



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

La Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de Necochea, con fecha 5 de septiembre de 2023, revocó la sentencia de grado y haciendo lugar al planteo subsidiario, condenó al demandado debido a la violencia económica ejercida sobre la actora.

Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial-Necochea

En la ciudad de Necochea, a los 5 días del mes de septiembre de 2023 reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: "**P. J. C/ M. L. S/ Division De Condominio**" -Expte. 13737-, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente Sra. Jueza Doctora Ana Clara Issin, Sra. Jueza Doctora Laura Alicia Bulesevich y Sr. Juez Doctor Fabián Marcelo Loiza.

El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

**C U E S T I O N E S**

- 1ª ¿Se ajusta a Derecho la sentencia dictada el 22/12/2022?  
2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde?

**A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA**

**DOCTORA ISSIN DIJO:**

I.- El 22/12/2022 el juez de grado dicta sentencia por la que resuelve rechazar la demanda instaurada por J. P. contra L. M. sobre división de condominio, imponer las costas a la actora vencida y diferir la regulación de honorarios para su oportunidad.

Para así decidir, y con sustento en un antecedente de este Tribunal, que estima aplicable, por considerar que es idéntica la cuestión aquí ventilada, valora que "siendo que la actora no sólo no acompaña título que demuestre el pretendido condominio, sino que reconoce que la transferencia del inmueble se realizó a nombre del demandado, no habiéndose justificado el presupuesto esencial de la acción incoada, la misma ha de ser desestimada (arts. cits. y 330, 354, 375, 384; 673 y concs. CPC)."

Contra esta resolución, el 2/2/2023 interpone recurso de apelación la accionante, expresando agravios el 20/3/2023, habiéndose ratificado ambas gestiones (v. res. del 27/4/2023). El recurso mereció réplica del demandado (v. presentación del 3/4/2023).

II.- La actora critica la omisión del magistrado de “pronunciarse respecto de la existencia de la unión convivencial, que fue motivo de discusión entre las partes y la cuestión sobre la que versó la audiencia de vista de causa.”

Aduce que ello surge de la escritura nro. 196 y de las bases y condiciones del crédito Procrear, por lo que sostiene “nos encontramos ante una división de condominio en el caso de las uniones convivenciales”.

Señala el modo de distribución de bienes en estos supuestos con cita del artículo 528 del C.C.C. y alega que doctrina y jurisprudencia han recurrido a distintas construcciones jurídicas para dar respuesta a los conflictos, las que individualiza.

Afirma que el único argumento del juez fue la falta de título sin recalificar la acción conforme sus potestades judiciales, realizando consideraciones sobre este aspecto.

Alega que “en este caso concreto si el juzgador consideraba que no se había probado la condición de condómino, quedaron acreditados en autos aportes de la actora durante la unión convivencial, por lo que debió re-encuadrar la acción conforme los hechos, las pruebas producidas y las constancias de la causa, aplicando el principio que correspondía de conformidad a la misma, enriquecimiento sin causa, interposición de personas, liquidación de sociedad conyugal, o el que pudiera corresponder.”

Señala que de la prueba surge que “el demandado se ha enriquecido patrimonialmente como también el empobrecimiento de la actora, ya que adquirieron un crédito hipotecario para la construcción de una vivienda y ambos realizaron aportes para poder llevar adelante la misma, pero finalmente es el demandado quien figura como titular registral. También se ha probado la relación causal existente entre ambos, la ausencia de justificación sobre dicho enriquecimiento para satisfacer la pretensión” y por ello los aportes de la actora deben ser tenidos en cuenta.



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

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Indica que dicho enriquecimiento podría eventualmente fundarse en la convivencia y se vincula con el empobrecimiento de la actora “quien sufrió la pérdida de una expectativa de las ventajas o ganancias que conllevaría principalmente ser propietaria y dejar de pagar el alquiler”. Aduce que la separación le generó la pérdida de una ganancia o beneficio que esperaba percibir y ello se encuentra causalmente relacionado con el enriquecimiento del demandado y que de no reconocerse “habría una transmisión patrimonial de uno de los integrantes de la unión hacia el otro, sin ninguna contraprestación lícita que se constituya como causa del negocio jurídico.”

Insiste en que debió recalificarse la acción, sosteniendo que se encuentra acreditado que ambos en su calidad de convivientes tomaron un crédito con garantía hipotecaria, bajo el Programa Pro.cre.ar. para “la construcción de casa vivienda permanente. A los fines mencionados, ambos, no solo acreditaron la convivencia conforme lo solicitado en las BASES Y CONDICIONES DEL Pro.cre.ar., sino que ambos demostraron y acreditaron ingresos para obtener la suma depositada”, habiendo acreditado la actora sus ingresos durante ese tiempo y “a los fines de realizar aportes para la compra de materiales, pagar mano de obra, muebles, etc.”

Luego detalla el valor de construcción durante el período 2015-2016 e indica que “el costo total de construcción sería aproximadamente \$800.000, por lo que el inmueble no pudo construirse únicamente con el dinero del crédito” y que a ese importe “debe sumarse el valor del terreno, muebles, honorarios profesionales y los gastos que implica la vida diaria.”

Luego cita jurisprudencia que entiende aplicable al caso, por la que se admitió la división de condominio respecto de un inmueble de titularidad de uno de los convivientes, y sobre liquidación de sociedad de hecho. En su segundo agravio cuestiona la omisión del juez de la petición que en subsidio realizó la actora (v. punto V de demanda) en concepto de compensación por los aportes económicos y personales realizados que estimó en \$ 350.000, con más intereses y actualización por depreciación monetaria.

Aduce que la cotitularidad del crédito le impide el acceso a un crédito, tuvo que continuar alquilando y queda como obligada hasta que el demandado cancele el crédito en el año 2036.

Finalmente, en tercer lugar, cuestiona la imposición de las costas y que de hacerse lugar a los agravios y revocarse el fallo deben ser impuestas al vencido.

Hace reserva del caso federal.

III.- Previo ingresar al tratamiento de las cuestiones cuya revisión se pretende en el recurso, corresponde dar respuesta al acuse de deserción que el demandado realizó al contestar agravios, por considerar que se omitió criticar las consideraciones realizadas para el rechazo de demanda.

Dicho planteo no ha de prosperar, en atención al único aspecto que fue tratado en la sentencia, teniendo en consideración los hechos y el contenido de las dos pretensiones del reclamo, que han sido actualizadas en el recurso. En este marco el escrito de expresión de agravios satisface los recaudos impuestos por el artículo 260 del C.P.C.C. para habilitar el tratamiento de la apelación por el Tribunal. (art. 18 C.N. y 15 C.Pcial).

Asimismo, teniendo en consideración las particularidades del caso, el modo en que quedó trabada la controversia de conformidad con los escritos postulatorios, la resolución de fecha 10/6/2022 que quedó firme y la prueba producida -v. aud. preliminar de 2/8/2022 y aud. de vista de la causa del 28/10/2022 y documental agregada-, la cuestión objeto de revisión debe ser tratada en base al orden público que surge del plexo normativo convencional y constitucional de aplicación -arts. 1,2,3, C.C.C.- que impone juzgar con perspectiva de género las controversias sometidas a la jurisdicción.

Ello en debida observancia del derecho a la igualdad y no discriminación previsto tanto en la ley fundamental de la Nación, como en los pactos internacionales que forman el bloque de constitucionalidad (art. 16 y 75 inc. 22 de la C.N.; conf. Declaración Universal de Derechos Humanos, arts. 1º y 2º; Pacto de San José de Costa Rica, arts. 1º y 24; Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales, arts. 2º, inc. 2º y 3º; Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, art. 2º), arts. 2, 3, 4, 5 y cc. de la CEDAW, y 7, 8



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

Convención de Belem Do Pará). (conf. expte. 10.510 reg. int 125 (S) 9/10/2018, expte. 13247 reg. elec. 112 (RS) del 18/08/2022, entre otros).

1. Ingresando al tratamiento del recurso es pertinente señalar sucintamente los hechos que surgen alegados en los escritos postulatorios y las pretensiones de las partes.

1.1. En el escrito de promoción de la acción, la actora realiza dos planteos. Uno principal, es decir la división de condominio del inmueble objeto de reclamo. El otro, subsidiario, consistente en el pago de una suma de dinero -\$ 350.000 con sus intereses- como compensación de los aportes económicos y personales realizados en la construcción del inmueble y la sustitución como deudora ante el Banco acreedor (v. presentación del 4/3/2021).

Indica como hechos relevantes, que con el demandado iniciaron una relación de pareja en el año 2010 y convivieron desde el año 2014 hasta la separación en el año 2016. Asimismo afirma que juntos adquirieron un préstamo para la construcción de la vivienda bajo el Programa Pro.cre.ar, que les fue otorgado, suscribiendo el 13 de agosto de 2015 la escritura. Señaló también que durante la unión ambos aportaban a los gastos de la vida diaria, ambos aportaron para la compra del terreno, aunque posteriormente el Sr. M. lo escrituró sólo a su nombre -situación ésta que también describe-. También afirmó que ambos aportaron para pagar las cuotas del préstamo, adquirir materiales y muebles. Expuso que en el año 2016 abandonó la vivienda en la que residían, tuvo que alquilarse un lugar para vivir y que siendo cotitular del crédito no le es posible acceder a otra línea de crédito. Reconoce que luego de la separación el demandado continuó pagando las cuotas del crédito.

Luego indicó las distintas posiciones respecto a la distribución de bienes de la unión convivencial y expuso que intentó por todos los medios llegar a un acuerdo extrajudicial con el demandado enviándole tres cartas documento y no compareció a la audiencia de mediación.

1.2. El demandado, al responder el traslado de la acción (v. presentación del 16/05/2022) opuso la excepción de falta de legitimación activa, y en subsidio contestó demanda.

Luego de realizar una negativa de los hechos y desconocer la autenticidad de la documental agregada, con excepción del acta de cierre de mediación, escritura de otorgamiento del crédito y copia del título profesional, fundó la excepción opuesta. Especialmente señaló -con sustento en el informe de dominio que adjuntó- que es el único y exclusivo titular de dominio del inmueble individualizado catastralmente como Circunscripción XIII, Sección B, Chacra 108, Manzana 108 nn, Parcela 14, Partida Inmobiliaria 046679, inscripto su dominio en la matrícula 26.026 del Partido de Necochea (076), y que la actora no reviste la calidad de condómina.

En la contestación de demanda y luego de reiterar que la actora no es cotitular del inmueble, afirmó que la pretensión de algún derecho sobre el mismo no puede prosperar alegando una unión convivencial que nunca existió. Asegura que la relación de noviazgo nunca se transformó en convivencia ya que nunca residieron bajo el mismo techo. Agrega que por más que se demuestre la relación de convivencia, ello no la convierte en condómina y que cualquier reclamo por compensación económica se encuentra caduco, considerando que no se dan en el caso los presupuestos previstos en los artículos 524 y 525 del Código Civil y Comercial.

Da su versión de los hechos negando que la Sra. P. participara mínimamente en la compra del terreno, el que fue abonado con los ahorros que obtuvo por su trabajo en la empresa Terramar S.A. y que finalmente adquirió en noviembre de 2014 y escrituró en diciembre de ese mismo año.

Señaló que luego de su adquisición comenzó a gestionar un crédito Procrear para la construcción de la vivienda y para poder justificar mayores ingresos, sus padres no pudieron constituirse en codeudores ya que se domiciliaban en Mendoza. Afirmó que “Es por tal razón que J. P. me ofrece constituirse ella como codeudora, pero quedando bien en claro que yo pagaría las cuotas del crédito, como de hecho posteriormente ocurrió.”

Respecto al crédito indicó que se otorgó el 13 de agosto de 2015 y la primer cuota se abonó el 2 de mayo de 2016 cuando ya se había interrumpido el noviazgo, abonando las cuotas posteriores mediante transferencia bancaria.

Luego de referirse a los comprobantes de transferencias adjuntadas como documental por la actora, solicitó el rechazo de la acción de condominio.



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

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

2. Así planteada la controversia, adelanto que si bien ha de confirmarse el rechazo de la acción por división de condominio, propondré al acuerdo admitir la pretensión subsidiaria contenida en la demanda, con las limitaciones que surgen del propio reclamo y de la prueba producida.

A estos fines, se señala que la competencia del juez interviniente ha quedado consentida, por lo que las alegaciones que sobre el particular contiene el responde a la expresión de agravios, no pueden ser atendidas en esta instancia. El magistrado de grado desestimó la pretensión de división de condominio, con cita expresa de un antecedente de este Tribunal, en el que el actor pretendía la división de condominio de un automotor cuya titularidad dominial se encontraba en cabeza de su ex conviviente (v. expte. 13347 reg. elec. 175 (RS) sent. del 15/11/2022).

En el antecedente referido, este Tribunal, previo conceptualizar la existencia de condominio, definido en el artículo 1983 del C.C.C. e individualizar los presupuestos para ejercitar la acción de división (art. 1997 del C.C.C., 673 del C.P.C.C), valoró que el proceso debe ser promovido por el titular del derecho real de condominio contra los otros titulares.

Y en este aspecto, -expresamente valorado por el magistrado- la recurrente no ha traído argumento alguno para apartarse de esas conclusiones en orden a su legitimación procesal, teniendo en consideración la limitación que surge del modo en que postuló su pretensión en la demanda.

Sobre el particular se ha sostenido que “La figura del condominio puede resultar especialmente útil para resolver el conflicto ante la ruptura de la unión, cuando existen bienes que figuran adquiridos por uno solo de los integrantes de la pareja, pero en realidad pertenecen al otro o a ambos, por remisión a otras figuras jurídicas”. Así se mencionan la interposición de personas o la acción de mandato, o la simulación (conf. Lloveras Nora, Orlandi Olga, Faraoni Fabian, Edit. Rubinzal Culzoni editores, año 2015 pags. 377/390).

Asimismo se ha dicho que en estos casos, es decir recurriéndose a esas figuras jurídicas “De cualquier manera, el miembro no titular del condominio, deberá demostrar: el aporte económico realizado para la compra; la causa por la cual la

inscripción registral no refleja la realidad económica que le dio origen; la inexistencia de animus donandi al entregar el dinero para la adquisición del bien por el otro conviviente y que la interposición de personas es un acto indirecto, en el cual para la consecución de un fin se utiliza la vía oblicua.” (conf. Lloveras Nora, Orlandi Olga, Faraoni Fabian, Edit. Rubinzal Culzoni editores, año 2015 pags. 377/390)

Del contenido de la demanda, surge que ninguna de estas postulaciones, o alguna otra que pueda estimarse aplicable, fue ejercida al articularse la pretensión principal.

Por lo demás, si bien la recurrente, en apoyo de su postura, cita un antecedente de una Alzada Provincial, lo cierto es que la plataforma fáctica y probatoria de aquel antecedente y el presente difiere, lo que no ha sido asumido por la apelante. Tampoco tienen incidencia los antecedentes que trae respecto de la sociedad de hecho, que ni siquiera ha sido alegada en el caso.

Siendo ello así, en este aspecto la sentencia debe confirmarse.

3. No obstante y tal como se adelantó, corresponde abocarse al tratamiento del planteo subsidiario realizado por la actora, en ejercicio de las facultades judiciales de calificación jurídica con estricta sujeción a la plataforma fáctica planteada.

Todo ello desde la perspectiva de género referida al inicio de la presente valoración -cuya aplicación además fue expresamente solicitada por la actora al contestar la excepción- surgiendo de lo actuado situaciones que la habrían colocado como víctima de violencia económica.

3.1. Este Tribunal ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre la cuestión destacando que “por imperativo constitucional la atención y resolución de los conflictos, en procura del efectivo goce de los derechos humanos desde la perspectiva de género, es un deber indelegable e insoslayable del Estado, en tanto le es impuesto en todas sus esferas y en todos los niveles de descentralización, y en caso de incumplimiento puede hacer pasible al Estado de responsabilidad internacional (arts. 2, 3, 4, 5 y cc. de la CEDAW, y 7, 8 Convención de Belem Do Pará).

De allí que son enteramente exigibles las obligaciones internacionales asumidas por la República Argentina en la materia, y que conceptualizan a la violencia





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

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

contra la mujer como constitutiva de "una violación de los derechos humanos y libertades individuales" y en consecuencia las normas convencionales como así también las regulaciones a nivel interno son de orden público (art. 1 ley Ley 26.485), debiendo seguirse los cánones interpretativos enunciados por la CSJN y la Corte Interamericana de Derechos Humanos por sus efectos vinculantes (conf. Medina, Graciela "El valor de la jurisprudencia internacional para evitar la violencia contra la mujer", en SJA 22/06/2016 , 1 • JA 2016-II, ver notas n°5, 6 y 7, caso CIDH "Gelman vs. Uruguay" sentencia del 24 de febrero de 2011 y en la supervisión de cumplimiento del mismo -resolución del 20 de marzo de 2013- , SCBA; C. 118.472, "G. , A.M. . Insania y curatela" y sus acumuladas C. 118.473, "G. J.E. Abrigo" y C. 118.474, "S. , R. B. y otro/a. Abrigo; sent. del 04/11/2015).” (Expte. 10.510, reg. int. 125 (S), del 09/10/2018, expte. 13.758, reg. elec. 93 (RS) del 11/7/2023).

Asimismo se sostuvo que, "la Declaración de las Naciones Unidas sobre la Eliminación de la Violencia contra la Mujer define a la violencia contra la mujer como: "Todo acto de violencia basado en la pertenencia al sexo femenino que tenga o pueda tener como resultado un daño o sufrimiento físico, sexual o psicológico para la mujer, así como las amenazas de tales actos, la coacción o la privación arbitraria de la libertad, tanto si se producen en la vida pública como en la vida privada" (El 20 de diciembre de 1993, la Asamblea General de Naciones Unidas aprobó la Declaración sobre la eliminación de la violencia contra la mujer (A/RES/48/104).

Por su parte, y con mayor alcance, en el ámbito de la Organización de Estados Americanos, la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra la Mujer -"Convención de Belem do Pará", ley 24632- señala: "Art. 1. Para los efectos de esta Convención debe entenderse por violencia contra la mujer cualquier acción o conducta, basada en su género, que cause muerte, daño o sufrimiento físico, sexual o psicológico a la mujer, tanto en el ámbito público como en el privado", incluyendo como modalidad la violencia física, sexual y psicológica. (art. 2)

Sostuvo la Corte Interamericana de Derechos Humanos, que: "... la violencia contra la mujer no solo constituye una violación de los derechos humanos, sino que es 'una ofensa a la dignidad humana y una manifestación de las relaciones de poder históricamente desiguales entre mujeres y hombres', que 'trasciende todos los sectores de la sociedad independientemente de su clase, raza o grupo étnico, nivel de ingresos, cultura, nivel educacional, edad o religión y afecta negativamente sus propias bases'" ("Fernández Ortega y otros vs. México" sentencia de 30 de agosto de 2010 párr. 118).

En nuestro país, la Ley N° 26.485 de Protección Integral a las Mujeres, en su art. 4 define a la violencia contra las mujeres como: "... 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."

El decreto reglamentario de esta ley -1011/2010- respecto de la relación desigual de poder, como elemento constitutivo de esta violencia, establece que es " la que se configura por prácticas socioculturales históricas basadas en la idea de la inferioridad de las mujeres o la superioridad de los varones, o en conductas estereotipadas de hombre y mujeres, que limitan total y parcialmente el reconocimiento o goce de los derechos de éstas en cualquier ámbito en que se desarrollen sus relaciones interpersonales". (expte. 10.510; reg. 125 (S) del 9/10/2018, expte 12.116 reg. elec. 56 (RS) sent. del 22/6/2021)

En esta línea el Tribunal también ha sostenido que "en supuestos como el presente, la valoración de la prueba debe regirse por los principios de libertad, amplitud y flexibilidad ya que de este modo se procura la efectividad de las garantías de procedimiento en este conflicto de singulares características (Art. 16 inc. I, 31 Ley 26.485, 710 del C.C.C.). Tal es el temperamento seguido por el Código Civil y Comercial al admitir como testigos en los procesos de familia a los parientes o allegados, pues son éstos quienes están en mejores condiciones de aportar información sobre el desarrollo de la vida en pareja, por ser quienes comparten su intimidad, es decir que de algún modo participan o conocen determinadas circunstancias por su vinculación con las



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

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

partes, y que han sido denominados por un sector de la doctrina como testigos necesarios (art. 711 del C.C.C., conf. Lorenzetti Ricardo “Código Civil y Comercial Comentado” T IV, pág. 597, Rubinzal Culzoni, año 2015; Ortiz, Diego “Procedimiento de Violencia Familiar, pág. 177, Ediciones Jurídicas, Buenos Aires, año 2008).” (exptes. 10510 y 12116, ya citados)

Agregándose que “Sobre los principios que rigen la valoración de la prueba en esta materia se ha señalado que “De esa manera se abre camino del principio “favor probationem” que procura facilitar la acreditación de los hechos que generan dificultad. La privacidad del ámbito de esta conflictiva justifica esta solución. Este favor probationem opera flexibilizando las reglas clásicas en orden a la admisión y valoración de la prueba e indica al juez que en casos de puntuales dificultades deberá facilitar la admisión de los elementos probatorios y también actuara como una pauta de mérito a la hora de darle eficacia” (conf. Ortiz, Diego O. “Procedimiento de Violencia Familiar”, pág. 177, Ediciones Jurídicas Buenos Aires, año 2018).” (antecedentes expte. 10510 y 12116 citados).

Asimismo, ha de mencionarse que el art. 5 de la ley nacional al establecer los distintos tipos de violencia y en el marco de lo establecido en la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra la Mujer -Convención de Belen Do Pará- define a la violencia económica y patrimonial como aquella 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; d) La limitación o control de sus ingresos, así como la percepción de un salario menor por igual tarea, dentro de un mismo lugar de trabajo.” (inc. 4)

En base a estos principios y normas que obligan a examinar las postulaciones, la determinación de los hechos y los elementos probatorios desde una particular perspectiva, será analizado el caso.

3.2. Previo a ello, y en atención al embate que el demandado realizó al contestar la demanda y los agravios, ha de recordarse que el Alto Tribunal de la Nación, ha considerado -en reiterados pronunciamientos- que “el principio iuria novit curia faculta al juzgador a discurrir los conflictos litigiosos y dirimirlos según el derecho vigente, calificando la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas que la rigen con prescindencia de los fundamentos jurídicos que invoquen las partes” (v.g fallos 321:2137; 321:1167; 317:167; 317:80; 316:2383; 316:871; 314:420; 314:535; 311:290; 310:1536; 310:2733; 310:1536; 308:778; 305:1975; 305:405; 303:289; 302:1393; 300:1034 de la C.S.J.N., entre muchísimos otros).

Ello implica que, en el ejercicio de su función, los jueces deben aplicar el derecho a los supuestos fácticos alegados y probados por las partes, con prescindencia de las afirmaciones de orden legal formuladas por ellas, y aún ante su silencio (conf. CSJN arg. fallos: 301:735; 296:504; 294:343; 291:259, 316:871; 211:54, entre otros).

No obstante, esta facultad debe ejercerse sin alterar los hechos y la pretensión, en observancia del principio de congruencia, el que es infranqueable en el terreno fáctico y en la causa en la que se basa la pretensión, pero en el plano jurídico la calificación jurídica dada por las partes no resulta vinculante (arts. 34 inc. 4, 163 inc. 6 y 266, 272 del C.P.C.C ).

El Superior Tribunal Provincial ha definido al principio de congruencia “como la conformidad que ha de existir entre la sentencia y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones en cuanto delimitan ese objeto. Dicho de otro modo, desde el punto de vista intrínseco, las decisiones positivas y expresas contenidas en la sentencia -acto que resume la función jurisdiccional- deben estar en relación directa con las acciones deducidas en juicio y con arreglo a las causas invocadas” (conf. C. 92.229, sent. del 13-XII-2006; C. 99.508, sent. del 11-VI-2008; C. 102.310, sent. del 27-IV-2011). Y que su infracción se configura “cuando se evidencia que lo decidido transita sendas diversas respecto de las manifestaciones vertidas en la



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

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

demanda y su responde (conf. contrario sensu, C. 92.067, sent. del 14-IX-2011).”. (conf. SCBA C. 109.879 sent. 15/7/2015).

En el caso, tal como quedaron expuestos los hechos y los términos en que quedó trabada la controversia, no se advierte violación del principio de congruencia al darse tratamiento a la pretensión subsidiaria contenida en la demanda, omitida en la sentencia y actualizada en el recurso (art. 273 del CPCC).

Por el contrario, la omisión de su tratamiento, importaría la inobservancia de este principio. Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido que “se viola el principio de congruencia cuando el fallo impugnado omite decidir peticiones, alegaciones o argumentos oportunamente propuestos a la consideración del tribunal y que deben integrar la resolución del litigio”. (Fallos: 325:795, 312:295; 311:2571; 310:236; 308:657; 307:454).

La petición subsidiaria de la actora, contrariamente a la interpretación realizada por el accionado - y por la que solicita la caducidad de la acción-, no se corresponde con la pretensión de una compensación económica en los términos de los artículos 524, 525 del C.C.C., de acuerdo a los propios términos que surgen del planteo contenido en la demanda y en orden a la naturaleza de los derechos en juego.

Es que, lo que la actora pretende, es el reembolso de los aportes económicos y personales que realizó al proyecto común de construcción de la vivienda derivado de la relación que mantuvieron y que quedó frustrado luego de su ruptura.

3.3. Ahora bien, habiéndose dado respuesta a los planteos del demandado al contestar los agravios y delimitado el ámbito de intervención del Tribunal, bajo los principios referidos, corresponde realizar el análisis de la prueba y la determinación de los hechos acreditados a los fines de enmarcar mi propuesta al acuerdo.

Del propio reconocimiento de las partes, surge acreditada la relación de noviazgo que las unió desde el año 2010 según los reconocimientos que surgen de la prueba confesional de conformidad con lo establecido en los artículos 409,

segundo párrafo y 422 del C.P.C.C. (v. posición segunda del pliego de posiciones adjuntado por la demandada y respuesta 2 de la absolvente en la audiencia de vista de la causa del 28/10/2022).

Asimismo, de la posición quinta y sexta del pliego ya referido, surge la radicación del demandado en la ciudad de Necochea hacia fines del año 2012 y su desempeño laboral en la empresa Terramar S.A., que se infiere comenzó aproximadamente en esa fecha, por ser la de su radicación en esta ciudad, y ante la ausencia de alguna otra prueba aportada por el demandado sobre este aspecto (art. 384, 409 segundo párrafo del C.P.C.C.).

Del mismo modo, se encuentra debidamente acreditada la relación de convivencia de las partes, con inicio en el año 2014 y finalización en el mes de julio de 2016 y el proyecto común de construcción de una vivienda.

En efecto, adjunto a la demanda obra agregada copia de la escritura número 196 de Hipoteca con Letra Hipotecaria escritural: L. M. a favor del Banco Hipotecario Sociedad Anónima en su carácter de Fiduciante del Fideicomiso Administrativo Procrear, celebrada el 13 de agosto del año 2015.

De este instrumento público surge que ambas partes declaran residir en el mismo domicilio sito en calle 91 nro. 204 piso 14 departamento D de la ciudad de Necochea y que ambos son tomadores del crédito con garantía hipotecaria y creación de letra hipotecaria, revistiendo la calidad de codeudores, todo ello bajo las "Condiciones Generales del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Unica Familiar". El crédito otorgado ascendió a la suma de \$ 520.000, habiéndose desembolsado la suma de \$ 156.000 con anterioridad a la suscripción de la escritura, estipulándose que el saldo restante sería desembolsado en dos cuotas conforme el avance de obra y de la reglamentación; obligándose los deudores en forma solidaria a su devolución en las condiciones pactadas. Asimismo, que el crédito se encontraría destinado a la construcción de vivienda permanente de la única vivienda propia que se hipoteca. (v. cláusula primera del contrato de crédito).

Asimismo surge probada la constitución de hipoteca en primer grado de privilegio a favor del Banco de un lote de terreno ubicado en la ciudad de Necochea, con frente a la calle 151 esquina 48 en el Paraje denominado Villa del Deportista, -cuya nomenclatura se individualiza- y de todas las mejoras que



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

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

contiene y se introduzcan en el futuro. Este terreno es de titularidad dominial del demandado desde el mes de diciembre de 2014 (v. reserva, escritura e informe de dominio adjuntado a la contestación de demanda del 16/5/2022).

En base a este instrumento surge el propio reconocimiento por parte del demandado de la convivencia en el mismo domicilio y del proyecto común de construcción de una vivienda en el terreno referido, sin que puedan ser admisibles las razones brindadas por el Sr. M., sobre los motivos por los cuales tomaron el crédito de modo conjunto.

Ello en consideración a las particularidades del Programa Procrear, en el que se establece un específico y regulado sistema para el acceso al crédito en orden a las personas beneficiarias, su modalidad de inscripción, sorteo, mínimo y máximo de ingresos, su acreditación y la relación entre los cotitulares.

De allí que no puede en modo alguno admitirse la versión del demandado respecto a la inexistencia de convivencia, en tanto ello se encuentra en contradicción con sus propios actos anteriores e inadmisibles de conformidad con lo establecido en el artículo 1067 del C.C.C.; del mismo modo que con las responsabilidades asumidas respecto de los datos brindados para el otorgamiento del préstamo según surge de las condiciones generales del referido Programa, que más adelante se analizarán.

Asimismo, las testimoniales prestadas en la audiencia de vista de la causa celebrada el 28/10/2022 dieron cuenta de esta convivencia que fue negada durante todo el proceso por el demandado y de la existencia del proyecto común de construcción de la vivienda (arts 509, 510 del C.C.C.).

Sobre el particular la testigo María del Rocio Cabrera (min. 12:34 a 15:36), declaró haber sido vecina del edificio donde vivía el demandado. Así relató que primero él vivía solo y luego se mudó ella -en referencia a la actora-, narró que los veía como pareja, tenían un perrito y se los cruzaba subiendo y bajando del ascensor. Relató que vivió en ese edificio hasta el año 2017 y que no recuerda bien cuando fue que M. y P. se mudaron, estimando que fue un año antes de que la declarante mudara su domicilio. A preguntas que le fueron formuladas, dijo que sabía que estaban con el tema del crédito hipotecario, que lo querían

sacar porque estaban construyendo, según le fuera referido por J.. Relató que pasado un tiempo se cruza con J. y la ve muy angustiada y que en esa ocasión la actora le contó que el demandado le desconocía la relación, se había quedado con la casa y ella estaba alquilando.

También, declaró una compañera de trabajo de la actora, Sra. Josefina Larraburu (min. 25:20 a 28:37), quien expresó ser compañera de trabajo de la actora en el Hospital Municipal, y relató que J. le contaba que vivía con su novio y que nunca fue a visitarlos. A preguntas que le fueran formuladas relató que sabía que eran pareja, porque ella lo nombraba como su pareja con la que convivía y que también le comentó que les había salido un crédito para hacerse la vivienda y que estaba eligiendo unas cosas para la casa. Expresó que en un momento ellos vivían juntos en el departamento frente al casino y luego se mudaron a otro lugar más chiquito, cree que un casita frente al parque, porque aun no tenían terminada la casa.

En el mismo sentido depone una amiga de la actora, Eliana Di Rico (min. 16:15 a 24:46) quien da cuenta que las partes mantuvieron una relación de pareja y convivieron “por dos años y pico”, que alquilaban un departamento en el que vivieron aproximadamente dos años y luego siguieron viviendo en una propiedad de la familia de L., porque se les vencía el contrato y no lo querían renovar porque se estaban construyendo la casa, construcción que empezaron un año de separarse.

Si bien la testigo indica una ubicación del edificio diferente, lo cierto es que esta confusión en el relato, no incide a los fines de la valoración sobre la existencia de la convivencia, en tanto ambas partes, al suscribir la escritura pública, ya referida, declararon convivir en el domicilio de calle 91 nro. 204, es decir frente al casino según los dichos de la Sra. Larraburu. Si bien a la testigo Cabrera no le fue repreguntado a que edificio se refería cuando declaró ser vecina de las partes, de la prueba obrante en el proceso no surge otro edificio que el indicado en la escritura.

Esta confusión, tampoco resta convicción a la totalidad de su testimonio -el que no fue controvertido por el demandado durante la audiencia-, en función de su relación de amistad con la actora, la contextualización y detalles que la testigo





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

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

brinda en su narración, el que mantuvo al tiempo de formularse el careo con la testigo Sain. (art. 710 del C.P.C.C. 384, 456 del C.P.C.C.).

También narró Eliana Di Rico que L. M. viajó a Buenos Aires, a escriturar el terreno solo y que lo escrituró a su nombre, indicando que esto fue motivo de conflicto en la pareja. Relató que el proyecto de construcción lo tenían juntos, que ya se habían inscripto en varias oportunidades para obtener el crédito y no salían sorteados, habiendo sido J. quien hizo los trámites para anotarse en el Procrear.

Estos dichos corroboran lo aclarado por la actora al absolver posiciones en lo referido a la inscripción para el crédito y que se refuerzan en su verosimilitud, a partir de la confesional del demandado, quien al ser preguntado por las condiciones para la obtención del crédito Procrear, declaró no conocerlas (v. min. 2:18 aud. vista de la causa).

La testigo también declaró que las cuotas se le debitaban de la cuenta de M., que al principio la cuota era alta y que J. mantenía el resto de los gastos y que ello lo sabe porque J. tenía tres trabajos, indicando que la construcción se hizo con muchos detalles y que se aportó dinero adicional ya que el crédito no alcanzaba para la construcción total. Agregó que J. se sintió decepcionada y que tomó conciencia al tiempo de que era violencia económica, ya que pensaba que no podía asumir sus gastos y después se dio cuenta que sí podía. A preguntas que le fueron formuladas agregó no conocer el monto al que ascendía la cuota del crédito hipotecario, pero que sabía que era elevada y que J. estaba en otro crédito que era más barato, y era poco el resto de sueldo que le quedaba a L. y no sabe cuánto cobraba. Expresó que se separaron en el año 2016, que era invierno y hacía frío, que ella la ayudó a mudarse, señalando al tiempo del careo que tenía una camioneta y estaba en condiciones de individualizar las cosas que allí cargaron.

Respecto de este testimonio, no hubo planteos de inidoneidad, y no se observa mendacidad, a la luz de lo que surge de la prueba documental adjuntada con la demanda que da cuenta de los ingresos que la actora percibía -v. trámite de fecha 17/3/2021-. (arts. 16 inc. I, 31 Ley 26.485, 710, 711 del C.C.C., conf. este

Tribunal exptes. 10510 y 13247, ya citados, expte. 12116, reg. int. 56 (S) del 22/6/2021, conf. Ortiz, Diego O. "Procedimiento de Violencia Familiar", pág. 177, Ediciones Jurídicas Buenos Aires, año 2018)

Y tampoco surge de lo actuado, elementos que puedan desvirtuar los testimonios de Larraburu y Cabrera, como testigos de oídas, en lo referido a la obtención del crédito y el proyecto común de construcción de la vivienda, en tanto ello surge del instrumento público, ya descripto y del plano presentado ante la Municipalidad de fecha 4/9/2015 en el que consta el nombre de ambas partes, también adjuntado a la demanda (art. 384, 456 del C.C.C.).

Si bien la autenticidad de este plano fue negada por el demandado y no fue ofrecida prueba por la actora, a fin de su corroboración (v. ofrecimiento probatorio y aud. preliminar), lo cierto es que el demandado, no adjuntó otro plano que indicara lo que pretendió sostener durante el proceso -es decir un proyecto individual-, sino que tampoco ofreció, en defensa de su postura, la carpeta del crédito nro. 0150257254 de otorgamiento del crédito bajo el mencionado Programa, ni sus recibos de sueldo, facturas, resúmenes de tarjeta, entre otros, aun cuando el magistrado anotició a ambas partes la aplicación de la doctrina de las cargas dinámicas en materia probatoria (v. res. del 21/5/2021 y su notificación).

En este contexto, los testimonios referidos no surgen puestos en crisis por las declaraciones prestadas por los testigos ofrecidos por el demandado y que declararon en la audiencia de vista de la causa. (art. 384, 456 del C.P.C.C.)

En efecto el testimonio del Sr. Wilde, quien conoció a M. en circunstancias en que estaba buscando el terreno, indicando que fue en el año 2014 relata que a veces lo veía con una chica quien pasaba y saludaba, pero generalmente lo veía solo, y que cuando compró el terreno fue por primera vez al departamento de calle 91 y 2 a festejar a fines del 2014. Señala que en esa ocasión luego llegaron unos amigos y, a preguntas formuladas por el magistrado en lo referido a si L. M. estaba solo en esa oportunidad, el testigo responde que si, que no vio a la chica y que no "vio vestigios de convivencia si a eso quieren llegar", aún cuando esta cuestión no le había sido preguntada (v. min. 3:17 a 3:38).

Esta última aclaración del testigo, por su modalidad, y la observación que el magistrado le realizó en la audiencia, no tiene ninguna fuerza convictiva para



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

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

desvirtuar el resto de los testimonios ya valorados. Del mismo modo que el testimonio prestado por Silvana Sain -amiga del demandado-, cuando afirma que las partes no convivieron, ello en orden a lo escueto de algunas de sus respuestas e imprecisión de otras, aún durante el careo realizado con la testigo Di Rico (v. min. 46:00 a 48:00).

Nada agregan los testimonios prestados por los amigos del demandado Pablo Barreiro, cuando expone que L. vivía sólo en el departamento de 2 y 91 y en ese departamento compartió poco (min. 38:45 a 42:10) y Emiliano Kellner, en cuanto expone que sólo fue dos veces al departamento y lo vio solo (v. min. 43:00 a 45:00), en atención a la falta de asiduidad de concurrencia al domicilio, y que no tiene entidad para controvertir lo que surge del resto del material probatorio analizado respecto de esta cuestión, que especialmente obra reconocida por el demandado en el instrumento público.

Ahora bien respecto de la prueba documental, la actora adjuntó transferencias bancarias realizadas a la cuenta del demandado vinculadas con el pago de las tarjetas de crédito (v. trámite de fecha 16/3/2021) aunque de ninguna de las referencias y motivos consignados en las transferencias, sus fechas y sus montos, surge alguna relación en cuanto a los aportes para la compra del terreno, o materiales de construcción, u honorarios profesionales. En efecto en las mismas se indica: tarjeta, pago, pago a cuenta o referidas a compras personales, en consideración que la actora tenía una extensión de la tarjeta del demandado según lo explicara al tiempo de absolver posiciones (min. 5:45 de la aud. de vista de la causa).

Si bien se advierte orfandad probatoria de la actora respecto de los aportes – v.g. prueba informativa sobre resúmenes de la tarjeta de crédito, facturas de bienes adquiridos, o declaraciones testimoniales de los profesionales que hubieran intervenido o el requerimiento de documental en poder del Sr. M. o cualquier otra que hubiese podido ofrecer-, lo cierto es que el demandado tampoco aportó ninguna prueba sobre el particular, con una escasa o nula colaboración probatoria en función de los hechos alegados y la relación que los

unió (conf. la ya referida carga dinámica de la prueba v. res. del 21/5/2021 y su notificación).

El demandado era quien se encontraba en mejores condiciones de probar sus ingresos durante el período, los ahorros con los cuales dice haber abonado individualmente el terreno, y todos los costos de construcción, teniendo en consideración incluso que quedó probado con la propia confesional del demandado y los testigos Wilde y Di Rico que debieron hacerse aportes adicionales al crédito para la construcción.

Máxime cuando la vivienda comenzó a construirse durante el tiempo en que aun las partes mantenían su relación -al menos luego de otorgado el crédito en agosto de 2015- y finalizó a fines de diciembre del año 2016, fecha en la que el demandado se habría mudado al inmueble, según surge de los dichos del testigo Wilde; única prueba que el demandado sobre el particular aportó al proceso y era nuevamente quien se encontraba en mejor condición de probar.

Es decir que, no obstante el escaso material probatorio, varios indicios conducen a concluir que el citado proyecto, que comenzó como un proyecto común -al menos en la confianza que la actora tenía en el demandando-, y finalizó como proyecto individual posterior a la ruptura, no podría haberse realizado sin los aportes económicos de la Sra. J. P., sea en lo vinculado a la construcción o al mantenimiento de los gastos derivados de la convivencia (v. lo declarado por la testigo Di Rico y las aclaraciones realizadas en la absolución de posiciones de la actora).

Así, el acceso al crédito por ambos, es un hecho incontrastable, en base a la especificidad y objetivos del Programa Procrear, que fue consultado de los datos que surgen de páginas oficiales, los que además son de público y notorio conocimiento, por la envergadura y fines que tuvieron, las publicidades sobre el particular y los estrictos requisitos para poder inscribirse, el sorteo y para su otorgamiento.

En este sentido y en sus distintas modalidades según el período de que se trate, este Programa establecía mínimos y máximos de sueldos en su equivalencia a los salarios mínimos vitales y móviles para el acceso al Programa.



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

USO OFICIAL – JURISDICCION ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Entre otros aspectos, sobre los ingresos se establecía un porcentaje de afectación máximo, el destino como vivienda familiar y de ocupación permanente y la acreditación de la relación con el cotitular del crédito.

Especialmente se encontraba previsto que “El titular y el cotitular deberán encontrarse unidos por alguno de los vínculos que se detallan a continuación, los cuales deberán encontrarse registrados. a) Matrimonio. b) Unión convivencial. c) Unión de hecho, siempre que coincidan los domicilios declarados por el titular y cotitular”, conforme surge de la información oficial. ([https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/basesycondiciones\\_lcs\\_procrear\\_20.10.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/basesycondiciones_lcs_procrear_20.10.pdf))

En este marco, si el demandado con sus ingresos individuales podía haber accedido por sí mismo al otorgamiento del crédito, no se explica por qué la actora era cotitular, cuando de las regulaciones del citado programa surge que en caso de ser tomado el crédito por más de una persona debe acreditarse relación matrimonial, unión convivencial o unión de hecho.

Es que más allá que el demandado, durante todo el proceso, sostuvo y así lo acreditó, que realizó el pago de las cuotas del crédito, teniendo en cuenta la fecha de la primer cuota -mayo 2016- y de finalización de la relación, lo cierto es que la construcción habría comenzado durante la convivencia, según surge del primer desembolso que consta en el instrumento público referido y los planos presentados a la municipalidad, lo que ocurrió entre los meses de agosto y septiembre del año 2015, la separación ocurrió el 24 de julio de 2016 (v. absolución de posiciones Sra. P. y su aclaración -min. 11:20 a 11:25- y decl. testigo Di Rico) y se habría mudado según los dichos del testigo Wilde a finales de ese mismo año.

En este contexto, la única prueba aportada por el demandado fueron las transferencias realizadas para el pago de la cuota del crédito hipotecario a partir del primer vencimiento en mayo del año 2016 y en los períodos subsiguientes, sin ninguna otra documental que acreditara los gastos que afirma haber solventado de modo exclusivo para la construcción. Es dable reiterar que

reconoció que el crédito no le alcanzó y que incluso también habría adquirido el terreno con sus ahorros.

Sobre lo vinculado al terreno y a los aportes que la Sra. P. afirmó haber realizado, ya fue mencionado que la prueba sobre este aspecto ha sido insuficiente. Y aun cuando hubiera otras constancias de las cuales pueda ello ser inferido, que no se da en el caso, es una cuestión a la que no puede ingresarse en función de la limitación que contiene la pretensión principal de la demanda y sin haberse articulado otra postulación que permitiese ingresar a su tratamiento, que ya fueran tratadas al confirmarse el rechazo de la división de condominio.

3.4. Es decir que, el demandado obtuvo beneficios económicos de los aportes realizados por la actora, quien puso a disposición del proyecto común, su respaldo económico, necesario para el acceso al crédito y para la construcción de la vivienda, al menos en sus inicios y hasta la ruptura de la relación, sea mediante aportes realizados directamente o indirectamente asumiendo los gastos personales de ambos, según se infiere de los indicios graves, precisos y concordantes que fueron señalados. (arts 163 inc. 5, 384 del C.P.C.C.)

En efecto, luego de la ruptura -meses antes de finalizarse la construcción-, encontrándose el terreno donde se construyó el inmueble bajo titularidad dominial del Sr. L. M., el mismo desconoció estos aportes, vedándole cualquier posibilidad de reclamo, e incluso negó una convivencia que en su oportunidad reconoció en instrumento público.

Ello no sólo desplazó a la actora de cualquier beneficio presente y/o futuro quedando seriamente condicionada su posibilidad de acceso a un crédito para construcción de una vivienda, sino que además la invisibilizó en la relación que los unió.

No cabe duda entonces que esta conducta del demandado constituyó un hecho de violencia económica, sin ingresar a las afectaciones que podría haber padecido la actora respecto a la incidencia que este hecho en otras esferas, teniendo incluso en consideración la negación del demandado de los alcances de la relación, en tanto esto no fue traído al proceso, por lo que no corresponde avanzar sobre la cuestión.



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

4. Ahora bien, la pretensión subsidiaria de la actora por la que solicita el reembolso de lo aportado, debe ser analizada en uso de las facultades judiciales de calificación legal, del principio de congruencia (v. consid. III apartado 3.2. de la presente) y en especial observancia a los mandatos que surgen de normas de orden público, que ya fueran citadas al tratarse la normativa convencional y constitucional y la perspectiva de género que debe orientar la labor jurisdiccional. (v. consid. III apartados 3.1)

A ello cabe añadir, que “al suscribir la Convención de Belém do Pará el Estado argentino (en todas sus variantes) asumió la obligación internacional de “establecer los mecanismos judiciales y administrativos necesarios para asegurar que la mujer objeto de violencia tenga acceso efectivo a resarcimiento, reparación del daño u otros medios de compensación justos y eficaces” (art. 7 inc. “g” L. 24.632)

Tales mecanismos pueden ser tanto normativos como de prácticas tendientes a cumplir eficazmente la finalidad asumida ante las Naciones firmantes (art. 27 Conv. de Viena de los Tratados; art. 75 incs. 22 y 23 CN). (conf. expte. 12116, ya citado)

A estos fines, ya delineados los hechos acreditados y las postulaciones de las partes, se estima ajustado a las particularidades del caso, calificar la pretensión subsidiaria como enriquecimiento sin causa (art. 1794 del C.C.C.), aunque como se adelantó con las limitaciones que surgen de su postulación en demanda.

Este Tribunal, con otra integración -en la vigencia del código derogado-, y en criterio que se comparte, sin que hubieran variado los recaudos en el Código unificado, ha sostenido “con cita de Alterini, Ameal y López Cabana, que “Para que se habilite la utilización de esa figura deben darse necesariamente ciertos requisitos. Así se mencionan: el enriquecimiento del demandado; el empobrecimiento del demandante; un nexo causal entre ambas variaciones patrimoniales; ausencia de causa; carencia de toda otra acción y que la ley no obste o no prohíba el ejercicio de la acción (Alterini y otros Ob. cit. pág. 446)”.

(expte. 8828 reg. int. 25 (S) del 24/4/2012, expte. 12.182 reg. int. 102 sent. del 13/10/2020)

Agregándose en el último de los antecedentes que “señala Sandra Wierzba que “Los requisitos (...) han venido delineándose en la doctrina y en la jurisprudencia, y ahora aparecen específicamente regulados en los artículos 1794 y 1795. Éstos son: 1. Enriquecimiento del demandado: Se requiere el incremento del activo o la disminución del pasivo patrimonial del accionado, mediante el ingreso de bienes, el aumento de su valor, la eliminación de gastos que él hubiera debido realizar, la falta de remuneración de servicios, etcétera. 2. Empobrecimiento del actor: Consiste en el menoscabo económico consecuente, que afecta al titular de la acción. 3. Relación causal entre el enriquecimiento y el empobrecimiento: Es preciso que exista una relación de causa-efecto adecuada entre estos dos extremos. 4. Ausencia de justa causa: No debe haber una causa fuente que legitime el enriquecimiento. Es decir, el aumento en el patrimonio del demandado no debe fundarse en un contrato, en una donación, etcétera. 5. Inexistencia de otra acción más útil. Subsidiariedad: No debe tener el empobrecido otra acción o vía de derecho a su disposición para obtener la debida indemnización de su perjuicio (art. 1795).” (en Ricardo Luis Lorenzetti - Director “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado” Miguel Federico De Lorenzo y Pablo Lorenzetti Coordinadores, Tomo VIII pp. 709/710)” (expte. 12.182 reg. int. 102 sent. del 13/10/2020)

En el caso, estos recaudos han quedado debidamente acreditados. En efecto, el beneficio que el demandado obtuvo derivado de los aportes de la actora es elocuente y ya fue referido. Al inicio de la relación convivencial el demandado no poseía bienes inmuebles, accedió a la compra del terreno en ese período y posteriormente a la construcción de la vivienda con un crédito tomado juntamente con la actora quien, sin posibilidad de beneficio alguno, hasta la fecha reviste la calidad de codeudora.

Debe señalarse que líneas de crédito beneficiosas como el Procrear, con bajas tasas de interés fija y en pesos, a pagar en un plazo de 20 años, en el contexto inflacionario que surge del periodo -hechos estos públicos y notorios-, ya no es un recurso crediticio en la actualidad.





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

USO OFICIAL – JURISDICCION ADMINISTRACION DE JUSTICIA

La actora no sólo se vio empobrecida por no haber podido obtener beneficio alguno de los aportes que aquí se concluye que realizó, sino que además no era posible para la actora luego de la separación, acceder a otro crédito de este tipo para construcción de viviendas; no obstante que, paradójicamente hasta la fecha continúa obligada con el banco acreedor hasta el año 2036 por una vivienda que no habita y que en lugar de representar un incremento para su patrimonio, integra su pasivo .

De lo que se ha dicho hasta aquí, surge indudable la relación de causalidad entre el enriquecimiento del demandado y el empobrecimiento de la actora, sin una causa que lo legitime y no existiendo otra acción para que le sea reembolsado el dinero invertido, se encuentran debidamente reunidos los presupuestos establecidos en el artículo 1794 cc del C.C.C. (conf. jurisprudencia y doctrina)

Sobre el particular y en caso análogo se ha sostenido que "Hoy, el Código Civil y Comercial de la Nación ha incorporado una regulación básica del instituto en los arts. 1794 y 1795. Y resulta aplicable al caso ya que la unión convivencial no puede ser causa fuente de enriquecimiento o empobrecimiento económico de uno de sus integrantes a costa del otro" (Cám. Civ. y Com. Junín, Expte. n°: JU-9139-2018 B., M. V. C/ B., O. s/ materia a categorizar, Reg. Sent. 68, 04/05/2023).

Ahora bien, la actora peticionó como compensación de los aportes personales y económicos que realizó, un suma de dinero que fijó en \$350.000 con más sus intereses, sin que el demandado respecto del monto solicitado hubiera realizado alguna consideración, habiendo basado su defensa en la caducidad de la acción por compensación económica que no fue solicitada en la presente.

En atención a la orfandad probatoria en este sentido -ya referida al tiempo de analizar la prueba-, los únicos hechos acreditados que pueden ser tenidos en consideración son el monto total del crédito otorgado (\$ 520.000), el monto al que ascendió el primer desembolso (\$ 156.000) -sin que surja prueba de la fecha de los desembolsos restantes por parte del Banco-, que el dinero

otorgado no alcanzaba para la construcción, el avance de la misma al tiempo de la separación que ya fue analizado, y que las cuotas del crédito hipotecario, con excepción de las dos cuotas que se habrían devengado hasta la separación -v. primer vencimiento en mayo de 2016 y ruptura de la relación el 24 de julio de 2016- fueron abonadas íntegramente por el demandado según surge del propio reconocimiento que realizó la actora en demanda y al absolver posiciones. Siendo ello así, habiéndose pedido una suma de dinero que se consideró equivalente a los aportes efectivamente realizados, corresponde estar a los términos y limitaciones de lo pedido.

Así, en consideración al escasísimo material probatorio sobre este aspecto, se estima que la suma de \$ 350.000 se reporta ajustada a los parámetros mencionados; sin que corresponda su actualización monetaria tal como se solicitó en demanda en atención a lo establecido en los artículos 7 y 10 de la ley 23928. A dicha suma deberán adicionarse intereses desde la mora hasta su efectivo pago, los que deberán ser calculados a la tasa pasiva más alta del Banco de la Provincia de Buenos Aires, en sus depósitos a 30 días -plazo fijo digital- (conf. art. 768 del C.C.C.)

Respecto de la mora y ante la ausencia de elementos que permitan establecer la fecha de cada uno de los aportes (conf. Cam.Civ. y Com. Junín, expte. n°: JU-9139-2018 "B., M. V. c/ B., O. s/Materia a categorizar" 4/5/2023, disponible en [www.scba.gov.ar](http://www.scba.gov.ar)), corresponde fijarla el día posterior a la ruptura de la unión, esto es el 25 de julio de 2016.

Asimismo corresponde hacer lugar a la sustitución como deudora que fuera requerida por la actora ante el Banco Acreedor. En este sentido y en tanto ello estaría condicionado a la conformidad del acreedor hipotecario, la eventual imposibilidad de obtenerla no puede redundar en perjuicio de la actora.

De allí que corresponde imponer como obligación de hacer a cargo del demandado la adopción de todas las medidas necesarias a estos fines y para su cumplimiento, incluso la cancelación del crédito, lo que deberá cumplirse en un plazo no superior a los 15 días de quedar firme la presente. Ello bajo apercibimiento de aplicar astreintes por cada día de retardo en caso de incumplimiento, las que se fijan en la cantidad de 0,50 Jus diarios a favor de la actora, importando la notificación de esta sentencia, intimación suficiente para



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

su aplicación, previo requerimiento de la interesada una vez operado el vencimiento del plazo dispuesto y sin perjuicio de otras medidas que la actora pueda requerir. (art. 37 del C.P.C.C.)

Por las consideraciones expuestas propongo al acuerdo admitir el recurso, revocar parcialmente la sentencia de grado con los alcances que surgen de las consideraciones realizadas respecto de la pretensión subsidiaria contenida en demanda.

Imponer las costas de ambas instancias al demandado en su calidad de vencido. (art. 68 del C.P.C.C.)

A la cuestión planteada voto por la **NEGATIVA**

La Sra. Jueza Doctora Bulesevich votó en el mismo sentido por análogos fundamentos.

El Sr. Juez Doctor Loiza votó en el mismo sentido por análogos fundamentos.

**A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA ANA CLARA ISSIN DIJO:**

En atención al resultado que arroja la votación de la cuestión anterior corresponde: I) Revocar parcialmente la sentencia de fecha 22 de diciembre de 2022 y en consecuencia hacer lugar la pretensión subsidiaria contenida en la demanda. (arts. 16 y 75 inc. 22 y 23 de la C.N., 15 de la Constitución Provincial; Declaración Universal de Derechos Humanos, arts. 1º y 2º; Pacto de San José de Costa Rica, arts. 1º y 24; Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales, arts. 2º, inc. 2º y 3º; Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, art. 2º), arts. 2, 3, 4, 5 y cc. de la CEDAW, y 7, 8 Convención de Belem Do Pará, 5 inc. 4, 16 inc. 31 Ley 26.485, 1, 2, 3, 710, 1794 del C.C.C. 266, 272, 273 del C.P.C.C. y demás normas jurisprudencia y doctrina tratadas en la primera cuestión. II) Condenar al demandado L. M., a abonar a la Sra. J. P. dentro de los 10 días de quedar firme la presente, la suma de pesos trescientos cincuenta mil (\$350.000) con más los intereses desde la mora - 25/7/2016- y hasta su efectivo pago, los que deberán calcularse a la tasa pasiva más alta del Banco de la Provincia de Buenos Aires, en sus depósitos a 30 días

-plazo fijo digital- (conf. normas jurisprudencia y doctrina primera cuestión). III) Imponer al Sr. L. M. como obligación de hacer, la desvinculación como deudora de la Sra. J. P. del crédito hipotecario otorgado -v. escritura individualizada en autos- en un término no superior a los 15 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de aplicar astreintes por cada día de retardo en caso de incumplimiento, las que se fijan en la cantidad de 0,50 Jus diarios a favor de la actora. Hágase saber al obligado que la notificación de esta sentencia, importa intimación suficiente para su aplicación, previo requerimiento de la interesada una vez operado el vencimiento del plazo dispuesto y sin perjuicio de otras medidas que la actora pueda requerir. (conf. normas jurisprudencia y doctrina primera cuestión). IV) Imponer las costas de ambas instancias al demandado en su calidad de vencido, difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad. (art. 68 del C.P.C.C., 31 y 51 ley 14967)

#### **ASI LO VOTO.**

La Sra. Jueza Doctora Bulesevich votó en el mismo sentido por análogos fundamentos.

A la misma cuestión planteada el Señor Juez Doctor Loiza votó en igual sentido por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

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

Necochea, 5 de septiembre de 2023-

**VISTOS Y CONSIDERANDO:** Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo se resuelve: I) Revocar parcialmente la sentencia de fecha 22 de diciembre de 2022 y en consecuencia hacer lugar la pretensión subsidiaria contenida en la demanda. (arts. 16 y 75 inc. 22 y 23 de la C.N., 15 de la Constitución Provincial; Declaración Universal de Derechos Humanos, arts. 1º y 2º; Pacto de San José de Costa Rica, arts. 1º y 24; Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, arts. 2º, inc. 2º y 3º; Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, art. 2º), arts. 2, 3, 4, 5 y cc. de la CEDAW, y 7, 8 Convención de Belem Do Pará, 5 inc. 4, 16 inc. 31 y cc Ley 26.485, 1, 2, 3, 710, 1794 del CCyCN, 266, 272, 273 del C.P.C.C. y demás normas jurisprudencia y doctrina tratadas en la primera cuestión. II) Condenar al demandado L. M., a abonar a la Sra. J. P. dentro de los 10 días de quedar firme



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

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

la presente, la suma de pesos trescientos cincuenta mil (\$350.000) con más los intereses desde la mora -25/7/2016- y hasta su efectivo pago, los que deberán calcularse a la tasa pasiva más alta del Banco de la Provincia de Buenos Aires, en sus depósitos a 30 días -plazo fijo digital- (conf. normas jurisprudencia y doctrina primera cuestión) III) Imponer al Sr. L. M. como obligación de hacer, la desvinculación como deudora de la Sra. J. P. del crédito hipotecario otorgado -v. escritura individualizada en autos- en un término no superior a los 15 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de aplicar astreintes por cada día de retardo en caso de incumplimiento, las que se fijan en la cantidad de 0,50 Jus diarios a favor de la actora. Hágase saber al obligado que la notificación de esta sentencia, importa intimación suficiente para su aplicación, previo requerimiento de la interesada, una vez operado el vencimiento del plazo dispuesto y sin perjuicio de otras medidas que la actora pueda requerir. (conf. normas jurisprudencia y doctrina primera cuestión). IV) Imponer las costas de ambas instancias al demandado en su calidad de vencido, difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad. (art. 68 del C.P.C.C., 31 y 51 ley 14967)

Notifíquese mediante el depósito del presente en el domicilio electrónico constituido por las partes (art. 10 Ac. 4013 t. o. Ac. 4039 del 14/10/2021 SCBA):

Sr. L. M. (Pat. Dra. Silvia Rosana Blanco)

27259745174@Notificaciones.Scba.Gov.Ar

Sra. J. P. (Pat. Dres. Ariel Nicolás Kuch y Mariana Daniela Egia)

27305192770@Notificaciones.Scba.Gov.Ar

20250629940@Notificaciones.Scba.Gov.Ar

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 05/09/2023 11:21:33 - ISSIN Ana Clara - JUEZ

Funcionario Firmante: 05/09/2023 12:02:43 - LOIZA Fabian Marcelo - JUEZ

Funcionario Firmante: 05/09/2023 12:20:55 - BULESEVICH Laura Alicia - JUEZ

Funcionario Firmante: 05/09/2023 13:20:21 - DOMINGUEZ Norma Teresa -  
SECRETARIO DE CÁMARA

%087!u\!jy5pŠ

242301856001748921

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - NECOCHEA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 06/09/2023 09:33:10 hs. bajo el  
número RS-122-2023 por DO\mamolina Mariana.