Trelew, 18 de junio de 2026.

VISTOS: Estos autos caratulados “ *<PER_1>* *c/* *<PER_2>* *s/ Solicitud de inscripción”* (Expte. N° 274 año 2026 CAT), venidos a despacho a fin de resolver el llamado del 27/05/2026.

Y CONSIDERANDO:

I. Mediante Sentencia Interlocutoria N° 184/2026 (17/04/2026), el magistrado de primera instancia rechazó *in limine* la demanda interpuesta por la Sra. <PER_1> .

Para así resolver, señaló que la pretensión de la actora —consistente en que se la reconociera como copropietaria del inmueble y se ordenara su inscripción como condómina en un 50%— resulta incompatible con el régimen jurídico aplicable a las uniones convivenciales.

Destacó que las partes habían celebrado y homologado acuerdos específicos sobre el destino y eventual distribución del inmueble, en los que se estableció que, ante determinadas circunstancias, el bien sería vendido y el producido distribuido en partes iguales. En consecuencia, expuso que no existía ausencia de regulación que justificara acudir a principios como el enriquecimiento sin causa o la apariencia jurídica.

Asimismo, señaló que la actora no cuestionó la validez ni la eficacia de los acuerdos vigentes, sino que pretendió obtener por una acción declarativa un efecto jurídico distinto al pactado, esto es, la constitución de un condominio sobre un inmueble cuya titularidad registral correspondía al demandado.

Finalmente, entendió que admitir esa pretensión implicaría desconocer la autonomía de la voluntad de los convivientes y desnaturalizar el régimen legal previsto para las uniones convivenciales.

II. Por ID 2321094 (22/04/2026), la parte actora interpuso recurso de apelación, concedido en relación y con efecto suspensivo el 29/04/2026.

Al fundarlo, mediante ID 2347060 (12/05/2026), sostuvo que el rechazo *in limine* de la demanda fue improcedente por tratarse de una medida excepcional reservada para supuestos de manifiesta improponibilidad jurídica, extremo que —afirma— no se configura en el caso.

Señala que el magistrado interpretó erróneamente el objeto de la acción, pues nunca solicitó la inscripción del inmueble en condominio ni el reconocimiento de una copropiedad, sino la declaración e inscripción de una comunidad de bienes e intereses derivada de la unión convivencial y del acuerdo celebrado entre las partes respecto de la distribución del inmueble tras el cese de la convivencia.

Sostiene que el magistrado aplicó equivocadamente el art. 518 del CCCN, relativo a los pactos de convivencia, cuando correspondía analizar la cuestión a la luz del art. 528

Documento anonimizado por AymurAI

del mismo código y de los principios que regulan la distribución de bienes luego de finalizada la convivencia.

Asimismo, argumenta que la inscripción pretendida resulta necesaria para proteger los derechos que le reconoce el acuerdo homologado, evitar un eventual enriquecimiento sin causa del demandado y otorgar oponibilidad frente a terceros a su participación sobre el bien. Refiere que el inmueble fue adquirido y mejorado durante la convivencia con aportes de ambos convivientes, que existe un reconocimiento expreso de su derecho al 50% del producido de una futura venta y que el juez omitió analizar la cuestión desde una perspectiva de género y de protección de la vivienda familiar.

III. El instituto del rechazo *in limine* de la demanda previsto en el art. 340 del CPCC debe ser interpretado de modo restrictivo, es decir, con suma prudencia y para supuestos excepcionales en los que resulte manifiesta la inadmisibilidad de la pretensión, exista una evidente falta de fundamentos o se encuentre vedada cualquier decisión judicial de mérito. Por ello, la repulsa de plano sólo procede ante vicios graves, pues la extralimitación en su aplicación podría comprometer la garantía del debido proceso, debiendo primar la prudencia y moderación en la utilización de este instituto (conf. esta Sala, SIE N° 02/2025, con cita a Highton, Elena; Areán, Beatriz, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Ed. Hammurabi, Bs. As., 2006, T. 6, págs. 439/441).

Ahora bien, superado el control de los presupuestos procesales básicos, corresponde al juez examinar la proponibilidad jurídica de la acción tal como fue planteada. En ese marco, la demanda resulta objetivamente improponible cuando el objeto perseguido aparece excluido de plano por el ordenamiento jurídico o cuando su improcedencia surge, en abstracto, de los propios hechos invocados como fundamento de la pretensión (conf. Sala B, SDC N° 20/2024, con cita a Berizonce, Roberto Omar, “Saneamiento del proceso, rechazo in limine e improponibilidad objetiva de la demanda”, Revista de Derecho Procesal, Rubinzal-Culzoni, 2004-2).

En el caso, como se dijo, el magistrado rechazó *in limine* la demanda por considerar que la pretensión de reconocer a la actora como copropietaria del inmueble contrariaba los acuerdos válidamente celebrados y homologados entre los convivientes, los cuales ya regulaban el destino del bien. Por su parte, la recurrente sostiene que el magistrado interpretó erróneamente el objeto de la acción, pues afirma que no pretendió el reconocimiento de una copropiedad ni la constitución de un condominio, sino la declaración e inscripción de una comunidad de bienes e intereses derivada de la unión convivencial y del acuerdo homologado entre las partes.

Ahora bien, del escrito CRU 00656000000001222283-0 (18/03/2026) se observa que la actora promovió demanda a fin de que se declare la existencia de una *“comunidad de*

Documento anonimizado por AymurAI

bienes e intereses” respecto de un inmueble adquirido durante la convivencia y se ordene su inscripción registral, solicitando además que dicho bien no sea liquidado ni dividido.

Añadió que, tras la ruptura de la convivencia, las partes celebraron un acuerdo de comunidad de bienes homologado judicialmente, mediante el cual se atribuyó el uso de la planta alta del inmueble a ella y a sus hijos, y el de la planta baja al demandado para el desarrollo de su actividad comercial. Señaló que el inmueble fue adquirido y construido con el esfuerzo común de ambos convivientes y que ello fue expresamente reconocido en el acuerdo homologado, en el que se estableció que, en caso de venta, le correspondería el 50% del valor del bien. Sobre esa base, afirmó que existía una comunidad de bienes e intereses respecto del inmueble y solicitó que este no fuera liquidado, dividido ni vendido.

Incluso, en forma expresa, peticionó que *“se proceda a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Chubut como comunidad de bien de ambas partes, es decir a mi nombre y del demandado ex conviviente en 50% a cada uno”* (sic).

Finalmente, en el punto III de su presentación, peticionó que se dicte en la causa una prohibición de innovar sobre el inmueble identificado con la Matrícula <PER_3> , <DIRECCION_1> , Partida inmobiliaria N° <TEX>, plano N° <TEX> (expte. <TEXTO>), protocolizado al <ANONIMIZAR> , ubicado en calle <DIRECCION_2> de Trelew, Provincia del Chubut.

Así planteada la pretensión, se advierte que, más allá de la denominación utilizada por la recurrente —“comunidad de bienes e intereses”—, el efecto jurídico perseguido consiste en obtener la inscripción registral del inmueble a nombre de ambos convivientes en un 50% para cada uno, con la consecuente inmovilización del bien y la exclusión de su liquidación, división o venta. En otros términos, la acción procura transformar una estipulación contenida en un acuerdo homologado en una situación registral real sobre el inmueble.

De las actuaciones caratuladas “ <PER_2> y <PER_1> s/ Homologación (Alimentos - Cuidado personal - régimen de comunicación)” (Expte. N° 10332/2023), surge que mediante Sentencia Interlocutoria N° 181/2023, de fecha 02/06/2023, el magistrado de primera instancia homologó el acuerdo celebrado entre las partes. En lo que aquí interesa, dicho convenio reguló aspectos vinculados con la administración de los bienes comunes y la atribución del hogar familiar, estableciéndose que la Sra. <PER_1> continuaría residiendo junto a sus hijos en el quincho que había constituido la vivienda familiar hasta la separación, mientras que el Sr. <PER_4> ocuparía la construcción emplazada en la parte posterior del terreno, compuesta por un local comercial en planta baja y una vivienda en planta alta aún inconclusa. Asimismo, se acordó que, una vez finalizadas las obras pendientes de esta última unidad habitacional, la

Documento anonimizado por AymurAI

Sra. <PER_1> se trasladaría a la planta alta y el Sr. <PER_4> pasaría a residir en el quincho.

Del mismo modo, las partes contemplaron expresamente la eventual imposibilidad de mantener dicha modalidad de ocupación sobre el inmueble. En tal sentido, convinieron que, ante la aparición de conflictos futuros irreconciliables o cualquier circunstancia que impidiera la continuidad de esa situación, el inmueble sería vendido y el producido de la operación se distribuiría en partes iguales, correspondiéndole a cada uno el cincuenta por ciento (50%) del valor obtenido, con el fin de procurar una nueva solución habitacional.

Es decir, las partes regularon convencionalmente el uso y ocupación del inmueble luego del cese de la convivencia y, para el supuesto de tornarse inviable esa modalidad, previeron su venta y la distribución igualitaria del producido.

Además, cabe recordar que, tal como lo señaló el magistrado de primera instancia, el art. 518 del CCCN estipula que las relaciones económicas entre los convivientes se rigen por lo estipulado en el pacto de convivencia y que, a falta de pacto, cada integrante ejerce libremente las facultades de administración y disposición de los bienes de su titularidad. Asimismo, en el caso de autos, según lo manifestó por la parte actora, el inmueble en cuestión se encuentra inscripto a nombre del Sr. <PER_4> .

En consecuencia, la pretensión aquí deducida se contrapone con lo expresamente acordado. Mientras el convenio homologado previó, ante determinadas circunstancias, la venta del inmueble y la distribución del precio obtenido, la actora solicita ahora que se declare e inscriba una comunidad de bienes en partes iguales, que el inmueble no sea liquidado, dividido ni vendido, y que se disponga una prohibición de innovar sobre el bien. Es decir, pretende obtener judicialmente un efecto diverso —e incompatible— con lo que las propias partes establecieron y que fue oportunamente homologado.

Tampoco puede soslayarse que la actora no promovió una acción destinada a cuestionar la validez, eficacia, alcance o eventual revisión del acuerdo homologado. Por el contrario, invoca dicho acuerdo como fundamento de su pretensión, pero procura extraer de él una consecuencia jurídica que no surge de sus términos: la inscripción registral de una comunidad o cotitularidad sobre el inmueble. Ello resulta improcedente, pues no corresponde desnaturalizar el contenido del convenio bajo el pretexto de hacerlo efectivo, ni convertir una cláusula referida al eventual reparto del producido de una venta futura en el reconocimiento actual de un derecho real sobre el bien.

La circunstancia de que el inmueble hubiera sido adquirido, construido o mejorado durante la convivencia no habilita, sin más, a obtener por esta vía la inscripción registral de una “comunidad de bienes”.

Documento anonimizado por AymurAI

Incluso, la medida cautelar de no innovar respecto de la venta del bien se contrapone con una de las alternativas expresamente previstas en el acuerdo, consistente en la eventual enajenación del inmueble y la posterior distribución de su producido.

En esa inteligencia, la decisión recurrida no importó un examen prematuro de cuestiones probatorias reservadas para la sentencia definitiva, sino la constatación de una improponibilidad jurídica manifiesta: la pretensión deducida persigue un efecto incompatible con el acuerdo vigente entre las partes y con la naturaleza de los derechos allí reconocidos. La sustanciación del proceso, en tales condiciones, no modificaría ese obstáculo inicial, pues este surge de los propios términos de la demanda y del acuerdo invocado por la accionante (conf. CAE, SIE N° 146/2023).

Por lo demás, la invocación de la perspectiva de género y de la protección de la vivienda familiar no autoriza a prescindir del contenido del acuerdo homologado ni a sustituirlo por una solución distinta a la libremente convenida por las partes. Tales principios deben ser ponderados en armonía con la autonomía de la voluntad, la seguridad jurídica y los límites propios del régimen patrimonial de las uniones convivenciales, sin que puedan servir de fundamento para crear, por vía declarativa, un derecho real no pactado ni reconocido registralmente.

En consecuencia, dado que lo peticionado en esta causa se contrapone con lo acordado y homologado entre las partes, y toda vez que la demanda procura obtener un efecto jurídico manifiestamente improcedente en los términos en que fue planteada, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la Sentencia Interlocutoria N° 184/2026.

IV. Finalmente, atento a la forma en la que se resuelve, corresponde imponer las costas de Alzada a la parte apelante vencida (conf. arts. 69 CPCC;).

En mérito a la labor desempeñada y al resultado obtenido, corresponde regular los honorarios profesionales de la Dra. <PER_5> , en la suma equivalente al 0,40% del monto del proceso, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 13 y 32 de la Ley XIII N° 4).

Por ello, la Sala “2” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE:**

I) CONFIRMAR la Sentencia Interlocutoria N° 184/2026 (17/04/2026), en cuanto rechazó *in limine* la demanda interpuesta por la Sra. <PER_1> .

II) IMPONER las costas de Alzada a la parte apelante vencida.

III) REGULAR los honorarios de la Dra. <PER_5> en la suma equivalente al 0,40% del monto del proceso, con más el IVA de corresponder.

Documento anonimizado por AymurAI

IV) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE y, oportunamente, DEVUÉLVASE.

Suscripta digitalmente por Guillermo Nicolás WALTER, Presidente de la Sala 2, y por Marcelo Fernando PERAL, Juez de Cámara. ***REGISTRADA BAJO EL Nº 29 DE 2026 - SIF-*** *CONSTE. Firmado digitalmente por secretaría.*

Documento anonimizado por AymurAI