en sus efectos patrimoniales puede conducir a que los convivientes se encuentren en situación de privilegio con relación a los cónyuges; 4) Que tratándose de bienes adquiridos a nombre de uno solo de los compañeros, debe investigarse si éstos han sido comprados con fondos comunes o si, por el contrario, lo han sido con fondos que pertenecen exclusivamente a uno de ellos, correspondiendo admitir toda clase de pruebas para acreditar la cotitularidad; 5) Que puede deducirse,*

*cuando ambos partícipes acreditan tener ingresos propios, que éstos benefician a la familia irregular en su conjunto, salvo que se pruebe que la renta de uno de los concubinos fue utilizada en provecho propio o que se trata de bienes o frutos de bienes anteriores a la unión concubinaria o propios de una actividad exclusiva de uno de ellos; 6) Que si bien la mera duración de la unión concubinaria es insuficiente para probar aportes comunes, no se puede desconocer que el carácter perdurable es una circunstancia que influye en el razonamiento judicial.*

*En suma, y a riesgo de ser reiterativo, al examinar la pretensión esgrimida en cada caso, si la misma contiene un reclamo de participación en bienes adquiridos durante la unión concubinaria, obtenidos merced a aportes dinerarios o de cualquier otra naturaleza, admiten la aplicación de la teoría de la división del condominio y se debe acoger la pretensión en la medida que se advierta la existencia de prueba que acredite que los bienes en cuestión fueron adquiridos con fondos comunes o propios de alguno de ellos, deduciendo que cuando hay prueba de que ambos tienen ingresos propios los mismos benefician a la familia irregular salvo que la renta de uno de los concubinos haya sido utilizada en provecho propio o se trate de bienes o frutos de bienes anteriores a la unión concubinaria o propios de una actividad exclusiva de ellos".*

*Efectúa seguidamente una consideración con la que aún cuando coincido con su conclusión disiento desde un punto de vista doctrinario, en el sentido de que expresa que "Al no haber apelado el fallo la demandada hay ciertos hechos que quedaron firmes: 1) La relación entre la Sra. Cruz con el Sr. Sánchez desde el año 2001 hasta fines del 2006, a pesar que el mismo reconoció hasta junio de 2007.) 2) Que la relación concubinaria entre las partes no fue una mera relación circunstancial, sino por el contrario se resalta la comunidad la comunidad de vida, la cohabitación y el lecho, en un marco de notoriedad, singularidad y permanencia, lo cual concluye a una apariencia de estado patrimonial. 3) Surge además el emprendimiento gastronómico conjunto, la venta de artesanías por parte de la actora ambos en el inmueble pretendido. 4) La capacidad económica de las partes para adquirir un inmueble (conf. Pericia fojas 1.134/1.138) y que fuera confirmada en el fallo. 5) Las conclusiones respecto a las numerosas testimoniales como sus dichos."*

Esta afirmación no resulta correcta ya que lo que se apela es la Parte Resolutiva y no los Considerandos, y si la Sentencia había rechazado la demanda, mal podría exigirse al vencedor apelarla por sus Considerandos. En tal sentido se ha dicho que los Considerandos no causan estado, ni son apelables: *"La parte que consiente una sentencia que le es favorable, da conformidad a la parte dispositiva de ella y no a lo expuesto en los considerandos que la respaldan cualquiera sea el valor interpretativo que estos puedan revestir; no pudiendo apelarse de aquellos sino de la parte resolutiva..."* (CNTrab., Sala I, Septiembre 29 1977, Pérez, Clemen Const., S. A.. *El Derecho en Disco Laser, Albrematica S.A, Record Logico: 121474*).

Sin embargo, independientemente de ese aspecto, cuanto dice es acertado en cuanto considera que *"En tal rumbo entiendo que la pretensión de reconocimiento a la actora como condómina del inmueble matrícula 4557 de la ciudad de Cafayate tiene la relevancia jurídica suficiente para su acogimiento, no así las pretensiones de división de condominio, ni de escrituración, las que corren por otros carriles distintos al transitado"*.

**VII.-** Que bajo su aparente rigor lógico, el argumento denegatorio dado por la Sentencia recurrida (que la actora admitió que el bien fuera anotado como de propiedad exclusiva del demandado) implica negar que la división de bienes adquiridos en común durante una unión convivencial, pueda hacerse valer respecto de bienes registrados a nombre de uno solo de ellos. Y esto resulta inadmisibles, ya que justamente en esos casos es que tiene sentido plantear el reconocimiento de que los mismos fueron adquiridos con fondos aportados por ambos convivientes. ¿Qué sentido tendría una acción en el caso contrario, esto es, si el inmueble estuviera anotado a nombre de los dos? La sentencia de grado da como fundamento denegatorio, la vigencia de la misma situación que se pretende superar con la demanda, consolidando una situación de injusticia y sobre todo omitiendo enfocar la causa con real *perspectiva de género*: Ante una relación de hecho ya concluida, la ex pareja de género femenino reclama a su ex pareja de género masculino por el 50 % de un inmueble catastro N° 4557 de Cafayate que habría sido adquirido con fondos comunes, y aún cuando para ello utiliza la vía de reclamar el reconocimiento de la existencia de un condominio, la escrituración por el 50% del valor del bien a favor de la actora y la división

del condominio, está claro que en definitiva lo que busca es la división de bienes adquiridos en común durante la convivencia, y la adjudicación en condominio del cincuenta por ciento de un inmueble adquirido en ese período.

Ello constituye un caso típico en el cual se debe superar los ápices formulados y, reitero, ejerciendo la jurisdicción judicial, calificar de modo jurídicamente correcto la acción interpuesta y aplicar la regla de derecho que corresponda a los hechos invocados y probados y aplicar una *perspectiva de género*. Está claro que, al margen del enfoque civilista otorgado, los hechos relatados y suficientemente acreditados, constituyen un clarísimo caso de Violencia de Género que probablemente viene de arrastre desde la época en que ambos litigantes convivían, ello de conformidad a las constancias obrantes en el Expte. N° 224810/08 caratulado “Cruz Laura c. Sánchez Claudio Antonio – Violencia Familiar reservado en Secretaria, ahora a mi vista.

Veremos entonces por qué resultan aplicables al caso lo dispuesto por Ley de Violencia de Género 26485.

Empecemos destacando que la violencia de género está definida en los arts. 4 y 5 de la Ley 26485 en los siguientes términos: *"Artículo 4° — Definición. Se entiende por violencia contra las mujeres toda conducta, acción u omisión que, de manera directa o indirecta, tanto en el ámbito público como en el privado, basada en una relación desigual de poder, afecte su vida, libertad, dignidad, integridad física, psicológica, sexual, económica o patrimonial, como así también su seguridad personal. Quedan comprendidas las perpetradas desde el Estado o por sus agentes.*

*Se considera violencia indirecta, a los efectos de la presente ley, toda conducta, acción omisión, disposición, criterio o práctica discriminatoria que ponga a la mujer en desventaja con respecto al varón".*

En el caso concreto parece claro que se había establecido una *"relación desigual de poder"*, poniéndose un negocio común a nombre exclusivo de la mujer, para soportar las demandas por deudas laborales, y mientras tanto un inmueble adquirido durante la convivencia aparece escriturado a nombre exclusivo del varón.

Y para que no queden dudas, dice el artículo siguiente de la Ley:  
*"Artículo 5º- Tipos. Quedan especialmente comprendidos en la definición del artículo precedente, los siguientes tipos de violencia contra la mujer:...*

*4.- Económica y patrimonial: La que se dirige a ocasionar un menoscabo en los recursos económicos o patrimoniales de la mujer, a través de:*

*a) La perturbación de la posesión, tenencia o propiedad de sus bienes;\_\_\_\_\_*

*b) La pérdida, sustracción, destrucción, retención o distracción indebida de objetos, instrumentos de trabajo, documentos personales, bienes, valores y derechos patrimoniales;\_\_\_\_\_*

*c) La limitación de los recursos económicos destinados a satisfacer sus necesidades o privación de los medios indispensables para vivir una vida digna;...*

*5.- Simbólica: La que, a través de patrones estereotipados, mensajes, valores, íconos o signos **transmita y reproduzca dominación, desigualdad y discriminación en las relaciones sociales, naturalizando la subordinación de la mujer en la sociedad.***

Todos estos elementos parecen concurrir en la conducta del demandado. La perturbación de la posesión, tenencia o propiedad de sus bienes, el desconocimiento de derechos, lo que a su vez conlleva la pérdida, sustracción, destrucción, retención o distracción indebida de objetos, instrumentos de trabajo, documentos personales, bienes, valores y derechos patrimoniales...

En referencia a todo lo dicho precedentemente, debe recordarse que la Argentina ha asumido un fuerte compromiso con los derechos de género al ratificar diversos instrumentos internacionales. En primer lugar, la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra la Mujer, dispone que nuestro país se compromete en el artículo 8 a *"(...) adoptar, en forma progresiva, medidas específicas, inclusive programas para: ...*

---

*\_\_\_\_\_b) modificar los patrones socioculturales de conducta de hombres y mujeres, incluyendo el diseño de programas de educación formales y no formales apropiados a todo nivel del proceso educativo, para contrarrestar*

*prejuicios y costumbres y todo otro tipo de prácticas que se basen en la premisa de la inferioridad o superioridad de cualquiera de los géneros o en los papeles estereotipados para el hombre y la mujer que legitimizan o exacerban la violencia contra la mujer;*

*c. fomentar la educación y capacitación del personal en la administración de justicia, policial y demás funcionarios encargados de la aplicación de la ley, así como del personal a cuyo cargo esté la aplicación de las políticas de prevención, sanción y eliminación de la violencia contra la mujer (...)"*

Luego de ello, Argentina se adhirió a la Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, lo que generó nuevas obligaciones para el Estado argentino en materia de derechos de género, al expresar en el art. 2º que *"Los Estados Partes condenan la discriminación contra la mujer en todas sus formas, convienen en seguir, por todos los medios apropiados y sin dilaciones, una política encaminada a eliminar la discriminación contra la mujer y, con tal objeto, se comprometen a:*

*a) Consagrar, si aún no lo han hecho, en sus constituciones nacionales y en cualquier otra legislación apropiada el principio de la igualdad del hombre y de la mujer y asegurar por ley u otros medios apropiados la realización práctica de ese principio;*

*b) Adoptar medidas adecuadas, legislativas y de otro carácter, con las sanciones correspondientes, que prohíban toda discriminación contra la mujer;*

*c) Establecer la protección jurídica de los derechos de la mujer sobre una base de igualdad con los del hombre y garantizar, por conducto de los tribunales nacionales o competentes y de otras instituciones públicas, la protección efectiva de la mujer contra todo acto de discriminación (...).*

El Comité para la Eliminación de la Discriminación contra la Mujer, órgano de expertos que supervisa la aplicación de esta Convención, ha expresado en su Recomendación General N° 19 del Comité para la Eliminación de la Discriminación contra la Mujer (CEDAW) que *"es indispensable que se*

*capacite a los funcionarios judiciales, los agentes del orden público y otros funcionarios públicos para que apliquen la Convención”.*

Más aún, la Ley de Violencia familiar N° 24417 en su artículo 8 incluye la figura de "*... un grupo familiar conviviente, aunque estuviese constituido por uniones de hecho...* " y la Ley de Perspectiva de Género 27.499 dispone en el orden nacional la obligatoriedad de capacitar al Poder Judicial en esa perspectiva.

**VIII.-** Que en consecuencia, voto por la revocación del fallo, y consecuentemente por Declarar que el inmueble catastro N° 4557 de Cafayate, fue adquirido por los Sres. Claudio Sánchez y Laura Cruz en común, y que por ende debe oficiarse al Registro General de Inmuebles de la Provincia a los fines de que proceda a tomar razón de esta Sentencia, e inscribir el inmueble a nombre de ambos litigantes en condominio por partes iguales.

**IX.-** En cuanto a las costas, en el orden causado, en atención a la complejidad que exhibe la cuestión debatida y a las divergencias interpretativas suscitadas a raíz de las normas aplicables, y, atento a que se resuelve por argumentos propios del Tribunal, no invocados por las partes, (art. 67 segundo párrafo y 71 del CPCC).

***El Dr. Ricardo Casali Rey dijo:*** \_\_\_\_\_

Que por sus argumentos, adhiero al voto que antecede.

Por ello

**LA SALA PRIMERA DE LA CAMARA DE APELACIONES  
CIVIL Y COMERCIAL**

**FALLA**

**I.- HACIENDO LUGAR** al recurso de apelación interpuesto a fs. 1321 por la parte actora y, en su merito, **REVOCANDO** de la sentencia de fs. 1309/1317, en consecuencia **DECLARAR** que el inmueble catastro N° 4557 de Cafayate, fue adquirido por los Sres. Claudio Sánchez y Laura Cruz en común, **DEBIENDO** oficiarse al Registro General de Inmuebles de la Provincia a los fines de que proceda a tomar razón de esta Sentencia, e inscribir el inmueble a nombre de ambos litigantes en condominio por partes iguales.

**II.- IMPONIENDO** las costas de esta instancia recursiva por el orden causado.

**III.- MANDANDO** se registre, notifique y oportunamente bajen los autos al Juzgado de origen.

Fdo. Dres Gonzalo Mariño, Ricardo Casali Rey, Vocales.

Dra. Maria Laura Sarmiento, Secretaria.