



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

**“C., C. E. c/ A., Y. s/ Liquidación de sociedad conyugal” (Expte. No. 41.597/12) –
Juzgado No 76**

En Buenos Aires, a los días del mes de abril de 2015, hallándose reunidos los señores jueces integrantes de la Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados

“C., C. E. c/ A., Y. s/ Liquidación de sociedad conyugal”, y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Picasso dijo:

I.- La sentencia de fs. 112/12 hizo lugar a la demanda entablada por C. E. C. contra Y. A. y, en consecuencia, decretó la liquidación de la sociedad conyugal y el rechazo de la petición de la demandada, quien se había opuesto a tal liquidación. En razón de ello, dispuso, salvo que las partes acuerden de otro modo, la venta en pública subasta del bien sito en la calle B. 2240, planta baja, departamento 4, de esta ciudad. Impuso las costas en el orden causado, y distribuyó los honorarios de la mediadora por mitades entre las partes.

Contra dicho pronunciamiento apelaron ambos litigantes. La emplazada expresó agravios a fs. 133/36, los que fueron contestados a fs. 141/45. El recurso de apelación interpuesto por el actor fue declarado desierto a fs. 138.

II.-La demandada se queja de la sentencia en crisis, y señala que, en el acto de la mediación iniciada por el actor, reconvino por daños y perjuicios como consecuencia de la sentencia de culpabilidad en el divorcio, y por alimentos. Afirma que el demandante se desentendió de ella, moral, material y emocionalmente. Sostiene que logra su sostén mediante una magra jubilación, pequeños trabajos de costura, y la ayuda de su hija. Dice que el departamento en el que vive es su única vivienda posible y el único lugar en el que puede realizar sus trabajos de costura. Manifiesta que es una mujer sola, que no tiene medios para proveerse una vivienda, que no puede alquilar, sino sólo mantener el lugar en el que vive, del que su ex cónyuge se desentendió luego de su divorcio, y destaca que él no produjo pruebas en contrario. Detalla las constancias que acreditan su calidad de jubilada, que el que ocupa es el único bien de su propiedad, y sus ingresos. Alude a las pequeñas dimensiones del departamento, a su edad (65 años), y a su condición de jubilada. Afirma que, de venderse el inmueble, no podría alquilar otro en la zona (cerca de Plaza Italia), dados sus magros ingresos, y que no tiene un bien para ofrecer en garantía.

III.- Antes de abocarme al análisis de los planteos formulados por los



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

recurrentes, creo necesario recordar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes, ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 386 del Código Procesal).

Asimismo, estimo oportuno realizar una breve reseña de la cuestión traída a conocimiento de esta alzada.

O. E. C. promovió una demanda (fs. 19) tendiente a obtener la liquidación de la sociedad conyugal contra su excónyuge Y. A.. Relató que, conjuntamente con la demandada, eran titulares de dominio del inmueble sito en la calle B. 2240, planta baja, departamento 4, de esta ciudad, y que lo adquirieron cuando se encontraba vigente el matrimonio. Afirmó que la demandada ocupaba el bien, y que formulaba este reclamo luego de haber fracasado la instancia de mediación. Asimismo, solicitó la fijación de un canon locativo por el cincuenta por ciento del bien, mientras durara el proceso de liquidación.

Por su parte, la emplazada contestó la demanda (fs. 33/36) y dijo que la disolución del vínculo se decretó por culpa del actor. Sostuvo que en el acto de mediación por este proceso reconvino por daños y perjuicios derivados del divorcio por culpa del marido. Manifestó que el demandante se desentendió de ella material, moral y emocionalmente, y que se mantenía mediante su jubilación, sus trabajos de costura y la ayuda de su hija. Afirmó que no tenía otro lugar donde vivir, mientras que el actor formó un nuevo hogar, y que ella carecía de medios para adquirir o alquilar otro inmueble. Afirmó que no correspondía la fijación de un canon locativo a favor del actor, dado que tal cosa no se encuentra prevista en el art. 211 del Código Civil. Agregó que el demandante le adeudaba alimentos y que ella se encontraba en una paupérrima situación.

Analizadas las pruebas producidas, la Sra. juez de la anterior instancia dictó sentencia en el sentido que ya he indicado.

IV.- En primer lugar, he de señalar que no se discute en autos ni el carácter ganancial del inmueble ni que ese es el único bien integrante de la masa partible, como tampoco que fue sede del hogar conyugal y que la demandada continuó ocupándolo hasta la actualidad.

Sentado ello, memoro que el art. 211 del Código Civil dispone: *“Dictada la sentencia de separación personal el cónyuge a quien se atribuyó la vivienda durante el juicio, o que continuó ocupando el inmueble que fue asiento del hogar conyugal, podrá*



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

solicitar que dicho inmueble no sea liquidado ni partido como consecuencia de la disolución de la sociedad conyugal si ello le causa grave perjuicio, y no dio causa a la separación personal...”.

Por su parte, el art. 217 del mismo cuerpo normativo prevé que la sentencia de divorcio vincular produce los mismos efectos establecidos para la separación personal en el artículo antes transcripto.

Tampoco se encuentra controvertido que se decretó el divorcio por culpa del esposo, y si bien este vuelve sobre lo erróneo -a su entender- de tal decisión, debe recordarse que se trata de un fallo que se encuentra firme y que la cuestión relativa a la culpabilidad en el divorcio no puede reeditarse en este proceso.

Entonces, sólo resta que me expida acerca de la gravedad del perjuicio que ocasionaría a la demandada la liquidación requerida por el demandante, cuestión en la que la primera funda su oposición a la partición del inmueble que ocupa.

Las prerrogativas habitacionales que organiza el art. 211 del Código Civil, en sus dos párrafos, tienen la naturaleza jurídica de una prestación alimentaria en especie, en el rubro vivienda. De esta manera, en armonía con el art. 207, se ha querido evitar que el inocente sufra algún menoscabo en lo atinente a la morada que compartió con su cónyuge, asegurándole –a través de este beneficio- que mantenga la misma situación habitacional que gozó durante la convivencia. Simultáneamente, la ley sanciona al culpable mediante la suspensión de la facultad de pedir la división de la vivienda ganancial, o el reintegro del inmueble propio en donde se afincó la residencia común de los esposos, y también se lo priva del derecho a usar el inmueble (propio o ganancial) como vivienda personal. (Fanzolato, Eduardo I. en Bueres, Alberto J. – Highton, Elena I., *Código Civil, análisis doctrinario y jurisprudencial*, Hammurabi, Buenos Aires, 2003, t. 1B, p.212).

También se ha entendido que la determinación del perjuicio es una cuestión de hecho que debe ser probada por el interesado y comprobada por el juez. Debe encuadrar en el concepto de “necesidad” y ser ponderada de acuerdo a las pautas contenidas en el art. 207 para fijar alimentos, sin que quede restringida a la imposibilidad del cónyuge inocente de procurarse otra vivienda. Como elementos a tener en cuenta para determinar el grave perjuicio se mencionan la edad del cónyuge que solicita la indivisión, su estado de salud y su capacitación laboral, entre otros (Levy, Lea M – Bacigalupo de Girard, María, *Protección de la vivienda familiar*, Hammurabi, Buenos Aires, 2011, p. 43/44).



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

A partir de ese encuadre corresponde analizar las pruebas producidas en la causa.

La testigo C. explicó que era clienta de la demandada, que ésta tenía una mercería y que le llevaba ropa para arreglar. Manifestó que la Sra. A. vivía en un departamento en la calle B., chico, que creía que tenía dos ambientes, y que ahí tenía una máquina de coser. Dijo que la emplazada le comentó que por la mañana recibía trabajos y que por la tarde cuidaba a su nieto, y que percibía una jubilación mínima. También refirió que era una persona humilde (fs. 54 y vta.).

La deponente V. afirmó que era amiga de la demandada desde el año 2000, que esta tenía una mercería y le compraba cosas. Dijo que ya no tenía el negocio, pero que seguía haciendo trabajos en su domicilio. Refirió que la Sra. A. era una persona humilde, que era jubilada. Relató que vivía en un departamento en la calle B., de dos ambientes con un comedor y un baño chicos y un dormitorio pequeño. Explicó que la emplazada tenía una hija y una nieta, y que sólo realizaba viajes a Entre Ríos a ver parientes (fs. 56 y vta.).

La Sra. B. declaró que conocía a las partes desde el año 1993. Explicó que la Sra. A. era jubilada, que trabajaba arreglando ropa, y que la testigo se la llevaba a la casa. Señaló que vivía en un departamento de dos ambientes, con un patiecito, una cocina y un baño. Expresó que la emplazada tenía una hija, una nieta y parientes en Entre Ríos, pero que no sabía si viajaba (fs. 58 y vta.).

La testigo P. dijo que conocía a ambas partes desde hacía treinta años porque eran vecinos. Manifestó que la Sra. A. vivía en un departamento en la calle B. 2240, planta baja, 4, mientras que su mamá vivía en planta baja 2. Precisoó que el departamento de la demandante era de dos ambientes chicos, y que lo sabía porque lo conocía. Señaló que le llevaba ropa para arreglar, que la emplazada trabajaba en su casa, y que era jubilada, con un estilo de vida austero y humilde. Manifestó que la demandada viajaba a Entre Ríos para las fiestas o por algún tema familiar, muy de vez en cuando (fs. 64 y vta.).

Finalmente, la Sra. M. declaró que conocía a la Sra. A. porque era clienta de su negocio, pero que ya no lo tenía, por lo que le llevaba cosas para arreglar a su domicilio, un departamento de dos ambientes ubicado en la calle B.. Dijo que la emplazada viajaba a Entre Ríos a ver a su familia, y que trabajaba en su cuarto, donde tenía la máquina de coser (fs. 66 y vta.).

El actor impugnó tales declaraciones (fs. 68), pero no encuentro atendibles sus cuestionamientos, que tienden a poner en duda la veracidad de los dichos de los testigos



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

señalando que, en algunos casos, utilizaron los mismos términos para describir el inmueble y la situación de la demandada. En primer término, los testimonios antes aludidos resultan coincidentes y me impresionan como veraces. Además, no encuentro que las declarantes hayan utilizado iguales o similares términos en sus descripciones de modo tal que me hagan dudar de sus dichos, máxime si se tiene en cuenta que se refirieron a las mismas cosas o situaciones. De todos modos, si lo que pretendía el demandante era alegar que las testigos incurrieron en falso testimonio, la prevista por el art. 456 del Código Procesal no era la vía idónea para efectuar tal acusación. En consecuencia, no descartaré los testimonios antes aludidos.

Por otra parte, el Registro de la Propiedad Inmueble indicó que la demandada no registraba bienes a su nombre (fs. 71/73).

Asimismo, la ANSES informó que la Sra. A. percibía un haber jubilatorio que alcanzaba la suma de \$2.195,53 en el año 2013 (fs. 86/91).

Sobre la base de esos elementos, y contrariamente al criterio de la colega de la anterior instancia, considero acreditado que la liquidación del único bien que integra la sociedad conyugal ocasionaría a la demandada un grave perjuicio.

Nótese que el inmueble cuya liquidación se solicita posee una superficie de cuarenta y tres metros cuadrados (vid. la fotocopia del título de propiedad acompañado por el demandante a fs. 11/14), por lo que no se requiere de la producción de ninguna prueba en particular para advertir que las posibilidades de adquirir otro bien –aun de dimensiones mínimas- con el dinero correspondiente al cincuenta por ciento del valor de ese inmueble son por demás reducidas, sobre todo en la zona en la que la Sra. A. vive y desarrolla su actividad laboral, y máxime teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

Además, no puede dejar de valorarse que se trata de una mujer de alrededor de 65 años, jubilada, y que realiza trabajos de costura en su vivienda -por los que no creo que perciba sumas elevadas-, lo que torna muy poco probable que la Sra. A. tenga acceso a algún crédito destinado a la compra de una vivienda.

Con su porción correspondiente del producido de la venta posiblemente podría alquilar un inmueble por cierto tiempo y hasta que se consumiera tal dinero, pero muy difícilmente podría luego abonar el canon locativo de un inmueble, pagar las expensas y servicios, y afrontar los gastos de su manutención, con un haber jubilatorio mínimo y sus



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

ingresos como costurera. Por lo demás, no surge de autos que la demandada perciba alguna suma en concepto de alimentos.

Juzgo, entonces, que la demandante acreditó debidamente el grave perjuicio que sufriría en caso de partirse el inmueble, por lo que corresponde revocar la sentencia y admitir la oposición de la demandada a la partición del bien de la calle B. 2240, planta baja, departamento 4, de esta ciudad.

V.-Finalmente, mociono que las costas de esta instancia se impongan en el orden causado, pues, atento a las particularidades del caso, ambas partes pudieron creerse con derecho a sostener sus respectivas posturas.

VI.- En síntesis, para el caso de que mi voto fuere compartido, propongo al acuerdo hacer lugar al recurso de apelación, y en consecuencia: 1) Revocar la sentencia apelada; 2) Admitir la oposición de la demandada a que sea liquidado el inmueble sito en la calle B. 2240, planta baja, departamento 4 de esta ciudad; y 3) Imponer las costas de esta instancia en el orden causado.

El Dr. Kiper y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Picasso, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe.

FDO. Sebastián Picasso, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper

///nos Aires, de abril de 2015.

Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I.- Revocar la sentencia apelada; II.- Admitir la oposición de la demandada a que sea liquidado el inmueble sito



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

en la calle Borges 2240, planta baja, departamento 4 de esta ciudad; y III.- Imponer las costas de esta instancia en el orden causado.

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese.

FDO. Sebastián Picasso, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper