En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los veintitrés días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. María Marta Nieto y asistencia del primer vocal Dr. Manuel Horacio Pis Diez y del segundo vocal Dr. Fernando Nahuelanca (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"B., S. A. c/ R., L. s/ ORDINARIO", expte. nro. 328/22,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 (expte. nro. 130/14), y atento al resultado del sorteo de fecha 24 de agosto de 2022 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Marta Nieto, Dr. Fernando Nahuelanca y Dr. Manuel Horacio Pis Diez.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 33/22 de fecha 4 de mayo de 2022? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

La Sentencia Definitiva n° 33/22 hizo lugar parcialmente a la demanda que la Sra. S. A. B. entabló en contra del Sr. L. C. R. y, en consecuencia, condenó al demandado a abonarle dentro del plazo de diez días, la suma de dólares estadounidenses -o de pesos suficientes para adquirir dicha divisa al valor "solidario"- equivalente al 50% de la suma oportunamente pagada, de conformidad con lo establecido en la escritura n° 353 de fecha 30 de agosto de 2010, pasada

al Folio X. del Registro Notarial X., en concepto de precio por la adquisición del inmueble. Dejó sentado que en el supuesto en el cual el importe de la condena no pudiere ser establecido por las partes de común acuerdo, su determinación tendrá lugar en el marco del incidente de ejecución de sentencia, para lo cual, deberán exhibir la escritura traslativa de dominio. Impuso las costas del proceso al demandado vencido. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

I. *Recursos*:

Contra la sentencia se alzaron ambas partes. La accionante interpuso recurso de apelación mediante escrito electrónico ID 668764 y la demandada hizo lo propio por ID 677432. Los recursos fueron concedidos mediante resoluciones de fecha 12 y 20 de mayo de 2022. Obran los agravios de la accionada en ID 727476 y los de la parte actora en ID 734896. Los fundamentos de la demandada merecieron réplica por parte de la contraria en ID 748556.

II. *Antecedentes*:

La Sra. S. A. B. interpuso demanda en contra del Sr. L. R. a efectos que se declare que el 50% indiviso del inmueble individualizado como Lote "X." de la Manzana "X.", Sección "C" de Rada Tilly le corresponde en propiedad en la liquidación de la sociedad de hecho constituida con el accionado.

Explicó como fundamento de su pretensión que en el año 1993 inició una relación de noviazgo con el demandado y que comenzaron a convivir en el año 1995 en una vivienda alquilada. Señaló que en aquella época (entre septiembre de 1993 y noviembre de 1994), se desempeñaba como dependiente de la Provincia del Chubut,

trabajando doble turno de maestra en la Escuela Provincial n° X., realizando una suplencia en la Escuela Provincial n° X. y como maestra de grado en la Escuela P. del S..

Refirió que en aquella época era ella quien proveía lo necesario para el sustento del demandado dado que este se encontraba cursando sus últimas materias en la carrera de Arquitectura en la ciudad de La Plata y que la situación económica de los progenitores del demandado hacía imposible que estos asumieran el costo de dicha estadía, y que se mantuvo hasta el año 1996, época en la cual L. R. se recibió de arquitecto.

Señaló que en el año 1995 invirtió en la explotación de un local denominado "T. D. P.", aduciendo que en aquel entonces se desempeñaba como maestra de la Escuela Provincial n° 43 en horas de la tarde y por la mañana como vendedora en su local personal. Dijo que el demandado ayudaba en la explotación del negocio en horas de la tarde.

Explicó que en el año 1996, se mudaron a una casa que fue prestada por su hermana, y gracias a poder vivir allí durante quince años, pudo ahorrar para adquirir su propia vivienda. Continuó con el relato de los hechos y sostuvo que luego del nacimiento de su hijo decidió cerrar el negocio comercial y mantener solo su trabajo como docente, lo que dio origen a una deuda a su cargo, el inicio de un juicio ejecutivo por aportes de seguridad social impagos y su inclusión en el Veraz.

Continuó diciendo que posteriormente, en el año 2010 el Sr. R. comenzó a trabajar como funcionario para la Provincia del Chubut.

Manifestó que ambas partes aportaron a diferentes cooperativas para adquirir bienes inmuebles y, como consecuencia de un arreglo, cada uno de ellos se quedó con un terreno. Dijo que además decidieron que luego de la separación cada uno se quedara con un vehículo de los adquiridos.

Luego, y en cuanto al bien que motiva la interposición de la presente dijo que el día 30 de agosto de 2010, la pareja adquirió el inmueble identificado como Lote “X.” de la Manzana “X.”, Sección “X.” de Rada Tilly por la suma de U$S 100.000.

Explicó que si bien los fondos para la operación provinieron de ahorros de la pareja y de un préstamo de U$S 16.000 que les realizó P. B., su padre, el inmueble se inscribió en su totalidad a nombre del accionado por encontrarse ella -a la época- aun en el Veraz.

Por otro lado, manifestó que la propiedad adquirida fue afectada al régimen del bien de familia y tuvo como beneficiarios a la propia actora, al accionado y a su hijo en común.

Refirió que en atención a que la vivienda era muy precaria, procedieron a arreglarla y luego se mudaron a la misma. Relató que un año después ampliaron la vivienda, y además luego construyeron un local para que el Sr. R. instalara su estudio de arquitectura, el que fue terminado luego de finalizada la convivencia, en virtud de lo cual debió abonar $30.000.

Seguidamente indicó que la relación de pareja concluyó en el mes de marzo de 2012; momento en el cual el demandado se retiró del inmueble.

Manifestó que las partes celebraron un convenio relativo a cuidado personal, comunicación, vacaciones y

alimentos en el cual no fue incluido el inmueble en cuestión.

A continuación, con base en lo descripto precedentemente, argumentó que entre las partes existió una sociedad de hecho a la cual ambos le formularon aportes para la posterior adquisición de diversos bienes, alegando haber sido quien más contribuyó.

En relación a ello, hizo alusión a los ingresos que obtenía de su trabajo en relación de dependencia y de autónoma explotando el local comercial y, destacó, que el accionado jamás tuvo ingresos suficientes como para ahorrar lo necesario para adquirir, por sí, la propiedad.

A ello adunó que los demás bienes que fueron adquiridos como consecuencia del trabajo de los integrantes de la sociedad de hecho, fueron adjudicados en partes iguales; pese a que, aclaró, la gran mayoría de estos se encontraban inscriptos a nombre de R.

A su turno, el demandado, Sr. L. C. R. contestó demanda oponiéndose a su progreso. Efectuó las negativas de rigor en cumplimiento del imperativo procesal respecto de los hechos alegados por la actora, y desconoció la documental acompañada.

En cuanto a su versión de los hechos reconoció que entre las partes hubo una relación de pareja y que convivieron en una vivienda alquilada. Sobre este último punto y con remisión a las obras de mejora y mantenimiento que dice haberle realizado la misma, negó que esta hubiera sido dada a título gratuito.

Asimismo, fue reconocido el nacimiento del hijo de la pareja en el año 2003, que es de profesión arquitecto y que estuvo asociado a R. M.

Por otro lado, aclaró que al producirse el cese de la convivencia cada uno se quedó con el vehículo que utilizaba y se distribuyeron los inmuebles obtenidos mediante aportes a las cooperativas.

En relación a la vivienda, alegó que la operación se realizó por la suma de $170.000 y que la misma fue adquirida con dinero propio.

También alegó que fue él en ejercicio de su profesión y con ayuda de gente de obra y colegas quien mejoró el estado de la vivienda que, personalmente y sin otra ayuda que su trabajo, había adquirido.

Concluyó que el inmueble resulta ser de su propiedad y que la actora carece de derecho alguno sobre el bien.

Abierta que fue la causa a prueba, y producida que fuere, se dictó sentencia en autos en los términos referenciados previamente.

III. *Agravios, réplicas, tratamiento*:

Antes de ingresar a la cuestión de fondo, es menester efectuar una advertencia: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, «Fallos»: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado», T° I, pág. 825; Fenochietto Arazi. «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado», T 1, pág. 620).

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, *in fine*, del CPCCN; CSJN, «Fallos»: 274:113; 280:3201; 144:611).

a. *Fundamentos de la demandada*:

Por una cuestión de orden, daré tratamiento primero al agravio del demandado, por cuanto de la suerte del mismo seguirán los de la parte actora.

Cuestionó la sentencia alegando que resulta arbitraria por cuanto por un lado omite la valoración de prueba esencial para el rechazo de la petición; y por otro incorpora un encuadre jurídico incompatible con la cuestión a resolver.

Señaló en primer término, que el magistrado de grado fundó su decisión en la reconstrucción del supuesto conjunto de aportes que realizó la actora para la adquisición y habitabilidad de la vivienda en cuestión de modo de evitar que todo ello sea aprovechado por su parte, encaminado a demostrar, aunque lo relativiza, la existencia de una sociedad de hecho, y pese a aludir en los considerandos 14° y 36° del fallo, a los requisitos para considera la existencia de tal (prueba indubitada que se realizaron aportes ciertos y efectivos), inexplicablemente arribó a una conclusión condenatoria que difiere de los extremos referenciados y torna incongruente la decisión.

Expresó por un lado que los aportes que dice haber realizado la actora solo se sostienen en testigos contra la prohibición excluyente que preveía el art. 1193 CC y confirma el art. 1019 CCCN. Por otra parte alegó que no

se demostró tampoco el enriquecimiento indebido conforme el art. 1794 CCCN.

Argumentó que conforme las constancias de la causa y siendo la carga de la prueba de la actora, no quedó demostrado en autos que se hayan incorporado ventajas de carácter pecuniario en su patrimonio, ni la colaboración cierta y específica para adquirir el inmueble según las constancias escriturarias.

Dijo además que resulta improcedente la acción de enriquecimiento si esta no fue alegada aunque sea de manera subsidiaria al incoarse demanda y no se prueba el empobrecimiento so riesgo de inequidad.

Explicó que la Escritura Publica n° X. constituye un instrumento público que hace plena fe por cuanto no fue redargüida de falsa. Sostuvo que la forma en que adquirió el inmueble, la forma de pago, y la existencia de toda referencia a su concubina no pueden ser destruidas por meras presunciones y mucho menos mutar el dominio en un cincuenta por ciento con relación a una inexistente participación y a supuestas colaboraciones dinerarias derivadas de dichos testimoniales.

Afirmó que si el inmueble según dijo la accionante fue adquirido por el aporte de ambos, debió probar: a) el aporte realizado; b) la causa por la cual la inscripción registral no refleja dicha realidad; y c) la inexistencia del *animus donandi* al entregar el dinero para la mentada adquisición, circunstancias que según afirma, no existieron y no fueron acreditadas, ni aun en sentido conjetural.

A partir de ello, arguyó que la existencia de un condominio o de una sociedad de hecho, no basta para probar la convivencia durante largos años, y ni siquiera

que ambos trabajaban y poseían bienes, porque de ello solo puede inferirse que ambos aportaban para subvenir a las necesidades comunes, pero no que lo que cada uno adquirió a su nombre se haya hecho con los aportes de los dos.

Agregó que además la existencia de una sociedad de hecho requiere no solo la prueba de los aportes, sino que estos estaban destinados a desarrollar una gestión económica con miras a obtener una utilidad traducible en dinero, participando ambos en las ganancias y en las pérdidas que la empresa pudiera producir.

Insistió en que el concubinato no hace nacer por sí solo el condominio y advirtió que la prueba al efecto debe analizarse con severidad. Dijo que debe investigar si los bienes adquiridos a nombre de uno solo de los compañeros han sido comprados con fondos comunes o por el contrario han sido con fondos que pertenecen exclusivamente a uno de ellos como en la especie. Invocó lo preceptuado por el art. 528 CCCN.

Expresó que dada la indeterminación de las afirmaciones de testigos referidos a préstamos, aportes, contribuciones, sin indicación de moneda, suma, plazo, fecha o recibos, no hay probanza de la aplicación de fondos para la adquisición del inmueble.

Planteó a partir de ello que pretender que la existencia de algunos aportes menores a la vida en común sin encontrarse documentados o no surgir su incidencia en la adquisición de bienes valiosos permita al concubino controvertir el derecho de dominio, implicaría sin más una desnaturalización de tal tipo de derecho real.

A continuación cuestionó que la condena fuera establecida en dólares estadounidenses por cuanto la escritura de la compra del inmueble señala que se realizó en pesos.

Dijo que el análisis del juez resulta desacertado en tanto no surge de la contestación de demanda que la operación se realizó por U$S 170.000 tal como señalara en su fallo.

Atribuyó además una desafortunada interpretación de los extremos probatorios derivados de la omisión de considerar la escritura pública mediante la cual se adquirió el bien a título personal. Luego afirmó que intentar otorgar relevancia a los testigos por sobre esa contundente prueba que desvirtúa por completo la existencia de un condominio resulta un contrasentido.

Expresó que el juez valoró parcialmente las pruebas testimoniales por cuanto todos los testigos elegidos declaran los que les consta por referencia directa de los autores de los hechos -la actora- y ni por lo que les consta a ciencia propia, por lo que el desenlace de la valoración efectuada queda alejada de lo que debió hacerse conforme las reglas de la sana crítica.

Señaló que los únicos que expusieron sin prueba alguna sobre la adquisición de un inmueble en dólares estadounidenses fueron la actora y los testigos propuestos por ella, cuya postulación es erróneamente aceptada.

Explicó que distinto sería el desenlace si el magistrado de grado hubiese considerado un importe en pesos y no en moneda extranjera, por cuanto los elementos probatorios traídos a juicio (prueba contable, talonarios de factura, testimonio de M. y A., firma del

plano de relevamiento) fueron desestimados por entender que dichos valores no justificaban lograr la reunión de la suma de dólares estadounidenses U$S170.000, no obstante resultan relevantes para acreditar que permitieron adquirir el inmueble en pesos.

Con base en lo anterior aseveró que del análisis conjunto de la prueba producida de conformidad con las reglas dela sana critica surge que la actora no logró acreditar en forma fehaciente la existencia de la sociedad de hecho alegada, ahorros obtenidos, prestamos, ni recibos de terceros, por lo que no logró probar el presupuesto fáctico de su pretensión.

Recordó que lo que decide los pleitos es la prueba y no las manifestaciones unilaterales de los litigantes, y a falta de prueba por escrito de la existencia de la sociedad de hecho el juez analizó otros medios de prueba para formar convicción acerca de la pretensión incoada. En razón de todo lo expuesto peticionó que se revoque la decisión de grado con costas en ambas instancias.

En su responde la accionante peticionó primeramente la deserción del recurso con fundamento en que las manifestaciones vertidas no constituyen agravio, sino una mera opinión distinta a la del juzgador. Sin perjuicio de ello, luego replicó los agravios aduciendo que los argumentos expuestos resultan inhábiles para conmover el sólido fundamento del juez a quo en lo que no resultó materia de agravio por su parte.

Luego, arguyó que los aportes efectuados para la adquisición del inmueble no surgen solo de las testimoniales rendidas en la causa como pretende la demandada, sino también del restante conjunto

probatorio, documental e informativa que el juez tuvo en consideración.

Además aclaró que en autos no se pretendía probar el contrato en sí, sino el aporte para la adquisición del bien, por lo que la alusión a que los contratos no pueden ser probados por testigos resulta inaplicable.

Señaló además que lo que debía acreditarse es la sociedad de hecho mediante la prueba de los efectivos aportes y no el enriquecimiento sin causa.

No obstante ello, sostuvo que la afirmación de la contraria en cuanto a que el enriquecimiento sin causa del demandado no fue probado no es cierta por cuanto de la prueba rendida en autos emana la incorporación de ventajas de carácter pecuniario en su patrimonio que coadyuvaron conjunta y sucesivamente para que el demandado pudiera incorporar el inmueble a su patrimonio con el consiguiente empobrecimiento de su parte consistente en el desplazamiento de sus ingresos destinados a la compra y a la manutención del hogar familiar.

A ello agregó que la queja por la aplicación del instituto del enriquecimiento sin causa debe ser rechazada por cuanto carece de crítica concreta y razonada. Luego, en cuanto a la inexistencia de la sociedad de hecho en la que insiste la recurrente adujo que el juez utilizó los mismos argumentos que esbozara el demandado en su responde, por lo que no puede ocasionarle agravio.

En cuanto a las críticas sobre la valoración de la prueba, dijo que es el magistrado recurriendo a las reglas de la sana crítica quien tiene amplia libertad para seleccionar los medios probatorios, y tales reglas

sólo se pueden considerar infringidas cuando la ponderación es manifiestamente absurda, lo que no se verifica en la especie.

Por último, dijo que tampoco puede tener acogida la queja en cuanto a la moneda en la cual fue cancelado el precio del inmueble por cuanto sabido es que, desde siempre en la localidad de Rada Tilly, el precio de los inmuebles se ha fijado en dólares estadounidenses por cuanto así lo imponen las reglas del mercado inmobiliario de la zona. No obstante ello, y aún si el precio hubiese sido pagado en pesos, afirmó que el demandado tampoco acreditó haber accedido a ese monto.

Se explayó en consideraciones sobre la carga de la prueba, y el valor que cabe darle a los indicios de los cuales se infiere la ausente capacidad económica del demandado para comprar el inmueble.

Con sustento en lo expuesto peticionó que se rechace el recurso de apelación interpuesto.

Tratamiento:

Respecto a la solicitud de deserción, expuse en otras oportunidades que coincido con el criterio de este cuerpo al que pertenezco en cuanto a que la aplicación de la sanción de deserción prevista en el ordenamiento procesal, en los casos en que existe un escrito de expresión de agravios, debe realizarse con criterio restrictivo y ponderando claramente los efectos de la sanción de deserción que literalmente pone punto final al litigio. Es que debe tenerse en cuenta que la revisión de las resoluciones judiciales, es un mecanismo procesal del que sólo en casos extremos puede privarse a los justiciables.

Por lo sostenido en la doctrina de este tribunal que integro y por la gravedad de las consecuencias que de la declaración de deserción del recurso se derivan, en cuanto al proceso, se impone extremar la cautela en el análisis del escrito de apelación a fin de resguardar el derecho de defensa en juicio.

Este criterio, ha sido impuesto por el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia que expresamente ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga que le impone la ley procesal respecto a rebatir adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, debe optarse por tenerla por satisfecha (*cf*. autos "G. Vda. de F., E", del 31-05-99; idéntico sentido autos "T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular", del 22-03-00, nro. SAIJ00150014 y "P., R. c/ M. s/ diferencias salariales", del 23-0301, SAIJ01150056, entre otros).

Aplicado ello al caso, advierto de la simple lectura del memorial y su cotejo con las constancias de la causa –antes detalladas–, que existen reiteraciones de las defensas y argumentos expuestos en el escrito de contestación de demanda, como asimismo que sus fundamentos, en algunos casos, aparecen como meras discrepancias con la sentencia que cuestionan; sin embargo, en el caso en particular y compartiendo el criterio de ponderación amplio antes expuesto, habré de dar tratamiento a la queja, a fin de no afectar el derecho de revisión de la sentencia de grado, más aún, en un caso como el presente, donde el marco jurídico no brinda una respuesta concreta y única al caso.

Ahora bien, tal como afirma el juez de grado y ambos recurrentes en sus respectivos memoriales –cada

uno en apoyatura de su teoría-, el caso bajo análisis posee varias aristas, que llevan a los operadores jurídicos a analizar el conflicto, desde figuras como la sociedad de hecho, el enriquecimiento sin causa, el condominio, interposición de personas, etc. donde cada instituto legal, en su individualidad no satisface íntegramente el más estricto valor justicia. Por ello no es pacífica la doctrina al respecto, ni tampoco ha sido regulado en el nuevo texto legal, dejando en la norma del art. 528 del CCCN nuevamente las puertas abiertas a que se encuadre cada situación en particular, en la figura que se entienda más ajustada, sea a fin de reconocer el derecho de los ex convivientes, o sea para rechazarlo, pero con fundamentos que más de ser jurídicos, sean justos. Así surge del actual art. 528, el que establece: "A falta de pacto, los bienes adquiridos durante la convivencia se mantienen en el patrimonio al que ingresaron, sin perjuicio de la aplicación de los principios generales del derecho relativos al enriquecimiento sin causa, la interposición de personas y otros que puedan corresponder".

Al respecto, se ha dicho: "Frente a la ausencia de regulación específica sobre las cuestiones patrimoniales del concubinato, son los jueces los que deben apreciar si los concubinos han aportado a la vida común bienes o trabajo que los haga equitativamente acreedores a recibir una parte de lo adquirido en común al deshacerse la unión, aún con prescindencia de la figura de la sociedad, ya que no debe admitirse que aquel a cuyo nombre se encuentren los bienes, se enriquezca a costa del otro" (Cámara 2da. de Apelaciones

en lo Civil y Comercial La Plata, Sala II, 18/09/03 - LLBA 2003, 1371).

Conforme dichas pautas, en principio cada integrante de la unión convivencial es dueño exclusivo de lo que gana con su trabajo, de los bienes que adquiere a su nombre y de los frutos que estos producen, salvo que se pruebe que estas adquisiciones se hicieron con dinero aportado el otro integrante de la unión o que es fruto del esfuerzo mancomunado de los dos (*cf*. CN Civil, Sala H, 23/05/2007, LL, 2007-E, 95).

Ahora bien, aunque el consenso doctrinario y jurisprudencial anterior a la derogación de Código Civil entendía que el concubinato no hace presumir la existencia de una sociedad de hecho ni un condominio como enfáticamente sostiene el recurrente demandado, también la doctrina y la jurisprudencia entendían que nada impide la existencia de estas figuras en las relaciones concubinarias, aunque lógicamente no podría haber sociedad universal concubinaria puesto que ello se oponía al art. 1651 del Cód. Civil.

Por lo hasta aquí apuntado, las disquisiciones realizadas en la sentencia recurrida respecto a la normativa legal aplicable y los planteos realizados al respecto en el escrito de expresión de agravios, a los efectos de la solución del caso carecen de toda importancia.

Ello es así, ya que aplicando el Código Civil hoy derogado o el sancionado en su reemplazo, la solución será la misma y la cuestión debe resolverse conforme a las pretensiones articuladas y aplicando los principios generales relativos al enriquecimiento sin causa, la interposición de personas y otros que puedan

corresponder, como establece el reseñado art. 528 del Código Civil y Comercial.

Conforme lo expresado, la cuestión puede ser enfocada y resuelta desde distintas figuras jurídicas, y aquí es donde entra en escena el principio *iuria novit curia*, también señalado por el juez de grado. Es que al fin de la convivencia y ante la falta de acuerdos, las particulares relaciones económicas entre convivientes pueden generar reclamos en torno a los bienes ajustados a las figuras legales vigentes y además de la respuesta, a modo de solución, de la existencia de una sociedad de hecho entre los convivientes, con las salvedades que efectúa el propio recurrente y el magistrado en la sentencia, para solucionar en la ruptura los conflictos patrimoniales, también se ha delineado como otra respuesta, la posibilidad de la existencia de una comunidad de bienes e intereses entre los integrantes de dicha unión. Así, se sortea el obstáculo que implica acreditar el fin de lucro, exigencia para la sociedad de hecho.

En efecto, "frente a la inscripción del bien a nombre de uno solo de los convivientes, se deja sentado por un sector de la jurisprudencia que si el otro conviviente pretende ser cotitular de ese bien inscripto a nombre del otro miembro de la pareja, debe producir prueba de los aportes y de la causa de esta simulación o interposición de persona, promoviendo la acción respectiva, pues por el sólo hecho de la convivencia no se puede deducir la existencia de la comunidad de bienes e intereses (Sala I CACyC de San Isidro, 19-11-2002 "M.V., L.I. c/ R., R.", ED 202-60, CNCiv., Sala E, 6-03-2014). Y advierto que este mismo fundamento o

análisis trae el propio recurrente, sólo que en su teoría del caso, la actora no acreditó haber efectuado aportes ni tampoco justifica el motivo de la ausencia en la escritura pública de adquisición de la propiedad. A lo que debo agregar que, puesto en crisis sobre su propia capacidad económica, el demandado tampoco acreditó por qué, encontrándose en unión convivencial, adquiriendo bienes ambos integrantes que luego fueran adjudicados (inmuebles y vehículos), dicho inmueble es de su exclusiva titularidad.

Es que, probar es procurar la demostración que un hecho ha existido, y existido de un determinado modo y no de otro. Así le incumbe al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que pretende le asiste y le corresponde al demandado probar los hechos impeditivos, modificatorios y extintivos en los que basa su defensa. Dice Palacio que por prueba debe entenderse "la actividad procesal, realizada con el auxilio de los medios establecidos por la ley, y tendiente a crear la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas" (Palacio, Lino Enrique (2003), "Manual de derecho procesal civil", decimoséptima edición, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires).

Es sabido que en oportunidad de valorarse las pruebas, el juzgador tiene en cuenta su integración todos los medios probatorios, en este caso informativa, pericial contable –que nada ha aportado- y testimonial, así lo imponen las reglas de la sana crítica. Es que, "sobre el tópico relacionado con la valoración de las probanzas, los jueces de grado tienen amplias facultades

en la faena jurisdiccional de valorar los medios de prueba producidos y adquiridos para el proceso, a fin de establecer las circunstancias particulares del caso que faciliten al juzgador la valoración de las normas jurídicas aplicables. Solo excepcionalmente tal principio cede cuando se demuestra la existencia de un absurdo material o formal" (SCBA, Ac. 81.595, sent. del 17 XII 2003, entre otras).

Y en el análisis sobre la titularidad exclusiva de un bien, adquirido durante la vigencia de la unión convivencial, caben todo tipo de medios probatorios. Y aquí corresponde efectuar una salvedad respecto a uno de los fundamentos del recurrente a fin de establecer la arbitrariedad del juez de grado al valorar las declaraciones testimoniales. En efecto, sostiene el recurrente que no debieron valorarse del modo efectuado dichas declaraciones, por cuanto el art. 1019 del CCCN excluye la prueba testimonial en los contratos que suelen celebrarse bajo una forma determinada –como el de autos-. Sin embargo, la norma expresamente dispone: "Los contratos pueden ser probados por todos los medios aptos para llegar a una razonable convicción según las reglas de la sana crítica, y con arreglo a lo que disponen las leyes procesales, excepto disposición legal que establezca un medio especial. Los contratos que sea de uso instrumental no pueden ser probados **exclusivamente** por testigos" (el resaltado es propio), en consecuencia, tal fundamento, cuando la sentencia no solo se ha sostenido en la prueba testimonial, sino también en la informativa y pericial, aparece como un fundamento sesgado, al obviar que la norma indica "exclusivamente" por testigos.

Estudiada la prueba rendida, advierto que el análisis que efectúa el juez *a quo* es correcto y responde a las reglas de la sana crítica, en su descripción y desarrollo surgen integradas en el razonamiento del juez, todos los medios probatorios utilizados por las partes. Así, de la prueba informativa rendida, de la C. S. C., en cuanto a la vinculación con el demandado, de la C. T. J. respecto al terreno adjudicado, tiempo del mismo; respecto de la Provincia de Chubut y de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia en cuanto a la vinculación laboral con el demandado (respecto a la primera iniciada en diciembre de 2011 y a la segunda, junio de 2013), de la Asesoría de Familia quien remitió el acta n° 1375/2013 celebrada entre las partes una vez producida la ruptura convivencial, la información sobre deudas de la actora brindada por la AFIP, su información de riesgo en el Veraz, fecha de habilitación comercial, cargos docentes desempeñados desde antes de iniciarse la relación convivencial. Prueba que es integrada con las declaraciones testimoniales brindadas por todos los testigos, no contraponiéndose ningún medio probatorio. Así de los testimonios brindados surge acreditada la convivencia de ambas partes, por el periodo de tiempo denunciado en la demanda y del cual da cuenta la documental adjuntada a la misma (acuerdo extrajudicial de parentalidad, atribución del hogar familiar, etc.), el esfuerzo común de ambos exconvivientes, sus desempeños laborales, tipo de servicios, inicio de los mismos, colaboración de la actora al demandado, situación económica del demandado al inicio de la unión, la explotación del comercio de parte de la actora, las deudas que generó el mismo en su titularidad y la

residencia de la pareja en el inmueble de un familiar de la actora –hermana-, durante varios años y en forma previa a mudarse al inmueble en cuestión, en la forma que determina el magistrado. También surge acreditado los primeros acuerdos celebrados inmediatamente a la separación, referidos a atribución del hogar, asistencia alimentaria, administración del local comercial en el inmueble hoy discutido (ver informativa de Ciudad Inmobiliaria, donde el contrato es firmado por ambas partes, en calidad de locadores y el valor del alquiler debía ser abonado por el inquilino en parte al demandado y en parte al CBU del padre de la actora), lo que da cuenta de la administración conjunta de dicho bien. En cuanto a la pericial contable de fs. 409/410 y 415/416, no surgen hechos acreditados ni modificatorios de las restantes pruebas agregadas.

Ahora bien, en cuanto al valor de adquisición del inmueble, claramente surgen serias diferencias, en las posturas de las partes y la prueba producida. La escritura señala un valor de $170.000, la actora indica la compra del inmueble (Lote X. Manzana X., sección X. de Rada Tilly) por el valor de U$S 100.000, de los cuales su padre habría aportado U$S 16.000, el demandado negó haber sostenido el valor de U$S 170.000 pero tampoco acreditó cuánto efectivamente abonó por la operación inmobiliaria, los testigos declararon valores de U$S70.000 o 74.000 (S. fs. 114/116) o U$S 90.000 (M., fs. 121/122 vta.) y sobre esto, volveré al tratar el agravio de la parte actora, pero adelanto que el valor del inmueble no surge acreditado en estas actuaciones en la medida de las posturas de las partes.

Sin perjuicio de ello, del detalle antes enunciado de las pruebas, tengo por acreditado que ambos convivientes han aportado al proyecto familiar común. No reconocer los de una de las partes, implica un enriquecimiento sin causa, un desequilibrio patrimonial en el otro a quien queda incorporado el bien, sin derecho a compensación o titularidad o cualquier tipo de reconocimiento de dichos aportes. Llámese como se llame, la justicia es un servicio destinado a dar cada uno lo suyo, sin quitarle lo propio a su dueño y en este sentido, las fórmulas o análisis puramente dogmáticos, sin aplicación concreta al caso, no satisfacen el valor de justicia al que estamos llamados a trabajar todos los operadores jurídicos.

No caben dudas que el quiebre de la vida de una pareja estable, acarrea un sinnúmero de problemas, y entre ellos las secuelas de esta disolución se connotan con extensos, variados y reiterativos reclamos patrimoniales, dirigidos a determinar a quién corresponde la titularidad de los bienes adquiridos –más allá del aspecto registral-, como así también al reconocimiento de ciertos derechos sobre algunos bienes que fueran adquiridos durante la convivencia, en plan de expresar algunos ejemplos de la vida cotidiana más habituales (Kemelmajer-Herrera-Lloveras, "Tratado Derecho de Familia", Tomo II, página 215) y al analizar esto, la vinculación, los roles asumidos en el proyecto de vida en común, no debe dejarse de lado el principio de autonomía de la voluntad, como expresamente lo ha valorado el juez de grado, quien también valoró que si han podido las partes, por los motivos que fueran y son propios de su intimidad, liquidar o adjudicarse los

demás bienes habidos durante la convivencia (dos inmuebles y un automotor).

Por ello, el análisis del caso, se asienta sobre las pretensiones de ambas partes, las conductas asumidas extrajudicialmente, las pruebas producidas y la finalidad del instituto en cuestión y los agravios del recurrente, no aparecen con suficiencia para apartarse de lo decidido en la instancia de grado. Es que el demandado, no ha acreditado la exclusividad de los fondos económicos con los que habría adquirido –más allá del valor- el inmueble en cuestión, y su capacidad económica, recién aparece acreditada, temporalmente en el año 2011, es decir, con posterioridad a la fecha de la escritura.

Es así que advierto que no se hace cargo el quejoso de probar su propia teoría del caso y demostrar, en este sentido, el error o arbitrariedad de la sentencia. No aborda el eje central que le compete a su parte, mostrar el porqué, existiendo unión convivencial y esfuerzos compartidos, el inmueble fue adquirido exclusivamente con sus aportes. Ello en contraposición a la actora, que sí ha probado sus aportes al proyecto común y el motivo por el cual no figura en la escritura, más que viviendo en el inmueble (deudas ante la AFIP). Y es aquí donde recuerdo, que "criticar es muy distinto a disentir, lo primero conlleva un ataque directo y pertinente a la fundamentación, tratando de demostrar los errores fácticos o jurídicos que el fallo pudiera contener, en cambio disentir no significa otra cosa que la mera exposición de que no se está de acuerdo con la sentencia. Así, no alcanza para modificar la sentencia de grado, el disentimiento con la interpretación judicial sin

suministrar bases jurídicas a un distinto punto de vista, las generalizaciones o el mero desacuerdo con lo resuelto, las simples consideraciones subjetivas o digresiones inconducentes o carentes de debido sustento jurídico" (*cf.* STJCh, SD 28/SRE/97 y SD 22/SRE/01).

Efectuadas las apreciaciones referidas, es claro que ante planteos como el de este caso corresponde determinar qué aportes realizó cada uno de los integrantes de la unión convivencial para la adquisición del bien o bienes cuya propiedad en definitiva se disputan. Respecto a dicha cuestión, anticipo que de lo expresado por las partes en los escritos liminares del proceso y de la documentación aportada surge acreditado que el inmueble inscripto a nombre del demandado, conforme escritura pública, se adquirió por la suma de $170.000 –al menos ese importe surge indubitado por constar en instrumentos público, y entiendo que, acreditado que ambos convivientes aportaban al proyecto común, ante la falta de claridad sobre el *quantum* de dichos aportes, la sentencia de grado, que reconoce un 50 % respecto a cada uno, entiendo ajustada a derecho, y así lo propongo al acuerdo.

Es que no puedo dejar de valorar que los actos o conductas asumidas por las personas, la asignación de roles o funciones, la distribución de tareas, las decisiones personales y patrimoniales durante la vida en común, a veces responden a motivos que se encuentran en la esfera de su privacidad, no siendo permitida la intromisión en ella sin justificación, y en el caso, el sólo desconocimiento de tales decisiones, la ausencia o negativa a brindar certeza de cual habría sido el motivo por el cual, ese bien en particular, adquirido con el

esfuerzo de ambos miembros de la unión convivencial, no se ha adjudicado en proporción a los aportes efectuados para su adquisición, no implica que no haya existido un motivo o causa, en su esfera de intimidad.

Si bien resulta acertada la jurisprudencia y doctrina citada por el demandado recurrente, cada caso debe ser analizado en su individualidad, y resulta imposible obviar que aun cuando la unión convivencial se manifieste principalmente en el ámbito vincular o afectivo, también resulta cierto que esa comunidad de vida produce ciertos efectos, aunque se trate de dos personas independientes, libre y en principio sin vínculo jurídico, es más, aunque la vida compartida no implique de por sí una asociación de intereses y esfuerzos con objetivos económicamente evaluables, en la práctica es frecuente que alguno de los supuestos –como el del caso- se haga presente (Kemelmajer de Carlucci-Hererra-Lloveras, "Tratado derecho de familia", Tomo II, página 211) y es el derecho quien debe dar respuesta adecuada a falta de convenio o pacto entre los convivientes.

Es indudable el aporte continúo, eficaz y constante de la actora al proyecto de vida en común, indiscutible que gracias a los esfuerzos de ambos y la ayuda de terceros (amigos, socios, hermanos y padres) lograron adquirir bienes, que algunos repartieron a la finalización de la unión convivencial y otros no, como el que fuera sede del hogar familiar, y en el cual vivía la actora al momento de escriturar (así surge de la propia escritura pública y del acuerdo de parentalidad).

Este cuerpo que integro ya ha sostenido en opinión compartida y citada en el "Tratado de derecho de

familia", de la Dra. Kemelmajer de Carucci (Tomo II página 233): "Si bien cada concubino es dueño exclusivo de los bienes que adquiere a su nombre durante la convivencia tal criterio no puede ser aplicado de manera mecánica, y a su amparo, negar tutela a aquellos supuestos en los que se acredita que las adquisiciones de bienes se hicieron con dinero aportado por ambos o que son el fruto del esfuerzo común […] que frente a la existencia de un concubinato y sin que las partes revelen otra finalidad, surge que la adquisición del vehículo, no obstante su registración a nombre de uno de ellos, constituyó una compra con fondos de ambos concubinos, pues de lo contrario se produciría un enriquecimiento sin causa" (Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia, Sala A, 5-8-2008, "B.,P.J. c/ Q.,M.I" l.l. P. X.).

Siendo ello así, aun en el supuesto de descartar la existencia de una sociedad de hecho, desconocer la real proporción de los derechos de la actora en relación al inmueble y que le corresponde una porción del mismo, implicaría desoír el sentimiento de justicia más elemental, lesionar principios básicos como la equidad y convalidar el enriquecimiento sin causa del accionado.

Ahora bien, en virtud de ello, en este punto, la sentencia debe ser confirmada, debe acogerse la demanda y sin perjuicio de lo establecido en la escritura n° X. de fecha 30/08/2010, corresponde reconocer que la actora es propietaria del 50% del inmueble (identificado como Lote X. de la Manzana X. Sección X. de Rada Tilly) y ese porcentaje tendrá que ser respetado al momento de realizarse la división del bien. Así lo propongo al acuerdo.

b. *Fundamentos de la parte actora*:

b.1. Ya en su libelo recursivo, le generó agravio a la accionante que el juez de grado pese a invocar el principio del enriquecimiento sin causa, omitiera aplicar el art. 1974, CCCN (claramente con un error de tipeo, refiriéndose al art. 1794) y arribara a una solución que, según su entender, no posee sustento legal.

Explicó que el magistrado a fin de fundar la procedencia parcial de la demanda recurrió al supuesto de enriquecimiento sin causa, no obstante, luego, sin exponer el razonamiento llevado a cabo, arribó a una conclusión que se disocia de los presupuestos esgrimidos al resolver que solo tiene derecho a un crédito equivalente al 50% del precio oportunamente pagado por el inmueble.

Planteó que, si el sentenciante entendió y sostuvo que el caso que nos convoca configura un enriquecimiento sin causa debió ser coherente y resolver conforme el art. 1794 segundo párrafo. Dijo que dicha solución deviene aplicable toda vez que el enriquecimiento lo constituye el ingreso de un bien inmueble en el activo del patrimonio del demandado que se produjo a partir de los aportes por ella efectuados, en tanto de lo contrario jamás lo podría haber adquirido, y como tal inmueble continúa en poder del demandado la solución que se impone es la inscripción registral del 50% cincuenta por ciento indiviso a su nombre.

Subsidiariamente, y para el caso que lo postulado precedentemente no sea admitido, señaló que debe estarse al primer párrafo del mencionado artículo a efectos de establecer que el alcance del resarcimiento es el

equivalente al 50% cincuenta por ciento del valor de mercado actual del inmueble.

Explicó que ello encuentra fundamento en que la ventaja para el demandado no consistió solo en la utilización de los fondos aportados para la adquisición del inmueble, sino que hizo posible la adquisición.

Argumentó que la limitación del resarcimiento dispuesto en la sentencia de grado no representa la ventaja obtenida por el demandado, la que no se encuentra determinada por el aporte sino por la posibilidad de adquirir la vivienda cuyo valor sobrepasa la consignada en la escritura pública.

A lo que debe adunarse –dijo- las cuantiosas reformas y mejoras que introdujo desde el 2012 en el inmueble que, eventualmente, darán lugar a un nuevo reclamo con fundamento en la misma norma en análisis.

Aseveró que la condena a restituir las sumas abonadas al momento de la compra cuando el provecho del demandado equivale a una propiedad cuyo valor supera con creces el aporte realizado permite afirmar que el enriquecimiento sin causa continúa.

Explicó que no hay justicia si, acreditado que ambas partes aportaron por igual para la adquisición de un bien, se desconoce a una de ellas el derecho de propiedad sobre ese bien o en su caso se le reconoce un crédito por una suma que no representa hoy el valor de lo adquirido.

Con base en lo anterior, sostuvo que la solución a la que se arribó en la instancia de grado no encuentra fundamento en el ordenamiento jurídico.

Peticionó que con fundamento en ello se revoque la sentencia y se resuelva conforme lo postulado.

Tratamiento:

A fin de dar tratamiento al agravio, entiendo que corresponde señalar cuál ha sido la pretensión deducida por la actora, por cuanto tal como lo expone el sentenciante y se analizó al principio de esta resolución, son varias las figuras legales que pueden aplicarse al caso bajo examen. Así he explicado cómo la doctrina y jurisprudencia ha intentado diferentes encuadres jurídicos al caso en debate, desde antes y aún con posterioridad a la sanción del CCCN, abordando las figuras de la sociedad de hecho, de la comunidad de bienes y el enriquecimiento sin causa, como figuras a las que la propia norma (art. 528 CCCN) remite a fin de procurar la solución del caso ante la inexistencia de pactos entre los convivientes sobre el modo de distribuir los bienes.

Así, cuando la titularidad registral contrasta con la calidad y cantidad de aportes realizados por ambos compañeros, como ha resuelto el juez de grado y acreditado la parte actora, conforme analicé en el contexto del primer agravio, corresponde se consolide la copropiedad o condominio del bien sobre ambos convivientes (conforme CC derogado, arts. 2673, 2676, 2684, 2687, 2692, 2693, 2698 y en CCCN art. 1983 a 2027).

Se parte de una plataforma esencial: es principio del derecho que toda atribución patrimonial debe obedecer a una justa causa (Kemelmajer de Carlucci, Herrera y Lloveras: "Tratado Derecho de Familia", Tomo II página 230). Ahora bien, cuando la norma que pretende se aplique la quejosa íntegramente, con sustento en el art. 1794 del CCCN afirma "restituir", se interpreta que la figura del enriquecimiento sin causa tiende a hacer

nacer una obligación personal en cabeza de uno de los integrantes de la unión convivencial, el titular del bien, consistente en restituir lo aportado por el otro miembro de la unión, mas no el sentido que pretende darle en su agravio, más aún cuando ello no es lo que integró su pretensión. Explico la improcedencia del agravio.

Pudiendo la parte que al finalizar la unión convivencial, entiende que ha sufrido un menoscabo en su patrimonio, en directa proporción al enriquecimiento del patrimonio de su exconviviente, demandar por la acción de enriquecimiento sin causa (art. 1794 del CCCN), ha demandado solicitando se reconozca su derecho al inmueble, titularidad omitida en la inscripción registral, por los motivos por ella expuestos (situación ante la AFIP, inclusión en el Veraz) mas no la restitución del bien.

En efecto, la sentencia, ha reconocido la pretensión deducida por la actora, aún con un alcance distinto, sobre el cual volveremos al analizar los restantes agravios, pero ello no significa ni que sea incongruente ni contradictorio en su razonamiento. Ello así por cuanto la pretensión sujeta a resolución judicial, como se ha trabado la litis y las partes ejercido su derecho de defensa en juicio, consiste en que la Sra. S. A. B. interpuso demanda en contra del Sr. L. R. a efectos que se declare que el 50% indiviso del inmueble individualizado como Lote “20” de la Manzana “103”, Sección “C” de Rada Tilly le corresponde en propiedad en **la liquidación de la sociedad de hecho** constituida con el accionado (el resaltado es propio). No ha demandado bajo la figura del enriquecimiento sin

causa, por lo que ahora no puede pretender su aplicación lisa y llana al caso, en el texto literal de la norma, más aun cuando son varias las figuras legales que deben analizarse a cada caso en particular, tal como lo sostuviera el juez de grado y esta magistrada en el análisis del agravio del demandado.

La demanda es clara, y así lo es la contestación de demanda. El objeto del pleito se encontraba claramente delimitado desde el inicio mismo, sin haber sufrido alteraciones, hasta las introducidas en el marco del razonamiento lógico jurídico que implica la sentencia definitiva, por el juez de grado.

"Se entiende por «congruencia» la conformidad que debe 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; de modo que se exige una rigurosa adecuación de la sentencia a los sujetos, el objeto y la causa que individualizan a la pretensión y a la oposición. En ella, el juez debe pronunciarse sobre toda la demanda y la reconvención en su caso, y no más allá de los límites de ella" (FASSI, Santiago y YAÑEZ César, "C.C.C. comentado, anotado y concordado", Astrea, Tomo 1, 3ra. edición, pg. 797, comentario al art. 163 inciso 6).

De la relación entre la congruencia de la sentencia con los planteos realizados durante la litis, surgen los conceptos de sentencia "extra petita" (condena a rubros no pretendidos), "ultra petita" (condena a rubros reclamados, pero por una suma mayor) y "citra petita" o "infra petita" (no se expide sobre una petición realizada por el actor). Ahora bien: el principio de congruencia se aplica a rajatabla en los procesos

civiles y comerciales y la actora en su agravio no indica cómo se ha infringido dicho principio, más aun en vistas del dificultoso marco jurídico aplicable al caso.

La demanda, como acto de petición, debe indicar al juez con precisión: la cosa pretendida, en términos claros y positivos. En su función, en el escrito inaugural de la instancia, la parte actora debe individualizar con precisión lo que se reclama, pues tal precisión de la cosa demandada hace al debido proceso y al derecho de defensa, toda vez que permite una defensa eficaz del demandado. Al indicarse la cosa demandada también debe concretarse la causa por la que se la pide (*causa petendi*), es decir, el hecho jurídico que se invoca como fundamento de la pretensión, es decir, aquel fundamento inmediato del derecho que se ejerce.

La exigencia procesal de indicar la petición en términos claros y positivos, no responde a un exagerado ritualismo, sino, y más bien, a la necesidad de un pronunciamiento del juez por medio del acto jurisdiccional por excelencia -la sentencia- declarando fundada o infundada la demanda y que exige como presupuesto lógico aquella petición realizada en términos claros, positivos y precisos.

La *causa petendi*, junto a la petición que se plasma en el *suplico* de la demanda, sirve para delimitar el objeto del proceso. No obstante, la causa de pedir se integra por dos elementos: por un lado, las alegaciones sobre los hechos y, por otro, los fundamentos de derecho, por lo que es necesario determinar qué elemento identifica la causa de pedir: ¿Los hechos o la fundamentación jurídica de la demanda?, es decir, cuál es el elemento esencial de la pretensión que junto a la

petición conforma el objeto procesal. En nuestro ordenamiento procesal civil rige la doctrina de la sustanciación y no la denominada de la individualización. Conforme a la primera, la *causa petendi* está formada por los hechos (jurídicamente relevantes), mientras que para la segunda, lo relevante es el título jurídico hecho valer, es decir, la calificación jurídica de la relación jurídico material controvertida.

Por tanto, como regla general, la *causa petendi* comprende el conjunto de hechos jurídicamente relevantes para fundar la pretensión. Se trata de acontecimientos de la vida social, concretos, de interés para el proceso y que, además, desarrollen una función individualizadora de la pretensión.

Así, la sentencia dictada, se condice con la *causa petendi* de la actora, con el objeto de la demanda y la sustanciación del proceso, no advirtiéndose cómo tal resolución, que reconoce el derecho de la actora al 50% del inmueble en cuestión, puede verse alejado de su pretensión. Más allá de cómo operará tal reconocimiento, como será ejecutada/efectivizada tal resolución.

El juez de primera instancia no violó el principio de congruencia al haber juzgado con razonable equilibrio, sin modificar los hechos, respetando la índole del contradictorio y posibilitándole ejercer a las partes su plena y oportuna defensa. A más de ello, reitero que el art. 528 expresamente dispone que a falta de pacto, los bienes adquiridos durante la convivencia, cosa de la cual no hay duda conforme fecha de escritura (2010) y fecha denunciada como de separación de hecho (2012), "los bienes adquiridos durante la convivencia

se mantienen en el patrimonio al que ingresaron, sin perjuicio de la aplicación de los principios generales relativos a las figuras que pudiera corresponder al caso.

Y esto es lo que ha pretendido la actora, el contexto jurídico que ha hecho, con las salvedades expresadas y que desarrolló a continuación el juez a quo, ha integrado el 528 del CCCN con el 1794 (enriquecimiento sin causa) y determinado en porcentaje, el aporte que ha hecho la actora al inmueble, reconociendo su derecho sobre el mismo a fin de mantener el equilibrio y evitar el enriquecimiento del demandado (posee un bien en su patrimonio que lo incrementa y respecto al cual ha aportado "parte" para su adquisición) y empobrecimiento de la actora (quien ha aportado para la adquisición de un bien que termina en el patrimonio de su exconviviente), por ello es correcta la solución del magistrado de grado, con las salvedades que señalo más adelante.

En consecuencia, no hago lugar a la pretensión de modificar la sentencia de grado y ordenar la restitución del inmueble en cuestión, por cuanto ello afectaría el debido proceso al no haber integrado la pretensión de la actora, manteniendo la condena al demandado de reconocer el derecho a la propiedad del 50% de dicho inmueble, como aporte de la actora para su adquisición original.

b.2. En el siguiente acápite achacó contradicción en la parte resolutiva del fallo por cuanto a la par que dispone que el demandado deberá abonar la suma de dólares estadounidenses –o de pesos suficientes para adquirir dicha divisa al valor solidario- equivalente

al 50% de la oportunamente pagada, en el punto siguiente establece que si el importe de condena no pudiere ser establecido por las partes de común acuerdo la determinación tendrá lugar en el marco del incidente de ejecución de sentencia.

Señaló que dicha contradicción la coloca en una situación de clara indefensión en tanto impide conocer con certeza cómo se determinará el monto de condena como así articular adecuadamente los reproches contra esa decisión.

Peticionó que se subsane dicha circunstancia estableciéndose en forma clara la determinación del monto de condena.

b.3. En subsidio, y para el caso de que la decisión de la instancia de grado sea confirmada, se agravió por el tipo de cambio de dólar dispuesto en el fallo.

Expuso que la cantidad de pesos para adquirir el dólar denominado "solidario" es insuficiente para adquirir el dólar blue y al que deberán recurrir ineludiblemente atento a las limitaciones dispuestas por el Gobierno nacional para adquirir al valor oficial.

Argumentó que resulta indiscutible y es de público y notorio conocimiento que el único tipo de cambio que podrá garantizarle la posibilidad para adquirir el inmueble es el "dólar paralelo" o "dólar blue" o en su caso la cotización del peso en la Bolsa de Nueva York.

Peticionó que al efecto de resolver el presente planteo se aplique el criterio sentado en el precedente "A." de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala A.

Tratamiento:

Entiendo que ambos agravios, en atención a como he propuesto al acuerdo la resolución del agravio de la parte demandada y el de la parte actora expuesto en primer término, deben ser tratados conjuntamente, por cuanto he reconocido el derecho de la actora al 50% del valor del inmueble (Lote X., Manzana X., Sección X., de Rada Tilly), correspondiendo determinar sobre qué valor deberá reconocerse dicho porcentaje, si sobre el oportunamente abonado, que las partes no han acreditado, más que el que surge de la escritura pública, o sobre el valor actualizado de dicho inmueble, más allá de la moneda en que se exprese dicho valor.

Y aquí es donde corresponde que efectúe algunas consideraciones, por cuanto entiendo que la solución dada por el magistrado de grado no se ajusta al valor dar a cada uno lo suyo. Si se ha reconocido en la resolución de la acción, que la actora tiene derecho a que le paguen (el demandado en cuyo patrimonio quedó el bien adquirido también con su esfuerzo) el 50% del inmueble, en reconocimiento a los aportes por ella efectuados, y por tal se entiende el valor del desembolso para su adquisición originaria, claramente el perjuicio en su patrimonio se hace ostensible, por cuanto ese valor dista del valor actual del inmueble, no solo por las vicisitudes propias del mercado inmobiliario, la desvalorización monetaria que ya es un hecho de la realidad de conocimiento público, en nuestro país, sino también por las mejoras en él introducidas con posterioridad a dicha adquisición, respecto de estas no hay controversia entre las partes.

Por ello, entiendo que a fin de brindar las herramientas jurídicas que hagan efectivo tal

reconocimiento, debo efectuar consideraciones generales, a fin de sostener mi resolución. En efecto, conforme lo dispuesto por los arts. 1 y 2 del CCCN, en cuanto regulan el diálogo de fuentes y la constitucionalización del derecho privado, en razón del cual los casos deben ser resueltos conforme las leyes aplicables, la Constitución nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte, debiendo interpretarse las leyes conforme sus palabras, finalidad y las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, implica su expresa inclusión en el texto del nuevo Código Civil y Comercial de la República Argentina, reafirmando esto a través del art. 706, en cuanto a la tutela judicial efectiva, aun cuando fuera especialmente en los procesos de familia, tornando ineludible su aplicación para todos los operadores judiciales.

Así, con dicha inclusión, se responde a un mandato convencional, a través de los arts. 7, 8, 9 y 25 de la Convención Americana. En la Argentina, con la reforma introducida por el Código Civil y Comercial se recepta y profundiza esta regla de adecuación constitucional/convencional y, en consecuencia, se constituye como un cuerpo jurídico diseñado y testado bajo la lupa de los derechos humanos.

Con claridad lo expresan los fundamentos del entonces Anteproyecto de Código Procesal Civil y Comercial al decir: "Todos los tratados internacionales suscriptos por el país y que resultan obligatorios deben ser tenidos en cuenta para decidir un caso. Esa es la función que tienen como fuente de derecho referida en el artículo primero. Pero además, cuando se interpreta

una norma, tienen especial relevancia los tratados de derechos humanos, porque tienen un contenido valorativo que se considera relevante para el sistema. Esta es la función que tienen en materia hermenéutica a la que se refiere el artículo segundo".

El triunfo de la visión publicista, activista del derecho procesal, encuentra su fundamento a través del reconocimiento por parte de la ley, la jurisprudencia y doctrina, de un abanico de poderes-deberes que faculta al juez a fin de mejorar su cometido de "dar a cada uno lo suyo", siendo esto lo que demanda el servicio de justicia, amparado en los preceptos constitucionales y supra constitucionales ya mencionados (tutela judicial efectiva/reparación integral), donde las formas deben ser medios y nunca un fin en sí mismas. Es que, en toda Latinoamérica, a través de los pronunciamientos de los más altos cuerpos y autorizada doctrina, se ha resaltado la necesidad de fortalecer el activismo del juez, con mayores poderes y atribuciones, pero con el doble límite que le impone la autonomía de la voluntad de las partes, y el derecho a la intimidad.

Coincide la doctrina procesalista en que para que el proceso, resulte una expresión de garantía de tutela judicial eficiente, se debe dar en tres aspectos y momentos distintos: 1) Efectividad del acceso inicial a la justicia; 2) Efectividad en el trámite del proceso y hasta la sentencia inclusive; 3) Finalmente, y en lo que aquí interesa, efectividad en la etapa de ejecución de las resoluciones judiciales.

Por ello, y habiendo sido motivo de agravio de la actora, entiendo necesario a fin de dar andamiaje a tal efectividad, en tiempo oportuno para los intereses

económicos de las partes, establecer una serie de medidas, a fin de determinar el valor real del inmueble, a la fecha en que ese 50 % sea abonado a la actora, a fin de que el mismo, represente el valor real ingresado al patrimonio del demandado, es decir, represente la medida del enriquecimiento obtenido.

Para ello, propondré al acuerdo que las partes deberán procurar el acuerdo, en un plazo no mayor a sesenta (60) días, del valor actual del inmueble en cuestión, recurriendo a la forma que más satisfaga a sus intereses, y para el caso de no arribar a acuerdo sobre dicho valor de mercado, deberán cualquiera de ellas iniciar el procedimiento establecido en el art. 22 de la ley de honorarios provincial, legislación que entiendo, por analogía, perfectamente aplicable al caso.

Recién en dicha oportunidad, establecido el valor actual del inmueble, sea por acuerdo extrajudicial o judicialmente, sea en moneda de curso legal o en moneda extranjera, habrán las partes de acordar su división y pago, también en un término de sesenta (60) días y en caso de no hacerlo, corresponderá mediante resolución judicial en el proceso de ejecución de sentencia.

Ahora bien, si las partes acordasen el valor del inmueble, y en consecuencia la suma de dinero a abonarse a la actora, en moneda extranjera (dólar estadounidense), entonces el importe correspondiente al 50% será en moneda dólar o en pesos suficientes para adquirir en el mercado la cantidad de dólares que permita adquirir ese 50%, a la cotización del dólar MEP o dólar contado con liquidación. Es que, se debe estar a la realidad económica del país, por lo que si se pretende abonar una deuda en dólares, en pesos

argentinos, deberá hacerse de manera tal que se pueda obtener esa misma cantidad en divisa extranjera.

En este sentido, en opinión que comparto, se ha resuelto por las Cámaras Nacionales, salas M, L y D, que "el deudor deberá cancelar las cuotas adeudadas mediante la entrega de la suma equivalente en moneda de curso legal que se liquidarán al valor de cotización más alto, según el tipo «comprador» entre el dólar «MEP» y el dólar «contado con liquidación» conforme cotizaciones a la fecha del efectivo pago (CN Civil Sala M, Tobio R.; Sala L "B.O.R. c. Acorbi S.A. s. Resolución de contrato", del 09/03/2021 AR/JUR/1556/2021; CNCom, Sala D, "Ortola Martínez c. Sarlenga", AR/JUR/ 47237/2020 del 15.10.2020).

Conforme esta decisión se debe adoptar el valor del dólar MEP o el dólar contado con liquidación, tomando el de cotización más alta.

En igual sentido, en abril de este año, la Cámara Nacional Sala C, sostuvo: "La composición de los intereses enfrentados impone acudir a la paridad del "dólar MEP", que resulta de una operatoria autorizada y reglamentada, idónea para reflejar de mejor modo el valor del dólar usualmente utilizado en materia transaccional. Solo por esta vía puede asegurarse al actor que él habrá de percibir los pesos necesarios para adquirir la moneda extranjera a la que tiene derecho en los términos de la condena pronunciada en autos, lo cual no ocurriría si se tomara el valor del dólar oficial" ("C. T. SA c. M., D. J. s/ ejecutivo", 04/04/2022).

Entiendo que son las partes quienes se encuentran en mejores condiciones de establecer el valor del inmueble en cuestión, y determinar la forma de pago de

las acreencias de la actora (50% de dicho valor), pero llegado el caso, que el sostenimiento rígido de sus posiciones no les permita la autocomposición del conflicto, para establecer el valor, deberán recurrir al procedimiento establecido en el art. 22 de la Ley XIII n° 4 y si no acuerdan respecto a la oportunidad y modalidad de pago, será mediante tramite de ejecución de sentencia, en ambos casos, ambas partes se encuentran legitimadas para su inicio.

Reconocido el derecho de la actora, conforme su pretensión inicial, entiendo que resolver cuál es el valor actual del inmueble y la forma de efectivizar el pago, implica privar a las partes de la posibilidad de autocomposición del conflicto y resolver sobre material que no ha sido objeto de la litis, afectándose la garantía de defensa en juicio de ambas partes y el principio de congruencia. Por ello, en los términos expuestos, hago parcialmente lugar al agravio de la actora.

IV. *Costas y honorarios:*

En razón de cómo se han resuelto los agravios, siendo que la imposición de costas al vencido forma parte del principio general de la derrota, y que solo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario, ello por cuanto, quien resulta vencido en cualquiera de las instancias debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho, entiendo que, analizadas que fueran las constancias de autos y teniendo en consideración que se mantiene el carácter de perdidoso del demandado corresponde imponerle las costas de esta

instancia (*cf*. art. 69 del CPCCCh). A tal fin, valorando el éxito obtenido y la labor desempeñada, regulo los honorarios profesionales correspondientes a esta instancia, de la Dra. L. F. M. en el 28% y los conjuntos de los Dres. M. C. A. y M. A. H. en el 25%, en ambos casos porcentajes a aplicarse sobre los regulados en la instancia de grado y con más el IVA si correspondiera.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

2) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y modificar la sentencia de grado en los términos expuestos en el considerando respectivo, debiendo las partes acordar en un plazo de 60 días el valor actual y real del inmueble en cuestión, y en caso de no hacerlo, iniciar el procedimiento del art 22 de la ley XIII n° 4, determinado el valor, las partes tendrán 60 días para acordar su pago, moneda y modalidad y en caso de no lograr el acuerdo, deberán, cualquiera de ellas, iniciar el procedimiento de ejecución de sentencia. En caso de establecerse la moneda de pago del 50% del valor del inmueble reconocido a la actora, en moneda dólar estadounidense, el valor en pesos argentinos a entregarse a fin de cancelar el importe, será el sujeto a cotización valor dólar MEP o dólar contado con liquidación (tomando la más alta), a la fecha del pago.

3) Imponer las costas de esta instancia al demandado vencido y regular los honorarios por los trabajos efectuados en esta instancia de la Dra. L. F. M., en la suma pesos equivalente al 28% y los conjuntos

de los Dres. M. C. A. y M. A. H. en el 25%. En todos los casos los porcentajes deberán calcularse sobre los honorarios que les corresponden por los trabajos desarrollados en la primera instancia y deberá adicionarse el IVA si correspondiera.

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Con el voto antecedente han quedado ingresados los recursos de una y otra de las partes, las cuestiones planteadas, los antecedentes del litigio y la sentencia dictada.

Por su implicancia corresponde en efecto el tratamiento del recurso de la parte demandada, referido al núcleo de la demanda: se declare que el 50% indiviso del inmueble individualizado como Lote “X.” de la Manzana “X.”, Sección “X.” de Rada Tilly, le corresponde en propiedad en la liquidación de la sociedad de hecho constituida con el accionado, L. R.

Advertido el gran campo controversial de la parte demandada, es claro que el pedimento de deserción del recurso interpuesto por la parte actora y argumentaciones expuestas no alcanzan en el marco de privilegiar el principio de defensa en juicio, caro a la constante jurisprudencia de esta Cámara en dicha plataforma, por lo que se rechaza la incidencia.

El punto precedente no quita sin embargo que conforme las cuestiones traídas a esta alzada por la demandada -que solo ingresa a cuestionamientos concretos de temáticas puntuales respecto a los bienes- que quedan reconocidas las relaciones que vincularon a las partes, la vida en pareja a partir del año 1993, en tanto la actora se desempeñaba en la docencia y actividades comerciales y la demandada en dicha época rendía

materias en la ciudad de La Plata para terminar la carrera de arquitectura, que concretó en el año 1996. Vivieron un tiempo en vivienda alquilada, después en una casa prestada por un familiar de la actora hasta el año 2010 y continuación en el inmueble motivo del juicio. Controvierte el demandado el concepto de "casa prestada", porque su parte realizó distintos trabajos de mejoras de su profesión en la misma. Que en el año 1995 la actora creó con sus ahorros un giro comercial denominado "Todo por dos pesos", en condición de monotributista, afirmando que en su atención fue compartida por la demandada, en los horarios que la actora se desempeñaba como docente; la AFIP informa que cesó tal condición del monotributo en el año 1993, por cese de actividades (fs. 369).

Después de una extensa convivencia, 18 años y meses, así surge del convenio formalizado en fecha 12 de noviembre 2012, sobre la tenencia del hijo, visitas, vacaciones y alimentos, manifiestan que mantuvieron entre sí una relación afectiva y de pareja "de hecho", conviviendo en el mismo hogar desde el año 1993 hasta el mes de marzo de 2012, de cuya unión nació N. R. B., el 22 de mayo de 2003.

Señala la sentencia que en materia de división de bienes, un terreno de la C. T. J. fue adjudicado a L. R. y otro terreno de la C. S. C., se adjudicó a la parte actora S. B.

La controversia concreta quedó planteada respecto al inmueble Lote "X." de la Man. X., Secc. "X.", de Rada Tilly, bajo la única titularidad registral del demandado L. C. R., inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble el 24 de febrero de 2010, asiento y vivienda

del grupo familiar a partir de dicho año, el que asimismo por escritura pública del 13 de setiembre de 2011, fue afectado al régimen de la Ley 14394 como bien de familia, designando beneficiario al hijo de ambos N. R. B.

Son los antecedentes de la unión convivencial que preceden a la controversia planteada, cuyas circunstancias en función de la sentencia de primera instancia, se encuentran en recurso en estos estrados.

Frente -en consecuencia- a los agravios interpuestos por la parte demandada (ID727746): que la sentencia omite la valoración de prueba esencial y que incorpora un encuadre jurídico incompatible con la cuestión debatida, donde el resolvente funda su decisión en la reconstrucción de un supuesto conjunto de aportes realizados por la actora, tendientes a demostrar, aunque relativiza -dice- la existencia de una sociedad de hecho, se señala a continuación.

No solo relativiza la sentencia y declara como "resolvente" -según se la designa- que el concubinato no indica la existencia de dicha sociedad de hecho y esta debía ser probada, atendiendo asimismo al art. 1561 y 1648 del CC.

Con ello considera la demandada inexplicable la conclusión condenatoria y niega la indubitabilidad de la decisión, que -dice- solo se sostiene con testigos, contra la prohibición del art. 1019 CCCN y opone que en una compraventa inmobiliaria es de uso instrumental el compromiso y elevar a escritura pública la inscripción registral, como ocurren en autos.

No obstante lo expuesto, las objeciones a la conclusión condenatoria no resulta inexplicable, desde

que la sentencia ha ejercitado las facultades "iura novit curia".

Con ello, puede contestarse que la impugnación de la sentencia por la demandada sosteniendo la exclusión de la prueba testimonial fundada en la norma civil, como previsión excluyente del Código Civil de Vélez del art. 1193, pretendiendo la misma imponencia con el actual CCCN en su art. 1019, no se ajusta a derecho. Primero, porque el nuevo Código legisló específicamente sobre la forma de la organización familiar fundada en uniones convivenciales y sí, admitió la discusión del título a nombre de uno solo de los convivientes en el art. 528 CCCN; ello es, investigable si fueron comprados con fondos comunes y tratándose de relaciones entre concubinos, admisible toda clase de pruebas para acreditar la cotitularidad. Ello es, que conforme a la materia *sub discussio*, la instrumentalidad del título no excluye la determinación del contenido en el mismo de otros derechos incidentes.

Así se expresa en los temas respectivos la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci y en otro comentario se agrega, no se trata de un pleito donde el legislador ha tasado las fuentes de prueba, de modo que cabe admitir todo tipo de probanzas (Cfr., Estrada Alonso, Eduardo, tema: desuniones extramatrimoniales en el Derecho Civil Español, pág. 164, ed. Civitas, Madrid, 1986).

Por otra parte, la sentencia no solo se funda en la prueba testimonial, sino asimismo coadyuvan la prueba informativa y pericial congruente.

Por lo demás, la recurrente no formaliza crítica demerituante de los dichos de los testigos P. del V. M. (fs. 117/118vta.), G. N. de la F. (fs. 119/120vta.), M.

A. B. (121/122vta.) y C. M. A. O. (fs. 123/124vta.), por lo que se confirma la interpretación que a su respecto expide el sentenciante.

Respecto al empobrecimiento, para lo que se cita el art. 1794 CCCN, opone la apelante que la actora debía probar su empobrecimiento, el desplazamiento de un bien de su patrimonio y la inexistencia de otras vías jurídicas, pero que además no fue alegado ni probado.

La concreta defensa de la parte demandada deja sin desgrane el desarrollo progresivo de la sentencia para dirimir lo que en juicio es conflicto de intereses, que las partes tuvieron tuvo un extenso curso de relación convivencial, donde las conductas de la pareja pasaban por compartir objetivos y esfuerzos, carentes de conductas de resguardos y preventora de eventuales conflictos. Las mismas partes señalaron que mantuvieron una relación de afecto y unión familiar de hecho durante muchos años.

Por ello se ajustó a tal comprensión la sentencia citando un fallo de la CSJN (Fallos 321:1109), que tratándose de un vínculo cimentado en la confianza y que en su curso pueden nacer intereses económicos comunes, la Corte consideró improcedente exigirle a quienes habían participado en dicha unión la exhibición de contradocumentos y permite se reconozcan los aportes que realizó para la adquisición y habitabilidad de la vivienda.

Ya es sabido que la sentencia desechó la existencia de la sociedad de hecho, pero ello sin impedimento de prevenir un resultado disvalioso con que uno de los concubinos se beneficie en exclusiva del esfuerzo común. Con ello cita asimismo el art. 1794 CCCN, cuya doctrina

enseña que por derecho natural que ninguno se haga más rico en detrimento del otro, con ello que los desplazamientos patrimoniales requieren razones que lo justifiquen en aras de propender a la equidad en las relaciones patrimoniales.

La demandada se refiere a las constancias de la causa y la carga de la prueba a cargo de la actora, pero no refiere tales constancias ni controvierte los presupuestos precedentes de la sentencia ni la consecución de fundamentos del punto 20°) del considerando, relevancia de la prueba testimonial respecto a los cargo docentes de la actora, tres cargos docentes dice la sentencia en distintas escuelas y que el demandado no trabajó hasta que se recibió de arquitecto. Y sucesivamente los puntos 21 a 28 de los considerandos, tampoco controvertidos, de lo que concluye la sentencia que en la contestación de la demanda se hizo referencia al precio de la compraventa del inmueble en U$s 170.000, que el demandado con el fruto de su trabajo como monotributista para el año 2010, no estaba en condiciones de afrontar dicho valor. Previamente señala que el pago que recibiera de un terreno en una oportunidad por sus trabajos profesionales no le proporcionaba liquidez, como que asimismo los recibos de sueldo de los años 2011 a 2013 remitido por de la Provincia del Chubut como de la Municipalidad, resultaron posteriores a la adquisición del inmueble de la calle Tierra del Fuego del mes de agosto de 2010. La conclusión de la sentencia, deja establecido que no existen elementos suficientes que tenga por acreditado que el accionado en 14 años generó suficientes ingresos para proveer el sustento de su

persona, contribuir a los gastos del hogar y ahorrar para adquirir un inmueble en U$S 170.000, en tanto las circunstancias no pueden ser desvinculadas de la comunidad de intereses económicos formada con la actora, fundamentos no controvertidos específicamente por la demandada recurrente. Considera asimismo la sentencia, sin perjuicio que se ha documentado la relación de trabajo en la Pcia. del Chubut, que la convivencia en el pequeño departamento cedido en comodato por la hermana de la actora –de por sí un valor económico– les permitió la capacidad de ahorro a las partes hasta la adquisición de la vivienda de la calle T. del F., asimismo la contribución conjunta de ambos para acondicionarlo y la colaboración de amigos y conocidos.

Todo lo expuesto permite la conclusión de la sentencia –que asimismo resulta firme- que resulta evidente que el inmueble solo pudo ser comprado, con visos de razonabilidad, como consecuencia de los aportes de ambos convivientes, donde los mismos desplegaron sus esfuerzos para contribuir al proyecto familiar tenido a la vista desde ante que el demandado se recibiera de arquitecto.

La reiterada recurrencia de la demandada agraviada a la Escritura Pública n° X. del 30 de agosto 2010 por su carácter de instrumento público, ya se señaló que en el marco de la legislación específica destinada a las uniones convivenciales –el art. 528 CC CCCN- no resulta inexpugnable para la determinación de derechos de la conviviente omitida, que hace a la recepción legislativa del derecho humano a la vida familiar, la dignidad de la persona, la igualdad, como así también la libertad, la intimidad y la solidaridad familiar.

Siempre en dicha tesis a tenor de tal escritura, opone que su parte adquirió el inmueble, la forma de pago y donde no existe ninguna referencia a su concubina, todo lo que no puede ser destruido por meras presunciones, mucho menos el dominio en un 50% con relación a una supuesta participación y de colaboraciones dinerarias derivadas de dichos testimoniales.

Es que las razones de la incidencia de la parte actora en la razón de tal modo de escriturar, no ha respondido, sino a las circunstancias de vida de las partes que constituían un grupo familiar y si su parte configuró el título como adquirente del inmueble y su titularidad, es hipótesis de principio que el CCCN precisamente contempla el art. 528 CCCN, la ausencia de referencia a la concubina, cuyo caso contrario dejaría sin aplicación esta norma. Adviértase que la misma rige "A falta de pacto". El artículo no desconoce el solo título unipersonal y recepta que permanece en el patrimonio al que ingresó, pero es "sin perjuicio" de la aplicación de los principios generales ya señalados al citar la norma, u otras hipótesis como el mandado oculto o la simulación, pero que en todo caso permite desentrañar la composición del patrimonio de los convivientes y la empresa común donde para el logro de objetivos familiares, nutrido por lo principios señalados a partir de los derechos humanos, contribuyeron ambos convivientes. La incorporación del bien inmueble en su integridad a nombre de la demandada, importó un enriquecimiento sin causa en detrimento patrimonial de la parte actora (art. 1794 CCCN).

Por lo demás, también se dejó recepcionado que resultan admisibles toda clase de pruebas para acreditar la cotitularidad, la comunidad y los porcentajes en la participación que incluso puede ser probada por presunciones (Kemelmajer de Carlucci, Aída, ob. cit., pág.89 VII) y finalmente, en caso de duda sobre el aporte, deben presumirse en los condóminos partes iguales (art. 1983 CCCN).

Por lo expuesto se rechaza el agravio y confirma la sentencia.

Los agravios de la parte actora:

Quedaron señalados los alcances del recurso y explicitado en el presente acuerdo, sosteniendo la actora que a título del art. 1794 CCCN lo que correspondía era la inscripción registral del 50% indiviso del bien a su nombre o en su defecto, que el mismo porcentual del crédito reconocido lo sea al valor de mercado actual del inmueble.

Los cuestionamientos de la parte actora se ajustan parcialmente a derecho, advirtiendo, como lo funda mi colega de primer voto en profundidad, el fundamento de la demanda resultó reencauzado, que la norma del art. 528 CCCN mantiene, a falta de pacto, el bien adquirido en el patrimonio al que ingresó, pero asiste fundamento al agravio en cuanto el reconocimiento compensatorio no importa el valor actualizado del inmueble, amplitud del reconocimiento debido a la actora y consecuente empobrecimiento (art. 1794 CCCN). Es el valor del inmueble que queda incorporado a la parte demandada, cuyo equilibrio valorativo debe reconocerse a la parte actora.

Es por lo que conformo el modo de pronunciamiento propuesto en el voto de la Dra. María Marta Nieto, con iguales alcances y cita de jurisprudencia.

Costas y honorarios:

Atento al resultado de los recursos, las costas se imponen asimismo en esta alzada a la parte demandada (art.69 CPCCCh).

La propuesta regulatoria de los profesionales actuantes se ajusta al mérito de los trabajos profesionales y su resultado (art. 5, 6, 8, 9, 13 y concords. Ley XIII n° 4 del DJ).

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

Atento a la concordancia en el resolutorio de las cuestiones en recurso, corresponde el pronunciamiento propuesto en el voto que me precede.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Manuel Horacio Pis Diez no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

2) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

3) Modificar la Sentencia nro. 33/22 de fecha 4 de mayo de 2022 en los términos expuestos en los considerandos respectivos debiendo las partes acordar en un plazo de sesenta (60) días el valor actual y real del inmueble en cuestión, y en caso de no hacerlo, iniciar el procedimiento del art 22 de la Ley XIII n°

4; determinado el valor, las partes tendrán 60 días para acordar su pago, moneda y modalidad y en caso de no lograr el acuerdo, deberán, cualquiera de ellas, iniciar el procedimiento de ejecución de sentencia. En caso de establecerse la moneda de pago del 50% del valor del inmueble reconocido a la actora, en moneda dólar estadounidense, el valor en pesos argentinos a entregarse a fin de cancelar el importe, será el sujeto a cotización valor dólar MEP o dólar contado con liquidación, tomando la que resulte más alta a la fecha del pago.

4) Imponer las costas de esta instancia al demandado vencido.

5) Regular los honorarios por los trabajos efectuados en esta instancia a la Dra. L. F. M. en el veintiocho por ciento (28%) y los conjuntos de los Dres. M. C. A. y M. A. H. en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 72 DEL AÑO 2023
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"