En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de agosto del año dos mil veintidós, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Julián Emil JALIL y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Guillermo Daniel HANSEN y Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"G.; M. A. c/ F.; R. J. s/ Liquidación del régimen patrimonial del matrimonio" (Expte. N° 15 - Año 2022)** venidos del Juzgado de Familia N° 1 (Expte. N° 92/16), en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr.Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN dijo:

1).- Antecedentes:

El Juzgado de primera instancia de Familia N°1 de esta ciudad dictó sentencia en fecha 22 de diciembre de 2021 registrada bajo el N°237/21, la cual fuera apelada por la parte actora el 30 de diciembre de 2021, concediéndose el recurso en fecha 04 de febrero de 2022.

En fecha 11 de marzo de 2022 la apelante expresa agravios, los que fueran contestados en fecha 21 de marzo de 2022.

2).- La sentencia apelada:

La sentencia recurrida falló *"Rechazando la demanda interpuesta por la Sra. M. A. G…. 2- Estableciendo que el inmueble identificado como Lote X. de la manzana X., sector X., circunscripción X. de Puerto Madryn, actualmente parcela X. de la manzana X., detenta el carácter de bien propio del Sr. R. J. F., sin perjuicio*

del eventual crédito en concepto de recompensa que pudiera tener la actora, por el pago de cuotas referidas al citado bien.".

3).- Agravios de la parte actora:

3.1).- Carácter de bien propio del inmueble:

Se agravia la recurrente en relación a lo decidido por la jueza de grado, en tanto-señala-, el fallo posee omisiones y desaciertos de gravedad extrema que lo descalifican como acto jurisdiccional, apartándose del texto de la ley en cuanto a los conceptos de causa, titulo, y derechos adquiridos.

Señala la apelante que, que el matrimonio se celebró el 18 de enero de 1985 y el divorcio se decretó en el año 2000, habiéndose suscripto la documental requerida por la operatoria del B. H. N. para acceder al crédito hipotecario y al bien objeto de autos (declaración jurada de bienes, ingresos, y composición del grupo familiar para vivienda familiar única y permanente), así como el boleto de compraventa, todo ello con posterioridad al matrimonio, en marzo de 1986.

Indica que la jueza de grado se contradice al sostener que con la mera 'reserva' el accionado tenía derecho a que se le adjudicara el bien y a que se le otorgara el boleto de compraventa siempre que "cumpliera ciertos requisitos u obligaciones previos"- Como parte de esta importante contradicción, allí reconoce que debía cumplir ciertos requisitos previo a la posterior adjudicación.- Estos requisitos son esenciales para que la obligación nazca, significaban acreditar el grupo familiar y su declaración jurada de ingresos y bienes, elementos que fueron completados por la propia actora en la planilla acompañada al banco hipotecario, por requerimiento de este último en forma urgente o a la brevedad (el subrayado me pertenece).

Sostiene que la interpretación del art.1267 del

Código Civil de Velez, respecto de la existencia de una causa, debe ser considerada en razón de la existencia de un boleto de compraventa que otorgue derecho a escriturar.

Cita jurisprudencia de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew y esgrime a manera de conclusión que: "*En los términos de la clara doctrina judicial surgida del art. 1267 CC (la cual es receptada por el nuevo art. 464 inc. g) del CCyCN) el demandado ya sea como preadjudicatario, o postulante con una reserva, no adquiere derechos sino hasta que cumple los requisitos esenciales del acto o "conditio juris" para calificar a la adjudicación*".

3.2).- Recompensa por alquileres percibidos por el Sr.F.:

Se agravia la actora en tanto la jueza de grado consideró que estaba en cabeza de la recurrente probar la celebración de contratos de alquiler del accionado con las personas que aparecen usufructuando el bien contratando servicios de gas y luz, indicando que (y cito textual) *…" sin embargo la normativa del Código Civil no requiere tal requisito, y todo aquello que no está mandado por ley no puede obligarse a cumplimentar.*".

Expresa que la norma se limita a una compensación por el uso, por parte del cónyuge que dispone del bien, independientemente si el mismo lo da en comodato o si percibe un ingreso con un contrato formal o informal.

4).- Cuestión preliminar-Legislación aplicable:

No se encuentra discutido que, en el caso, por aplicación de las reglas del derecho transitorio, corresponde aplicar el código civil sustituido (art. 7 CCyC).

5).- El tratamiento de los agravios de la parte actora:

5.1).- Carácter de bien propio del inmueble:

Me adentraré en el análisis del primer agravio planteado.

El art. 1267 del código civil derogado, establecía que si la causa o título de adquisición de los bienes es anterior a la celebración del matrimonio, el bien deberá ser calificado como propio, aun cuando se adquiera efectivamente después, esto es, durante la vigencia de la sociedad conyugal.

El artículo 1267 quedó redactado de la siguiente manera: "*La cosa adquirida durante la sociedad conyugal, no pertenece a ella aunque se haya adquirido a título oneroso, cuando la causa o título de adquisición le ha precedido y se ha pagado con bienes de uno de los cónyuges*"

Y si bien, ya en aquel entonces se discutía el concepto de causa establecido por el citado artículo, lo cierto es que la mayoría de los autores y la jurisprudencia, sostienen que es suficiente que "la causa" sea anterior al matrimonio, aunque no surja de un título suficiente para la transmisión y aunque el acto de transmisión se hubiera perfeccionado con posterioridad al matrimonio como así también que el pago del precio se realice con fondos gananciales (Belluscio; Fassi-Bossert, "Sociedad conyugal", T. 1, p. 314 ss.; CNCiv., Sala K, del 30/6/2011, DPyF, 2012, entre otros).

Esta postura es, en mi opinión, la acertada.

Se ha sostenido al respecto que: *"…la inscripción registral de la compra del automotor, efectuada con posterioridad a la celebración del matrimonio, no le da carácter de ganancial pese a ser constitutiva, si su causa es anterior a las nupcias, entendiéndose por tal la obligación que ha generado el deber de transmitir*."-Cám.Nac.Civil, sala A, "C.J.B c/S.P.L.L.", 11/12/95, LL-1996E-650-.

En el caso, el Sr. F., conforme prueba informativa incorporada en la causa -ver fs.64-, poseía un convenio de reserva del inmueble en cuestión, suscripto con el B. H. y la empresa G. SA, habiendo abonado el demandado, según registros de la entidad bancaria los importes de $ 18.684 y $ 33.606 en concepto de cuota de terreno y aporte de financiación, los días 26/03/84 y 25/04/84, respectivamente, es decir, con anterioridad a la celebración de matrimonio ocurrida en fecha 18 de enero de 1985, conforme se dispuso en el convenio de reserva en su cláusulas 3.3 y 3.3.1.

En tales condiciones, el convenio de reserva mencionado, (que, claramente ha sido el antecedente para la celebración del boleto de compra venta primero y la escritura, posterior), fue celebrado cuando el demandado era aún soltero, ello revela que el bien debe ser calificado como propio.

Ello, aún cuando en los instrumentos posteriores el demandado figure como casado y el pago del precio hubiera sido abonado en cuotas durante la vigencia de la sociedad conyugal.

En todo caso, como el dinero que se utilizó en el pago provino del trabajo de los esposos, la comunidad tendrá un crédito a su favor -en calidad de recompensa- por las sumas erogadas durante su vigencia.

Desde esta perspectiva, la solución proporcionada por la a quo es correcta y, por tanto, las quejas de la actora deberán desestimarse.

Es que, dicho en otros términos, el inmueble en cuestión nunca podría haber sido adquirido de no ser por el mencionado convenio que fuera celebrado por el ahora demandado cuando era soltero, y ello, es lo que dirime la cuestión debatida en autos.

Es decir, el compromiso celebrado oportunamente da cuenta que el antecedente para la adquisición del inmueble en cuestión, es

anterior a la celebración del matrimonio, habiéndose incluso efectuado pagos-como ya lo he señalado-, por parte del ahora demandado siendo soltero.

Nótese que surge del propio texto del boleto de compra venta celebrado, cuya constancia obra en el legajo remitido por el B. H., que el antecedente de su suscripción es el mencionado convenio de reserva.

Así, por ejemplo, la cláusula 1.4 de dicho boleto expresamente señala respecto del precio a abonar, lo dispuesto en el convenio de adhesión y reserva de fecha 26/03/84.

Como consecuencia de ello, no basta a mi criterio, que los instrumentos que llevaron a la adquisición del inmueble–boleto de compraventa y escritura-, fueran celebrados durante la vigencia del matrimonio para que el bien objeto de litis se constituyera, sin más en ganancial.

Así señala acertadamente la doctrina que: "…*no es necesario, para que un inmueble sea propio, que yo haya tenido desde antes de mi matrimonio un derecho a ese inmueble…()…basta que la adquisición que yo haya hecho después de mi matrimonio haya tenido un germen y un principio anterior a mi matrimonio*."-POTHIER, "Oeuvres", tomo I, N°15-.

No caben dudas que el convenio de reserva celebrado por el Sr. F., es el "germen" al que refiere Pothier, del que resulta la adquisición del inmueble referido, y, en consecuencia, no encuentro otra solución que la dispuesta por la jueza a quo, respecto de no ganancialidad del mismo.

En efecto, el mencionado convenio de reserva celebrado con anterioridad al matrimonio, encierra el verdadero negocio jurídico que con posterioridad culminara con la confección de los respectivos instrumentos legales que otorgaran la propiedad del inmueble.

Al respecto, la cláusula 3.1 expresa que *"La entidad intermedia se obliga a otorgar al adherente a la finalización de las obras el respectivo boleto de compraventa…()…siempre que el adherente haya cumplido puntualmente con las obligaciones a su cargo."*.

En el mismo sentido a continuación expresa la cláusula 3.2 que: "*Oportunamente y una vez reunidos los extremos legales y reglamentarios pertinentes, se otorgará a favor del adherente la escritura traslativa de dominio sobre la unidad reservada…"*.

Resulta por demás elocuente, cual ha sido la génesis del otorgamiento de los instrumentos señalados precedentemente en las cláusulas citadas.

No se puede negar la categoría de "contrato" al convenio de adhesión y reserva celebrado, ellos así por cuanto reúne los requisitos que requiere el Código derogado para ser calificado como tal (convenio de voluntades predestinado a regular derechos), y si bien no logra conformar la categoría de un contrato de compraventa, lo cierto es que es un contrato previo del que nacen obligaciones de hacer como lo son la de otorgar el boleto de compra venta y la obligación de escriturar, una vez que fueran cumplimentadas las obligaciones en cabeza del Sr. F., circunstancia que, efectivamente aconteció.

Es decir, el adherente, siendo soltero, contaba con un convenio que establecía sin embages, derechos a que se le adjudicara la vivienda en cuestión, a celebrar el boleto de compra venta y a que se le otorgara la escritura traslativa de dominio en caso de cumplir con los requisitos previstos.

De otro lado, es necesario destacar asimismo, que dicho convenio de reserva, tuvo inicio de ejecución con anterioridad a la celebración del matrimonio, como da cuenta de ello el pago de las sumas mencionadas precedentemente.

Que, por lo demás, no surge del convenio en cuestión mención alguna respecto de requisito alguno vinculado con el núcleo familiar del ahora demandado, circunstancia por demás lógica, siendo que en el momento de la celebración del mismo, éste era soltero.

A mayor abundamiento, surge de la Solicitud de Inscripción N°7 (Operatoria X.), obrante a fs.1 del legajo acompañado por el B. H., que el núcleo familiar señalado, estaba constituido únicamente por el Sr. F.

Por lo demás, las menciones en documentos posteriores a la situación civil del Sr. F. como casado, resulta de toda lógica puesto que dichos instrumentos fueron celebrados con posterioridad al matrimonio, empero, la mención de tal circunstancia –me refiero al estado civil casado-, no altera la naturaleza de los documentos suscriptos con anterioridad a la fecha de matrimonio, ni a los pagos efectuados por el demandado antes de dicho acontecimiento.

Lo señalado precedentemente me hace coincidir con los señalado con la sentenciante de grado en cuanto a que el derecho adquirido por el demandado siendo soltero era propio y que, como consecuencia de ello, el bien, indefectiblemente también es propio.

Por los argumentos expresados, el agravio será rechazado.

5.2).- Recompensa por alquileres percibidos por el Sr. F.:

Se queja la apelante respecto de la obligación que la jueza a quo dispuso a su cargo, respecto de la prueba en relación a la pretensa recompensa por los alquileres que presuntamente pudiera haber percibido el Sr.F.

El agravio, adelanto, será rechazado.

Es que, como surge del texto de la expresión de agravios incorporada en autos, la apelante se limita a manifestar en forma ambigua,

que la normativa del Código Civil no establece la obligación que le endilgara la sentenciante de grado.

Ahora bien, sin perjuicio que el suscripto tiene facultades suficientes a los fines de encuadrar las pretensiones de las partes, lo cierto es que las características técnicas que debe cumplir la fundamentación del recurso de apelación, hacen que resulte imposible adentrarme en las cuestiones planteadas.

Es que, conforme las disposiciones del art.268 del CPCC, la expresión de agravios debe contener una crítica y razonada de las partes del fallo que el apelante considera erróneas.

Así se ha sostenido que: "…*el contenido de la impugnación se relaciona con la carga que incumbe al apelante de motivar y fundar su queja como acto posterior a la concesión del recurso*."-FENOCHIETTO-ARAZI, "Código Procesal…", tomo 1, pág.940, ASTREA, 1993-. (el subrayado me pertenece). Y, en casos como el presente, donde el supuesto agravio se limita a hacer una afirmación de carácter general y ambigua, sin brindar andamiaje legal a la postura sostenido, no cabe más que entender que el agravio en cuestión carece de contenido.

Por los argumentos expuestos, el agravio será rechazado.

6).- Conclusión:

Que, como derivación de lo señalado precedentemente, corresponde rechazar el recurso interpuesto, y, en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia en todo cuanto fuera materia de agravio, en cuanto rechazó la demanda interpuesta.

7).- Costas en la alzada-Regulación de honorarios:

Las costas causídicas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso, para la iniciación, prosecución y culminación de éste, la imposición de costas constituye entonces, una indemnización

acordada al vencedor para el reintegración de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente de que se trate, debido a que la condena en costas tiene por objeto resarcir los gastos del juicio que el vencedor realizó por haberse visto obligado a promover la acción o a contestar demanda para el reconocimiento de su derecho.

Se ha sostenido que: *"…el vencido debe cargar con todos los gastos que hubo de realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su derecho, quien debe salir incolumne del proceso."*-CHIOVENDA, "Instituciones..", pág.332/35, citado por FENOCHIETTO-ARAZI, "Código…", tomo 1, pág.281, ASTREA, 1993-

La imposición de costas al vencido, en consecuencia, forma parte del principio objetivo de la derrota.

Entiendo que, en el presente recurso, no ha tenido razón la apelante, lo que me lleva a disponer, teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado en autos, que las costas de la Alzada se impongan en su totalidad a la parte actora perdidosa - art.69 y ccdtes. del CPCC-.

8.- La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada:

A los fines de la regulación de honorarios, se hará mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, eficacia y extensión de la labor desarrollada por los letrados intervinientes en el presente recurso art.5, Ley XIII, N°4-.

Regúlense los honorarios del letrado de la parte actora Abogado J. J. O. en el 27%, y a la letrada de la demandada, Abogada D. P. en el 30%, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr.Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1.- Las cuestiones fácticas traídas a decisión. Las cuestiones fácticas han sido ampliamente referidas por la colega que me precede en el voto, motivo por el cual no redundaré en ellas, dando por transcriptos los desarrollos efectuados al respecto por el Sr. Magistrado preopinante. Centraré la atención, para el sustento individual de mi argumentación, en el análisis de los aspectos jurídicos objeto de revisión a esta Cámara.

2.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que a los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414,

AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario. En base a lo expuesto, separaré las cuestiones por títulos y centraré el tratamiento de los agravios siguiendo el orden empleado por el Sr. Magistrado que me precede en el voto.

3. Cuestión preliminar. Principio de irretroactividad de la ley. Normativa aplicable. Tratándose de una cuestión que debe resolverse mediante la legislación civil y estando en vigencia el Código Civil y Comercial (Ley 26.994) al momento de suscripción del presente acto jurisdiccional, corresponde precisar que si bien la normativa de ese cuerpo establece la regla de aplicación inmediata del nuevo ordenamiento, a su vez instala, -al igual que lo hacía el art. 3 del Código derogado-, un límite a su aplicación retroactiva.

En este marco, la novel codificación rige para los hechos posteriores o aquellos que se encuentren en curso de ejecución. Las consecuencias de hechos pasados constitutivos de relaciones o situaciones jurídicas, como el que se analiza en este caso, quedan sujetos a la ley anterior (Ley 340), pues se trata de una situación jurídica consumada. (Ver: mis trabajos: JALIL, Julián Emil. "*La aplicación del nuevo Código Civil y Comercial en la función resarcitoria de la responsabilidad civil. Desentrañando los enigmas de la implementación del art. 7 del Código Civil y Comercial*", Ed. La Ley, RCyS 2015XI, 22

AR/DOC/3240/2015. Y Asimismo: JALIL, Julián Emil, "*La aplicación del art. 7 del Código Civil y Comercial y su impacto en el sistema de responsabilidad civil*", Ed. La Ley, RCCyC, 2015 (octubre), 151, AR/DOC/3019/2015).

No obstante lo expuesto, corresponde precisar que el Código Civil y Comercial sirve de pauta doctrinal, toda vez que ha sido redactado por la doctrina más calificada de nuestro país.

4.- El tratamiento de los agravios de la parte actora.

4. 1.- El carácter de bien propio del inmueble. La recurrente planteó que la reserva tomada por la sentencia de grado como causa o título no reviste tal carácter en los términos del artículo 1267 del CC.

En su favor consideró que tal antecedente en modo alguno proporciona derecho a la adquisición de la propiedad, dado que la misma se encontraba supeditada a la verificación de extremos que revestían el carácter de requisitos de carácter esencial para la contratación, destacando en este orden el hecho de que el inmueble debía ser vivienda del núcleo familiar, lo cual -a su entender-, solo puede ser interpretado en el sentido de que el negocio no podría haberse celebrado de no mediar el matrimonio. Agrega asimismo que la reserva solo supone indisponibilidad del bien durante un cierto tiempo.

El artículo 1267 del código de Vélez Sarsfield, en lo que nos interesa, disponía que, "…aunque la cosa hubiese sido adquirida a título oneroso durante la sociedad conyugal, no pertenecía a ella "cuando la causa o título de adquisición le ha precedido…"

El texto requiere la construcción del sentido, dado que "causa" y "título" no son sinónimos ni se equivalen con exactitud.

Mientras que título es un acto jurídico dotado de las condiciones de forma y fondo exigidas por la ley para servir de fundamento a la transmisión del dominio, causa es todo hecho lícito o ilícito, relación de familia o civil idóneo para crear obligaciones.

Es por ello que la inteligencia de la norma consagrada por el art. 1267 del CC, impone la valoración del acto que obra a modo de antecedente de la adquisición del derecho sobre el bien, dado que tratándose de inmuebles no podría estar refiriéndose a un título con aptitud absoluta para operar el traspaso de la propiedad.

Para que el cambio de estado civil permita que se verifique la hipótesis fáctica que debe ser regulada por la ley, debe existir una ventana de tiempo entre el antecedente causal al que se refiere el artículo 1267 del CC y la ulterior escrituración. Ello es así, visto que la exigencia legal del corpus velezano en orden a que el contrato de compraventa sea instrumentado por escritura pública, agota en un único momento la transferencia de la propiedad, lo cual impide la subsunción del caso a la preceptiva del art. 1267 del CC.

La norma se refiere invariablemente a actos jurídicos que -en carácter de antecedentes causales-, confieren con mayor o menor eventualidad un derecho "a la cosa", el cual, en algún momento cederá su lugar a un derecho efectivo "sobre la cosa".

Lo relevante a los efectos de determinar que el bien es propio y no de la sociedad conyugal, es el antecedente causal, debiendo en consecuencia analizarse si su naturaleza jurídica permite o no considerar que cuenta con vocación adquisitiva. A riesgo de redundar, no debe olvidarse que si se tratara de una exigencia llevada a sus últimas consecuencias, el extremo impondría la obligación de acreditar instrumentación escritural, lo cual privaría a la norma de sentido desintegrando su utilidad práctica.

De esta manera, existe consenso más o menos pacífico en torno a que el boleto de compraventa constituye causa o título de adquisición en los términos del ordenamiento, puesto que de él se derivan derechos y obligaciones para las partes, producto de las cuales habrán de verificarse en forma posterior los actos tendientes a operar le transmisión de la propiedad (BELLUSCIO – ZANNONI (Directores), "Código Civil y Leyes Complementarias", Tomo 6, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1986, pág. 130). En igual sentido: "Aunque el boleto de compraventa y/o su cesión no constituye la exteriorización adecuada del título suficiente para la adquisición derivada de derechos reales sobre inmuebles por actos entre vivos (conf. art. 2602 del Cód. Civil), cuando precede a la celebración del matrimonio configura "causa" bastante de adquisición en los términos y a los fines del art. 1267 de la ley sustantiva" (CC0001 MO (Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Morón) 28096 RSD-155-92 S 23/06/1992 JUBA B2300153).

En autos el boleto de compraventa es posterior al cambio de estado civil, lo que exige sospesar la naturaleza jurídica del convenio de reserva del inmueble en cuestión, el cual es anterior a la celebración del matrimonio.

El cotejo de la pieza adjuntada a fs. 64 permite advertir que se trató de un acto jurídico de naturaleza contractual, que vinculó al demandado con el B. H. y la empresa G. SA.

El argumento de la quejosa relativo a que la reserva supone meramente la "indisponibilidad" del bien, carece de sustento legal, devalúa indebidamente el tenor del acto y constituye una visión sesgada de la mecánica del negocio, puesto que soslaya que, en la raíz, las entidades contratantes con el Señor F. asumieron una obligación de no hacer respecto del mismo, siendo el objeto de la prestación, el bien en cuestión.

En el mismo orden, es menester que el antecedente casual sea merituado íntegramente, para lo cual resulta relevante recordar que dicha obligación de no hacer fue bastante más que la mera condición de posibilidad de la posterior firma del boleto de compraventa. Este hecho surge claramente si se tiene en cuenta que el Señor F. operó pagos por valor de $ 18.684 y $ 33.606 en concepto de cuota de terreno y aporte de financiación, en fecha 26/03/84 y 25/04/84 respectivamente,

La circunstancia de que se tratara de una operación compleja que involucró a una entidad crediticia a fin de tornar factible el pago del precio de manera fraccionada, dota a la negociación de una secuencialidad cuya tónica es el perfeccionamiento sucesivo de actos cuya finalidad es la trasmisión de la propiedad. Esto es suficiente a mi juicio, para desestimar el embate en cuanto objeta que la operación se hallaba sujeta al cumplimiento de requisitos previos.

En las presentes actuaciones, la reserva cuenta con el peso específico de un contrato ubicado al inicio de un sendero negocial, del cual ser derivan derechos y obligaciones cuyas miras propenden a la transmisión de la propiedad.

Existe un derecho eventual, el cual plasmó toda su potencialidad en acto, una vez cumplimentada la requisitoria formal previa.

Este tránsito en el cual la propiedad de la cosa acontecida ya durante el matrimonio, se subroga sobre los derechos personales de uno de los cónyuges estando aun soltero, que obran a modo de antecedentes causales la adquisición de dicha propiedad, ha sido explicado por MÉNDEZ COSTA de la siguiente manera: “El fundamento de la norma se sitúa en la subrogación, en el patrimonio del cónyuge, del derecho a obtener la transmisión del dominio de la cosa por el derecho real sobre la misma. "Si aquel derecho existía en el momento del matrimonio, era propio; por lo

tanto, también es propio el bien adquirido como consecuencia de la efectivización de ese derecho", lo que se acompaña con la superfluidad del requisito del pago total o parcial con dinero propio" (COMPAGNUCCI DE CASO – KEMELMAJER DE CARLUCCI – LORENZETTI - MÉNDEZ COSTA y MOSSET ITURRASPE (Directores), "Código Civil de la República Argentina. Explicado", (obra colectiva) Tomo IV, pág. 373, Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, 2011).

Este temperamento no ha ameritado crítica doctrinaria, habiendo sido explicitado hace décadas por GUAGLIONE para quien, si "ya al celebrarse las nupcias había un bien propio que era, por ejemplo, el crédito nacido de un contrato concertado antes del matrimonio; la cosa u otro bien adquirido, por tanto, no es más que la transformación de ese crédito propio, su realización efectiva mediante cumplimiento específico. El derecho a la cosa ha sido sustituido por el derecho sobre la cosa; este último ha subrogado a aquél en el patrimonio del cónyuge acreedor, ocupando su lugar, con sus cualidades, atributos y defectos" (GUAGLIONE, Aquiles H., "El bien que se califica como propio por ser la causa de su adquisición anterior al matrimonio", JA, del 12 de julio de 1973).

Inscripta en este derrotero, la operación de reserva asume el carácter de acto jurídico contractual, con aptitud suficiente para ser considerado causa en los términos del art. 1267 del CC.

En sentido similar se ha expedido la jurisprudencia al considerar que "si la Comisión Municipal de la Vivienda adjudicó al demandado el departamento y el espacio guardacoches del departamento de la calle T. cuando era aún soltero, ello revela que el bien debe ser calificado como propio, por más que en la escritura el accionado figure como casado y el pago del precio hubiera sido abonado en cuotas durante la vigencia de la sociedad conyugal. En tal caso, como el dinero que se utilizó en el pago provino del trabajo de los

esposos, la comunidad tendrá un crédito a su favor -en calidad de recompensa- por las sumas erogadas durante su vigencia" (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, "V. H. A. C. c/ C. J. A. s/ Liquidación de Sociedad Conyugal", Voto de la Dra. María Isabel BENAVENTE, 18/06/2018).

Por último, tampoco debe ser acogido el argumento según el cual, el hecho de que el bien estuviese destinado a ser vivienda familiar, entrañaba desde el inicio alguna predestinación tendiente asegurar a su posterior inclusión en la cuenta de los gananciales. Ello así dado que la acreditación de que se tratara de un grupo familiar no necesariamente se corresponde con conformación de la familia a partir de la celebración del matrimonio, hecho que por otra parte no ha probado la recurrente que surja de manera inequívoca del contrato.

Con fundamento en lo expuesto, el agravio será desestimado, correspondiendo que el bien en cuestión sea reconocido como propio del cónyuge en los términos de la sentencia de grado.

4.2.- Recompensa por los alquileres percibidos por el demandado. La apelante plantea que la sentencia yerra al rechazar su reclamo en orden a ser recompensada por los ingresos patrimoniales que el usufructo del bien habría reportado al demandado, con fundamento en que la carga de la prueba de los arrendamientos pesaba sobre sus hombros.

Sin perjuicio de hacer referencia a facturaciones de empresas proveedoras de servicio de gas y electricidad hacen a distintas personas, lo cierto es que la queja no rebasa el plano de la discrepancia. No se ha acreditado la existencia de arrendamiento o locación alguna, ni la participación del demandado en dichas contrataciones, ni la percepción de cánones locativos.

Con base en lo expuesto, el agravio será rechazado.

5.- Conclusión. Corresponde en consecuencia rechazar el recurso incoado y confirmar la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravio.

6.- La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina J. y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP -DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta el rechazo del recurso, corresponde imponer las costas a la apelante perdidosa (Conf. arts. 69 CPCC).

7. La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados corresponde regular honorarios a la letrada de la parte demandada Abogada D. P. en el 30%, y al letrado de la parte actora Abogado J. J. O. en el 27%, sobre las cantidades fijadas en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la ley arancelaria).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN, dijo:

1.- CONFIRMAR la sentencia de primera instancia, en todo cuanto fuera materia de agravios.

2.- IMPONER LAS COSTAS de segunda instancia a la actora perdidosa –art.69 CPCC-.

3.- REGULAR en esta instancia, los honorarios del letrado de la parte actora Abogado J. J. O. en el 27%, y a la letrada de la demandada, Abogada D. P. en el 30%, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

4.- NOTIFIQUESE, regístrese y devuélvase.

Así lo voto.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL,

dijo:

En base a los argumentos expuestos entiendo que la solución es la que propone mi distinguido colega preopinante.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi no emitió opinión por haberse formado a mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de agosto de 2022.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1.- CONFIRMAR la sentencia de primera instancia, en todo cuanto fuera materia de agravios.

2.- IMPONER LAS COSTAS de segunda instancia a la actora perdidosa –art.69 CPCC-.

3.- REGULAR en esta instancia, los honorarios del letrado de la parte actora Abogado J. J. O. en el 27%, y a la letrada de la demandada, Abogada D. P. en el 30%, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

4.- NOTIFIQUESE, regístrese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /22 SDF