



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
Poder Judicial

**Registro N° 83 /2021**

**Folio 473/478**

En la ciudad de Pergamino reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Pergamino, para dictar sentencia en la causa N° 4240-21 caratulada "**PEREZ, ALFREDO ANDRES C/ REYNOSO, SONIA MABEL S/ DESALOJO**", Expte. N° 37497 del Juzgado de Paz de Colón, se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Bernardo Louise, Roberto Degleue, Graciela Scaraffia, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

**C U E S T I O N E S:**

- I) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?
- II) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión el señor Juez Bernardo Louise dijo:

La Sra. Jueza del Juzgado de Paz de Colón, dictó sentencia en las presentes actuaciones e hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por Alfredo Andrés Perez; consecuentemente, condenó a Sonia Mabel Reynoso y / o quién resulte ocupante, a entregar a la parte actora, dentro del término de TREINTA (30) DIAS de quedar firme la presente, el inmueble ubicado en calle 7 e/ 52 y 53 P.B. n° 119, Barrio Mirador del Lago, de la ciudad de Colón, Provincia de Buenos Aires, libre de toda ocupación, bajo apercibimiento de disponer el desalojo con intervención de la fuerza pública.

Asimismo, se declaró incompetente para entender respecto de la reconvención por división de bienes de sociedad de hecho, unión convivencial, atribución del hogar y compensación económica y finalmente aplicó las costas a la parte demandada, que resultó vencida ( Art. 68 CPP).

Lo resuelto es apelado por la parte condenada en 29/12/2020, quien en la misma presentación expresa los agravios.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Poder Judicial

Llegados los autos a esta Instancia se ordenan los respectivos traslados a la parte actora y Asesor de Incapaces quienes lo dejan incontestado, por lo que se les da por perdido el derecho que han dejado de usar y encontrándose la causa en condiciones, se pasan los autos para sentencia (art. 263 CPCC), providencia que firme a la fecha deja a la causa en condiciones de ser fallada.

**Agravios de la demandada.**

Se duele primeramente, en cuanto considera que la sentencia de grado omite el planteo de su parte en punto a que su ocupación en la finca no es ilegal o ilegítima, sino que se da dentro de un proceso de separación de pareja y distribución de bienes.

Dice también, que no se consideró que el inmueble, objeto de la pretensión, fue adquirido durante el concubinato que tuviera con el Sr. Perez, que tampoco se tuvo en cuenta que siempre trabajó y contribuyó al mantenimiento y progreso económico de la pareja.

Se agravia en relación a la declaración de incompetencia, por cuanto contrariamente a lo fallado, entiende que es la sentenciante competente en razón de la materia y territorio.

Respecto de la orden de desalojo continúa diciendo que se dicta sin tener en cuenta la cuestión de fondo pendiente, que son sus derechos que le asisten por compensación económica y casualmente, el inmueble que se pretende desalojar, se halla en discusión, no habiéndose valorado que la pareja vivió en la finca en cuestión, desde el año 2002 al 2013, antes de la compra formal del inmueble el día 03/02/2014, la que se efectivizó con el dinero ahorrado en forma conjunta.

La afecta la omisión de valoración de la documentación acompañada, la información sumaria rendida donde es el mismo actor quien junto a dos testigos declara que vive en concubinato con Sonia Reynoso desde hace trece años y habitan juntos.

Reitera la falta de valoración de pruebas, la incorrecta apreciación de la misma e insiste en que no es una usurpadora, que el bien inmueble se



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Poder Judicial

halla en discusión por la disputa económica motivo de la separación, por lo que finaliza la crítica peticionando la revocación del fallo apelado.

En tarea de decidir, luego de ponderar los antecedentes que informan a la causa, los términos de la sentencia y la expresión de los agravios, soy de opinión que asiste razón parcialmente a la apelante.

Para facilitar una mejor comprensión he de hacer un relato de las antecedentes fácticos que surgen de la causa.

En efecto, el Sr. Perez, inicia la demanda de desalojo por intrusión contra la Sra. Reynoso y / o cualquier ocupante del inmueble sito en la calle 7 entre 52 y 53 P.B., Barrio Mirador del Lago de la ciudad de Colón ( B.A.). En la misma presentación, el actor reconoce la relación de pareja que mantuvo hasta el año 2016 con la demandada, y expresa que la accionada se retiró del hogar convivencial para irse a vivir a otro domicilio, no obstante denuncia que la misma ocupa de modo ilegítimo el departamento desde el año 2018.

La demanda fue acompañada de documentación que da cuenta del intercambio epistolar entre las partes (previo al inicio de las presentes), una remitida por la demandada, quien le reclama una compensación económica por la adquisición de un terreno, el departamento objeto del presente desalojo, una camioneta y bienes muebles a determinar que fueran adquiridos durante la convivencia que mantuvieron desde el año 2001 al 2017.

La epístola fue desestimada por el actor, quien llamativamente niega ser titular del terreno, del departamento que se le atribuye y solo se reconoce dueño de la camioneta que dice la adquirió con lo que percibe de la jubilación. Digo llamativamente porque en la demanda, el actor inicia la misma como legitimado activo por resultar adquirente por boleto de compra venta celebrado en fecha 03/02/2014 del inmueble en cuestión y en iguales términos lo hizo previamente al solicitar la realización de diligencias preliminares a fin de constatar el estado de ocupación del inmueble.

De lo hasta aquí expuesto se observa claramente que con



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Poder Judicial

anterioridad al inicio de las presentes actuaciones hubo por parte de la demandada un reclamo de compensación económica por los bienes adquiridos por la pareja.

No resulta un hecho controvertido la relación sentimental y convivencial de las partes expuesta en demanda, en el responde y además como surge claramente de la declaración formulada en sede judicial, información sumaria, realizada por el Sr. Perez en el año 2015, quien manifestó convivir con la Sra. Reynoso, desde hacía trece años y en forma ininterrumpida en el mismo hogar.

Así, al responder la demanda, la accionada luego de manifestarse en relación a la improcedencia de la acción de desalojo, reconvino por división de bienes y compensación económica.

La pretensión es resistida por el actor de autos quien propone la desestimación de la misma, afirmando que todos los bienes son propios, que han sido adquiridos por su parte sin aporte de la contraria y que para el caso de "existir una eventual compensación" ( sic ) la demanda deberá ser interpuesta en el Juzgado de Familia.

La sentencia de grado, luego de ponderar la legitimación del actor para reclamar el desalojo, trata la legitimación pasiva de la demandada y en lo que aquí interesa destacar dice que no hay prueba de que los salarios de la Sra. Reynoso hayan sido utilizados para la adquisición de bienes, como tampoco que la misma haya realizado actos posesorios.-

Así sobre esta base, aduciendo falta de prueba del aporte de la demandada para la compra de bienes, como de actos posesorios de su parte se concluye que la demandada debe desalojar el inmueble, ante la falta de título para permanecer en el mismo.

Nuestra Suprema Corte Provincial ha dicho " ... *ha considerado que procede el desalojo solamente cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida en un contrato, como la locación de cosa, del comodato, del otorgamiento de la tenencia precaria o cuando quien lo detenta resulta un intruso (conf. Ac. 50.546, sent. del*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Poder Judicial

*22-II-1994; Ac. 75.700, sent. del 30-IV-2003), pero que corresponde desestimar la acción por desalojo intentada si los demandados han acreditado prima facie el carácter de poseedores que invocaron, lo que impide que pueda considerárseles como deudores de una obligación exigible de restituir, como lo exige el art. 676 del Código Procesal Civil y Comercial (conf. doct. C. 97.416, sent. del 13-II-2008; C. 107.959, sent. del 5-X-2011)..."* ( SCBA. Ac. 119770 ).

Como surge de las constancias del expediente la accionada, como se dijera, reclamó por carta documento por sus derechos patrimoniales producto de la relación concubinaria y contestó demanda con base en que su permanencia en el domicilio cuyo desalojo se pretende se debe a que el inmueble fue la sede del hogar convivencial, y que además fue adquirido durante dicha relación, y contrademandó por división de bienes y compensación económica.

Ello se compadece con las constancias de la causa acompañada como prueba caratulada " Perez Alfredo Andrés c/ Reynoso Sonia s/ Diligencias Preliminares " Expte. N° CO-37023, en la que el oficial de justicia el realizar el mandamiento de constatación da cuenta que se constituyó en calle 7 entre 52 y 53 p.B. N. 119 Barrio Mirador del Lago, para cumplir lo encomendado y se entendió con una persona que dijo ser de la casa y "... llamarse Sonia Mabel Reynoso con DNI N° 21.566.039 que no exhibe, quien enterada de mi cometido manifiesta que es la única ocupante del inmueble y lo hace desde hace muchos años en el que fuera el hogar conyugal ya que hace cinco años se separaron y el Sr. PEREZ se retiró del inmueble..." ( sic ).

Este hecho da por tierra lo expuesto por el actor cuando manifiesta que la demandada se retiró de la sede convivencial que pretende recuperar, dado que si no, no se explica, ni se pretende acreditar como reingresó al mismo luego del abandono de la finca, por lo que tengo para mí que el hecho resultó como lo expuso la demandada, esto es que del domicilio que convivieran las partes, fue el actor quien se retiró.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Poder Judicial

Así, de lo expuesto hasta aquí, sumado al reconocimiento de la relación convivencial prolongada ( art. 354 inc. 1 CPC.) **los términos de la respuesta a la demanda, los de la reconvención y su responde dan cuenta que la resistencia de la demandada a la pretensión inicial no se basa en el carácter de concubina y que de tal relación tuviera el efecto de ganancialidad en el bien. Por el contrario se alega que los bienes han sido adquiridos con los ingresos de ambos que por lo demás son trabajadores y siendo las cosas así, el argumento valorado como infra se verá aparece verosímil.**

Por ello es que, el segmento del fallo por el cual la magistrada entiende que no hay prueba de la realización de actos posesorios y que los salarios de la demandada hayan sido utilizados para la compra del inmueble deviene impropio al presente juicio en los términos así planteados.

Es sabido que el concubinato en sí mismo no crea una sociedad de hecho, ni hace presumir que exista entre las partes una comunidad de bienes igual a la sociedad conyugal. Empero, la valoración integral de los hechos es la que permite inferir que el vínculo de los convivientes tuvo consecuencias en el ámbito patrimonial de sus integrantes.

Por ello la prueba concreta de los aportes de los integrantes del vínculo afectivo resulta propio de la acción ya sea de restitución de bienes, liquidación de bienes de la sociedad de hecho, división de condominio o aquella acción que la parte intente, pero todo ello resulta ajeno al trámite de la acción de desalojo.

En el caso, tenemos acreditado la convivencia de larga data, el carácter de jubilado del actor, quien tampoco demostró cuales eran sus ingresos cuando era trabajador activo y que el bien se adquiriera solamente con dinero de su actividad (insisto, prueba ajena a las presentes) y el carácter de trabajadora de la demandada.

Entonces desde esta base, se advierte que el carácter de poseedora invocada por la demandada posee la verosimilitud que le infunden las pruebas producidas en esta causa, lo que permite sostener,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Poder Judicial

prima facie, que no se configura la calidad de intrusa que se le endilga.

Encuentro entonces que de las concretas constancias de la causa surge, sin hesitación, que el debate pasa por otro ámbito del derecho y no corresponde la acción elegida por el actor. (cfr. en tal sentido SCBA. Ac. 119770).

A ello, se ha dicho que "... De este modo y con cita del distinguido Leonardo Gonzalez Zammar precisó "En esos y en otros casos, como ya se ha señalado, es posible que entre los [convivientes] haya comunidad de intereses, que puede incluir determinados bienes comunes, sin que por ello se llegue a configurar una sociedad. (...) La finalización del estado de comunidad no tendrá lugar mediante la liquidación de una sociedad sino por medio de la división del condominio o la comunidad, o por la acción reivindicatoria si es del caso." Al respecto el Dr. Buitrago consideró que si bien el boleto de compraventa por medio del cual se adquirió la propiedad fue suscripto sólo por el Sr. B, se comprobó -a través del relato de los testigos- que ambos trabajaron y aportaron para los gastos familiares. En este razonamiento y siguiendo jurisprudencia de la Cámara Civil y Comercial Séptima de Córdoba sostuvo que a partir de la celebración del boleto de compraventa, ambos convivientes pasaron a ser poseedores "animus domini" del inmueble atento la relación convivencial que los unía por entonces, más allá que la titularidad del boleto estuviese en cabeza de uno solo de ellos. Sostener que sólo uno de los convivientes sea considerado poseedor y el otro tenedor resultaría absurdo y contrario a la lógica, y a nuestros usos y costumbres..." ( cfr. "Juzgar con perspectiva de género en materia civil", Guillermo Carlos Bramuzzi, 19 de Junio de 2019 [www.saij.gob.ar](http://www.saij.gob.ar) Id SAIJ: DACF190109 ).

Siguiendo el razonamiento doctrinario y jurisprudencial, por el cual más allá de la titularidad del boleto de compraventa ( como se da en la especie ), los concubinos resultan ambos poseedores "animus domini " y con ello la legitimación pasiva para resistir el desalojo y así la discusión sobre el origen de los fondos para su adquisición se tiene que dar en el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Poder Judicial

ámbito de otro proceso ajeno al presente.

Las especiales particularidades que aquí se dan, esto es convivencia de larga data, adquisición de bienes durante la relación de pareja, el carácter de trabajadora de la demandada, que el bien que se pretende desalojar integraría el conjunto de los bienes que ambos deben resolver como consecuencia de la ruptura de la relación, como el reclamo por parte de la demandada con anterioridad al inicio de las presentes, son las pautas tenidas en cuenta para decidir del modo dicho puesto que tornan verosímil la posición expuesta para repeler una acción como la intentada.

Así, cabe interpretar el valor indiciario de las circunstancias señaladas que se han estimado aquí como jurídicamente relevantes (convivencia prolongada, adquisición de bien durante el desarrollo de la misma, plazo temporal extendido entre el inicio de la convivencia y la suscripción del boleto de compraventa, contestación de intimación por parte del actor negando titularidad sobre el bien objeto del desalojo, mantenimiento de la actora en el inmueble de referencia). Se trata de un conjunto de hechos que abonan lógicamente, fácticamente y jurídicamente la idea de que la ocupación de la demandada no ha sido ilegal e indebida, por lo que faltaría el presupuesto habilitante de la legitimación pasiva de la acción de desalojo (art. 676 del CPCC.).

Todo ello sin perjuicio de los eventuales derechos sobre los bienes que podrían corresponder a las partes en virtud de su carácter de convivientes a tratar en la jurisdicción respectiva.

Recapitulando, desde esta base fáctica/jurídica, la unión convivencial ha quedado acreditada en la causa ( art. 509 C.C.C.), sumado a los hechos valorados supra constituyen presupuesto suficiente para el rechazo del desahucio en tanto tal como tiene dicho la jurisprudencia, "... *Para obstar la procedencia de la acción de desalojo es menester que el demandado haya probado al menos "prima facie" la efectividad de la posesión que invoca justificando así la seriedad de su defensa...*" (confr. CC0202 LP 122057 RSD 242/18 S 11/09/2018).





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Poder Judicial

En dicho orden el Superior Tribunal provincial ha referido a dicha cualidad de un planteo de falta de legitimación pasiva en desalojo, señalando que: *"... Es procedente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto contra la sentencia que ordena el desalojo cuando, según constancias de la causas, resulta verosímil la defensa de posesión animus domini esgrimida por quien fuera conviviente del titular de dominio del inmueble y actualmente peticona, en expediente acollarado a esta causa, el reconocimiento judicial de su calidad de propietaria en virtud de la sociedad de hecho que ambos formaran..."* (SCBA LP C 119770 S 23/05/2017 Carátula: Ferreyra, María Paula contra Sosa, Edilma Noemí. Desalojo).

Y para concluir, en el sentido que propongo al Acuerdo, es de destacar que *"..En orden a valorar la verosimilitud de la invocación de la posesión que se haga en un proceso de desalojo, donde se la ha traído como defensa obstativa al desahucio (art. 676 del CPC), ha de acudirse a valorar los elementos con que se cuenta en la contienda que permitan apreciar concretamente ese grado de verosimilitud ("prima facie"), sin que importe ello dejar agotado el debate o decidir concretamente respecto a los derechos a la posesión en el ámbito propio de las acciones interdictales, posesorias o petitorias, que dan el especial, propio y definitorio juicio acerca de tales derechos (arts. 676, 600/615 del CPC; art. 2379, 2474, 2458, 2480, 2481 del C.Civil)"... "* (confr. CC0203 LP 109180 RSD-32-14 S 27/03/2014).

**En suma** tengo para mí que la parte demandada tiene legitimación para permanecer en la vivienda, no resultando al presente deudora de una obligación personal de restituir ( art. 676 CPC.).

**No he de seguir** a la apelante en relación a la cuestión de competencia.

En efecto, la sentenciante se declara incompetente para el tratamiento de la reconvención deducida con fundamento en el Dec. Ley 9229/79 que en su artículo 63 determina la materia sobre la cual los jueces de paz tienen competencia y en el caso es que la reconvención por división de bienes o compensación económica no se encuentra en el listado de las



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Poder Judicial

materias que la legislación adjetiva le atribuye a los jueces de paz.

Y tal como se lo expone en la sentencia, al transcribirse el art. 3 inc. 3 de la ley 10.571, dada la falta de conexidad entre las pretensiones aquí en juego (desalojo/reconvención por compensación económica) el texto legal le impone al magistrado declararse incompetente **sólo de la reconvención** siendo por ello lo resuelto ajustado a la ley y sella la suerte del recurso.

Por las razones dadas, citas legales de referencia y con el alcance indicado,

**VOTO POR LA NEGATIVA.**

A la misma cuestión los Sres. Jueces Roberto Degleue y Graciela Scaraffia por análogos fundamentos votaron en el mismo sentido.-

A la segunda cuestión el señor Juez Bernardo Louise dijo: De conformidad al resultado habido al tratarse la cuestión precedente, estimo que el pronunciamiento que corresponde dictar es:

Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y en consecuencia revocar la sentencia en cuanto hace lugar al desalojo, dejando sin efecto el mismo.

Confirmar la declaración de incompetencia para el tratamiento de la reconvención deducida.

Con costas de la Alzada en un 50% a cada parte atento el resultado. Diferir la regulación de los honorarios hasta el momento procesal oportuno ( art. 31 y 51 L.H.).

ASI LO VOTO.

A la misma cuestión los Sres. Jueces Roberto Degleue y Graciela Scaraffia por análogos fundamentos votaron en el mismo sentido.-

Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente;

**SENTENCIA:**

Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y en consecuencia revocar la sentencia en cuanto hace lugar al desalojo dejando sin efecto el mismo.-



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Poder Judicial

Confirmar la declaración de incompetencia para el tratamiento de la reconvencción deducida.

Con costas de la Alzada en un 50% a cada parte atento el resultado. Diferir la regulación de los honorarios hasta el momento procesal oportuno ( art. 31 y 51 L.H.). Diferir la regulación de los honorarios hasta el momento procesal oportuno ( art. 31 y 51 L.H.).

Regístrese. Notifíquese por Secretaría (Ac. 3845 SCBA) remitiéndose copia digital de la presente sentencia a los domicilios electrónicos de las respectivas partes que se detallan a continuación. Devuélvase.-

20220776515@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

20200162898@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

23123206169@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 06/07/2021 10:02:40 - SCARAFFIA Graciela Hilda - JUEZ

Funcionario Firmante: 06/07/2021 10:10:20 - DEGLEUE Roberto Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante: 06/07/2021 10:13:18 - LOUISE Bernardo - JUEZ

Funcionario Firmante: 06/07/2021 10:24:32 - ELUSTONDO Maria Magdalena - AUXILIAR LETRADO DE CÁMARA DE APELACIÓN

Domicilio Electrónico: 20200162898@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 20220776515@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 23123206169@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

242402090005187049

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - PERGAMINO**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
Poder Judicial