000343/2026

Comodoro Rivadavia, tres de agosto de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"<PER_1> C/ <PER_2> S/ INCIDENTE (CANON LOCATIVO)" Expte. N° 343/2026**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero de Familia (Expte. N° 2199/2024) por haber interpuesto el actor recurso de apelación (ID2290191) contra la sentencia definitiva N° 93/26.

I. El actor interpone el recurso contra el rechazo del canon locativo del inmueble sito en la ciudad de Puerto Madryn por arbitraria, infundada y contraria a derecho. Aduce errores de hecho y de derecho.

Cuestiona del fallo que parte de premisas fácticas incorrectas sobre la supuesta inexistencia de uso exclusivo y de privación del actor; efectúa una interpretación impropia de la medida cautelar de administración; una lectura extensiva del acuerdo homologado que no se corresponde con su objeto; prescinde de prueba decisiva, omite considerar el contexto fáctico acreditado, confunde institutos jurídicos de distinta naturaleza y aplica de manera restrictiva una norma de carácter resarcitorio, conduciendo todo ello al rechazó del canon locativo por inexistencia de los presupuestos de procedencia.

Desarrolla en los acápites siguientes las deficiencias señaladas. En el primero y segundo agravio, aduce el tratamiento insuficiente en el considerando, omitiendo valorar la prueba testimonial que acredita el uso exclusivo del inmueble por la demandada, la cesión a terceros del entorno íntimo de la demandada y la privación del uso del actor; como también la omisión de cuestiones conducente como la exclusión de su parte del uso, las intimaciones cursadas, incumplir con la obligación de rendir cuentas, resistir propuestas de

explotación económica del bien y ejercer un control unilateral sobre el mismo, contexto conflictivo acreditado en expedientes conexos, afectando con ello su derecho de defensa en juicio. Describe el desequilibrio patrimonial entre las partes y considera que ese contexto no sólo refuerza la procedencia del canon locativo, sino que impone su reconocimiento como herramienta necesaria para restablecer la equidad vulnerada.

En el tercer agravio, reitera los fundamentos referidos a su privación de uso, agrega que denunció violencia económica y patrimonial, directamente vinculada con la privación del uso del inmueble y el desapoderamiento económico que sufrió, y entiende que refuerza la existencia de una oposición, que la exclusión fue conflictiva, sostenida y judicializada, siendo incompatible con cualquier interpretación que pretenda sostener una supuesta tolerancia o ausencia de reclamo.

Critica que se omite considerar actos formales de oposición materializados en expedientes judiciales, presentaciones y denuncia, e indica que la exclusión no requiere una ocupación permanente del bien por parte de quien la ejerce, sino que se configura con la imposibilidad concreta de uso por parte del otro. Expresa que debe disponerse el canon locativo desde la exteriorización de la oposición el 26/02/22.

En el cuarto agravio, cuestiona la valoración efectuada del rechazo de la medida cautelar, toda vez que fue por la nueva realidad jurídica configurada por la atribución de la administración, lo que tornaba abstracto el planteo cautelar en ese momento procesal. Asimismo, el cambio de la administración en fecha 04/04/25, no sanea ni legitima el uso exclusivo previo del bien por parte de la demandada.

Respecto del quinto agravio, reitera los argumentos vertidos anteriormente, aduna la prohibición del enriquecimiento sin causa, concluyendo que debe fijarse una indemnización compensatoria (canon locativo) a favor del actor, desde la fecha de la oposición fehaciente esto es 26/02/2022, hasta la fecha en que le otorgaron la administración el 04/04/2025, a fin de restablecer el debido equilibrio patrimonial entre las partes.

Seguidamente plantea la errónea interpretación del acuerdo homologatorio arribado en el expediente conexo N° 20438/2022, relativos a la liquidación y adjudicación de los bienes integrantes de la comunidad. Puntualiza que el objeto al que refiere fue exclusivamente la partición, adjudicación y compensación patrimonial derivada de la liquidación, mas no los créditos autónomos derivados del uso exclusivo de bienes indivisos, como lo es el canon locativo.

Se agravia en tanto el rechazo del canon locativo convalida una situación de enriquecimiento sin causa en favor de la demandada. Agrega que la atribución de la administración o las circunstancias derivadas de conflictos entre las partes no pueden erigirse en causa de exoneración del deber de compensar la privación del uso.

Por último atribuye un incumplimiento del deber de resolver con razonabilidad y equidad.

Contesta traslado la actora (ID2312214) y solicita se rechacen los agravios con imposición de costas, por los fundamentos que expone.

II. El actor promovió demanda y solicitó se fije una renta compensatoria mensual por el uso y goce exclusivo que la demandada hace de los inmuebles que identifica sitos en Rada Tilly y Puerto Madryn, este último administrado en forma exclusiva por la demandada desde

el 14 de junio de 2019. Refiere que la intimación fehaciente aconteció el 26/02/22 mediante carta documento. Indica que un alquiler temporario de similares características ronda los $50.000 a $55.000 diarios.

Se sustanció con la demandada y se produjo prueba.

El 25/03/26, se dictó la sentencia definitiva N°93/26 aquí recurrida que hizo lugar parcialmente a la demanda interpuesta, rechazando la pretensión sobre el inmueble sito en Puerto Madryn.

III. De la sentencia surge que la jueza tuvo en cuenta respecto del inmueble sito en <DIRECCION> de la ciudad de Puerto Madryn, los argumentos vertidos al rechazar la medida provisional (Expte. 633/2025), que no se

acreditó la ocupación exclusiva sino la administración y su modificación permitiendo regular el ejercicio de los derechos, la ausencia de presupuesto del art. 484 del CCCN y el acuerdo arribado en el Expte N° 20438/22. Se desprende que expediente de liquidación de la

comunidad de bienes N° 20438/22 que las partes pactaron el carácter ganancial y la partición de los bienes de la comunidad, siendo homologado el 25/03/26 el acuerdo conciliatorio respecto a “liquidación y adjudicación de los bienes integrantes de la comunidad, en cuanto ha lugar por derecho sin tener más nada que reclamarse en

relación a este objeto”.

Ahora bien, nada dijeron las partes respecto del proceso que nos ocupa, y que si bien recae sobre bienes de la comunidad, refiere a un reclamo patrimonial por el uso de ciertos bienes integrante de ésta durante su vigencia. Así no resulta acertada la alusión al acuerdo

homologado, máxime cuando respecto de un inmueble si viabiliza la demandada.

Tampoco resulta dirimente el rechazo de la medida de fijación provisional del canon, toda vez que fue decidida luego de otorgada la administración del inmueble al actor, y en consecuencia constituye ello un acontecimiento sobreviniente que limitó la extensión temporal de la pretensión originariamente pretendida.

Dicho ello, recordamos que, durante el estado de indivisión postcomunitaria de bienes es aplicable en principio el acuerdo entre cónyuges, a falta de éste y de manera subsidiaria las normas de la comunidad complementadas con las previsiones de los arts. 484 a 486 del CCCN.

Así durante la vigencia de la comunidad se encuentra establecido un régimen de gestión separada de los bienes gananciales; el principio general es la libre administración y disposición de los bienes gananciales por parte del cónyuge titular, conforme la libertad de disposición que rige en general, y que se refleja en el ámbito patrimonial matrimonial -art. 470 del CCCN.

Ahora bien, el Código Civil y Comercial dispone que cada copartícipe puede usar y disfrutar de los bienes conforme su destino, en la medida compatible con el derecho del otro y si no hay acuerdo, el ejercicio de ese derecho es regulados por el juez -art. 484-.

Es decir, la norma regula el derecho al uso y goce de los bienes indivisos durante este período.

Así, puede interpretarse que ese derecho se encuentra regulado en la segunda parte del tercer párrafo, aunque se utilice el término “indemnización”.

Entonces si el cónyuge usa con exclusividad un bien ganancial que ambos tienen derecho a usar, resulta ecuánime que le pague al otro cónyuge un canon por ese uso.

Analizando los hechos particulares del caso, de las declaraciones testimoniales de los Sres. <PER_2>, <PER_3>, <PER_4>, <PER_5> y <PER_6>, surge la utilización en pocas ocasiones del inmueble sito en Puerto Madryn por la demandada y familiares cercanos sin precisión de fechas, y de la testigo <PER_7> y del dubitativo <PER_4> que el actor no lo usó. Ninguno refirió a una negativa de la accionada al uso por el reclamante.

No obstante, conforme la documental adjunta, en la carta documento CD N° 172384271 el Sr. <PER_1> peticionó la puesta en disposición de la llave ante la alegación del uso exclusivo por su ex cónyuge. Respondiendo la intimada, con la negativa de la exclusión del uso y goce y de que exista obligación alguna de colocar a su disposición dicho inmueble. Ello concatenado con los testimonios brindados, resulta indiciario de la imposibilidad de utilización del inmueble por el actor.
No existe prueba alguna que acredite la explotación comercial o locativa de la propiedad.

La jurisprudencia actual sostiene que “Es sabido que la utilización en exclusividad de un bien de la sociedad conyugal disuelta y no liquidada por parte de uno de los ex cónyuges confiere al otro un derecho a percibir una renta o canon que corresponda a su porción en la titularidad y que constituya una retribución por igual uso del que se ve privado. Su cómputo procede desde que se reclama el pago, porque hasta entonces se

considera que la tolerancia en la ocupación comporta una tácita admisión del carácter gratuito (Cfme. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Buenos Aires, Sala M, 25/11/2016, autos “M.,A.C. c/ SM., M.C. s/ Liquidación de sociedad conyugal, Expte. Nº 19.254/2011).

Y en esto último, es necesario efectuar ciertas precisiones en el caso particular.

El actor pretende la consideración del período transcurrido desde la fecha de imposición de la CD (26/2/22), hasta que le fue otorgada la administración el 4/4/25.

En el intercambio epistolar referenciado, el actor reclamó el pago de un canon locativo por el inmueble sito en Rada Tilly, no así sobre el de Puerto Madryn. De las actuaciones principales (Expte. 20438/22), se desprende numerosas presentaciones derivadas de los desacuerdos en torno a la administración de éste último. Diferencias que comenzaron con las comunicaciones extrajudiciales y se vinculan a su uso, destino en locación, rendiciones de cuentas, venta, solicitando el recurrente, subsidiariamente a ello un pago y en otras la reserva de su reclamo. Desencadenando en la resolución de fecha 4/4/25 por la cual se designó al Sr. <PER_1> como administrador del bien.

El presente incidente fue promovido el 12/07/24, notificándose la demanda el 20/11/24. El líbelo inicial reclama expresamente el pago cánones locativos y/o renta compensatoria, y manifiesta que frente a la negativa arbitraria expresada en la CD, inició el día 28 de abril de 2022 demanda de liquidación de la sociedad conyugal en donde nuevamente en el acápite IV volvió a solicitar se fije suma en concepto de

alquileres. No obstante, en dicho acápite reclamó sólo respecto de la vivienda de Rada Tilly. Así, si bien existió uso del bien por uno solo de los cónyuges, la actuación del accionante estuvo dirigida a la forma de su administración.

De lo expuesto, se colige que el reclamo específico del pago por el uso exclusivo se sitúa recién en forma indubitable con la notificación de la demandada incidental (20/11/24).

Entonces, durante la indivisión postcomunitaria y hasta la efectiva partición, ambos cónyuges tienen igual derecho al uso y goce común de los bienes gananciales. La demanda que solicita la fijación del canon locativo por el uso exclusivo de los inmuebles es procedente, pues quien se priva del uso de los bienes durante el estado de indivisión postcomunitaria no puede perjudicarse al extremo de tener que esperar el momento de la partición para poder usar y gozar de un derecho que le corresponde.

Aplicado ello a las particularidades del caso, consideramos que corresponde fijar un canon locativo del 50% de uso del departamento sito en Puerto Madryn desde la fecha de notificación de la demanda a la Sra. <PER_2> (20/11/24) hasta la fecha del otorgamiento de la administración del bien al Sr. <PER_1> (4/4/25).

En lo que respecta al monto del canon y teniendo especialmente en cuenta la prueba pericial producida, adjunta en fecha 2/6/25 en la cual se estimó los valores de alquiler anuales del inmueble, consideramos adecuado fijar el canon locativo en el 50% del valor locativo determinado por la experta, calculado con los mismos parámetros y tasa de interés delimitados en la sentencia definitiva de grado. Suma que deberá ser abonada al actor

previa liquidación del monto proporcional y mensual que corresponda, para el período viabilizado.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el actor, revocar parcialmente la sentencia recurrida y en consecuencia hacer lugar parcialmente a la pretensión demandada con los siguientes alcances: Fijar una renta compensatoria por el uso del inmueble sito en calle <DIRECCION> de la ciudad de Puerto Madryn, a favor del Sr. <PER_1> desde la notificación de la demanda en fecha 20/11/24 hasta la providencia que modificó su administración en fecha 4/4/25, del cincuenta por ciento (50%) del valor locativo determinado en el dictamen pericial y conforme considerando respectivo.

IV. Atento lo resuelto y conforme lo prevé el art. 282 del C.Pr. consideramos que no modificándose la calidad de vencida la parte demandada y recepcionado sólo parcialmente la pretensión demandada, mantener la imposición de costas y regulación de honorarios de la instancia de grado, toda vez son adecuadas a la normativa arancelaria.

Las costas de ésta instancian se imponen a la demandada por el principio objetivo de la derrota (art. 69 y 70 del C.Pr.).

Los honorarios profesionales se regularán observando las pautas fijadas por la ley arancelaria (arts. 5, 6, 7, 13, 32 y 46), teniendo en cuenta la naturaleza que reviste el trámite del proceso, las etapas que se han cumplido efectivamente, el mérito de la labor profesional apreciada por la calidad, eficacia y extensión del trabajo y la trascendencia jurídica y económica que ha tenido el fallo para las partes.

Por ello, la **Sala Nº 3** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II de Comodoro Rivadavia

RESUELVE:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el actor (ID2290191), revocar parcialmente la sentencia definitiva N° 93/26.

2) Fijar una renta compensatoria por el uso del inmueble sito en <DIRECCION>de la ciudad de Puerto Madryn, a favor del Sr. <PER_1> desde la notificación de la demanda en fecha 20/11/24 hasta la providencia que modificó la administración en fecha 4/4/25, del cincuenta por ciento (50%) del valor locativo determinado en el dictamen pericial y conforme considerando respectivo, con los mismos parámetros de cálculo y tasa de interés delimitados en la sentencia definitiva de grado.

3) Mantener la imposición de costas y honorarios regulados en primera instancia en la sentencia definitiva N° 93/26 y su aclaratoria SD N°122/26.

4) Imponer las costas de esta instancia a la demandada vencida.

5) Regular los honorarios de ésta instancia de la Dra. <PER_9> en el VEINTISIETE (27%) POR CIENTO y los de la Dra. <PER_8>, en el VEINTICINCO (25%) POR CIENTO, de los regulados por su actuación en la primera instancia.

6) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 553 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS