

### Ficha de fallo

Caratula: Luzuriaga, Silvia vs. Troncoso, Raúl Osvaldo s. División de condominio

Fecha: 05/07/2016

Tribunal: San Rafael Mendoza Segunda Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz, Tributario y Familia

Fuente: Rubinzal OnlineCita: RC J 4532/16

### Sumarios del fallo (5)

**Civ. y Com.** / Uniones convivenciales > Efectos patrimoniales > Entre los integrantes de la pareja. - División de condominio

Corresponde hacer lugar a la demanda de división de condominio incoada por la actora y, en consecuencia, ordenar que los bienes adquiridos durante la unión convivencial -un vehículo, dos inmuebles y el fondo de comercio de una farmacia-, se inscriban en los registros pertinentes como pertenecientes a ambas partes y en un 50 % a cada uno de ellos, toda vez que, estando acreditada la convivencia por más de veinte años y la existencia de tres hijos en común, no responde al orden natural en que se desarrollan los hechos de la vida cotidiana, el deducir que los fondos de la mujer sólo sirvieron para mantener a la comunidad de vida y que, en cambio, los del marido se destinaron a la adquisición de bienes, más teniendo presente que en la época en que duró la convivencia era común y tradicionalmente aceptado que el hombre se imponía como jefe del hogar también en el aspecto económico y la mujer se dedicaba principalmente al cuidado de los hijos y la casa, lo que la alejaba de una participación en las decisiones sobre adquisición de bienes. Por ello, no se comparte la posición de la juez de origen que entiende que la actora no aportó ni económicamente ni en especie en la adquisición de los bienes. Y si bien resulta imaginable que los esfuerzos no han sido idénticos para las partes pero, a falta de prueba sobre el aporte que cada uno hizo, parece razonable y equitativo adjudicar el 50 % a cada uno. En tal sentido se tiene presente que el art. 2708, Código Civil, señala que en caso de duda sobre el valor de la parte de cada uno de los condóminos, se presume que son iguales y también el art. 1983, Código Civil y Comercial, que refiere que las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción.

**Civ. y Com.** / Uniones convivenciales > Efectos patrimoniales > Entre los integrantes de la pareja.

Como es sabido, la legislación anterior a la sanción del Código Civil y Comercial (Ley 26994) no regulaba las hoy llamadas "uniones convivenciales", sin perjuicio de que algunas normas o ciertas leyes especiales establecían el reconocimiento de determinados derechos, como los previsionales, laborales, entre otros. El Código hoy vigente ha plasmado en su texto un marco normativo específico para las mismas (arts. 509 a 528, Código Civil y Comercial), de larga exigencia y reclamo social, también desde la doctrina y jurisprudencia argentina. En lo que respecta a la distribución de los bienes, en el art. 528, Código Civil y Comercial, reconoce y habilita, de manera expresa, solicitudes en materia patrimonial que ya la jurisprudencia nacional había admitido en ciertas oportunidades y bajo determinadas circunstancias. Señala el artículo que ante la inexistencia de pacto y a modo de régimen supletorio, los bienes adquiridos durante la convivencia se mantienen en el patrimonio al que ingresaron, sin perjuicio de que por aplicación de los principios generales del Derecho Civil (enriquecimiento sin causa, interposición de personas, etc.), uno de los convivientes pueda solicitar, después del cese de la unión, derechos sobre los bienes adquiridos durante la convivencia.

**Civ. y Com.** / Uniones convivenciales > Efectos patrimoniales > Entre los integrantes de la pareja.

Se ha señalado que la unión convivencial no produce por sí sola efecto jurídico alguno en el sentido de crear obligaciones recíprocas para las partes ni una comunidad de bienes en sí misma, más allá de la posible titularidad en condominio de los bienes inmuebles o de que ambos se encuentren integrando una sociedad comercial, en cuyo caso los efectos y regímenes aplicables serán los que respectivamente correspondan a la institución jurídica de que trata y más allá de la unión de hecho.

**Civ. y Com. / Uniones convivenciales > Efectos patrimoniales > Entre los integrantes de la pareja.**

Los conflictos que surgen de las uniones convivenciales han impulsado a los jueces a buscar soluciones ante los diversos problemas que exhiben los convivientes -particularmente frente a una situación de ruptura- en relación a la distribución de los bienes que acrecentaron el patrimonio de los convivientes durante la unión. La doctrina y jurisprudencia han recurrido a distintas construcciones jurídicas a fin de solucionar los conflictos que surgen como consecuencia de la separación o extinción de la unión convivencial. Se trata de la discusión acerca del encuadre jurídico que puede darse a los bienes que los miembros de la unión han adquirido durante la convivencia, y una solución a la titularidad y al reparto de esos bienes, sin que exista una opinión unánime al respecto. Es decir que el quiebre de la vida de una pareja estable acarrea un sinnúmero de problemas, y entre ellos la secuela de esta disolución de la pareja de hecho 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 el 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.

**Civ. y Com. / Uniones convivenciales > Efectos patrimoniales > Entre los integrantes de la pareja.**

Como síntesis de las principales posiciones, fundamentos y respuestas ante el cese de la unión convivencial, en el marco de la jurisprudencia, centrada en la distribución de los bienes que acrecentaron el patrimonio de los convivientes durante la unión, se mencionan los siguientes: a) El argumento de la disolución y liquidación de la "sociedad de hecho"; b) El de la comunidad de bienes o intereses; c) El del condominio; d) Aplicación analógica de las normas de la sociedad conyugal y e) Enriquecimiento sin causa.

### **Texto del fallo**

En la ciudad de San Rafael, Provincia de Mendoza, a los 5 días del mes de julio de dos mil dieciséis, se reúne la Excma. Cámara Segunda de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, compuesta por los señores Jueces doctores: DANTE ANIBAL GIMENEZ, ESTEBAN VASQUEZ SOAJE y ANA PAULA RIGO, quienes trajeron para resolver en definitiva la presente causa N° 14.456/253/10/1F, caratulada: "LUZURIAGA SILVIA C/ TRONCOSO RAUL OSVALDO", originaria del Primer Juzgado de Familia de esta ciudad de San Rafael, Segunda Circunscripción Judicial, venida a conocimiento del Tribunal en virtud de los recursos de apelación interpuestos a fs. 587 y 593, contra la sentencia de fs. 584/586 y aclaratoria de fs. 592 y vta.

Llegados los autos a esta Cámara, a fs. 598 se ordenó expresar agravios al apelante de fs. 587, quien lo hizo según consta a fs. 655/663. De la expresión de agravios se ordenó correr traslado a la parte demandada -apelada quien contestó a fs. 666/679. A fs. 682 las Dras. Silvia Bayona y Laura Troyano alegaron razones a los términos del art. 40 del CPC. A fs. 685 vta. se llamó autos para sentencia, realizándose a fs. 686 el sorteo correspondiente, cuyo resultado es el siguiente DRES. ANA PAULA RIGO, DANTE ANIBAL GIMENEZ Y ESTEBAN VASQUEZ SOAJE.

De conformidad con lo que establece el art.141 del Código Procesal Civil, se plantean las siguientes cuestiones a resolver:

1ra.: ¿Es justa la sentencia?

2da.: Costas y honorarios.

**SOBRE LA PRIMERA CUESTIÓN LA DRA. RIGO DIJO:**

I. Los antecedentes y los recursos:

La sentencia recurrida, rechazó la demanda de división de condominio interpuesta por la Sra. Silvia Luzuriaga en contra del Sr. Raúl Osvaldo Troncoso respecto a los bienes que la actora adujo fueron adquiridos durante el concubinato que existió entre ambos por 22 años. Para así resolver, la a quo tuvo por acreditada en primer lugar la unión convivencial, por no ser motivo de discusión entre las partes. Dijo que tanto actora como demandado admitieron que existió dicha unión, si bien con una diferencia de meses en lo que respecta al inicio de la convivencia (actora en junio del año 1987 y demandado en marzo de 1988), y que la misma concluyó por una orden de exclusión de hogar dictada en el mes de diciembre del año 2009. Agregó que fruto de dicha unión nacieron los tres hijos de la pareja: Rita Julieta, Mayra Elena y Gerónimo Estanislao Troncoso.

Señaló que en este caso no existió previsión alguna en cuanto a los bienes de la pareja, requiriéndose a través de la acción entablada por la actora, solamente la división de condominio de los bienes cuya titularidad pertenece al Sr. Troncoso. Omitió pronunciarse respecto de los automotores denunciados a fs. 103: Renault 12 modelo 1984 y Torino modelo 1980 ya que no se había demostrado la titularidad ni tampoco la fecha de adquisición. En relación a los inmuebles cuyas matrículas obran a fs. 19 y 20, el automotor cuyo título de dominio obra a fs. 44 y el fondo de comercio (farmacia) dijo que habían sido adquiridos durante la vigencia de la unión convivencial, no así el inmueble cuya matrícula obra a fs. 18 que fue adquirido antes de la misma. Citó la juez jurisprudencia de la S.C.J. provincial y destacó que en el contexto de todas las probanzas de autos, ninguna desvirtúa la titularidad denunciada a favor del demandado, ni las fechas de adquisición de los bienes. Agregó que no se probó que los bienes se hubiesen adquirido con dinero de la actora ni con aportes en especie, como así tampoco que la casa en la cual residían fuera remodelada y/o terminada.

La sentencia fue apelada por la actora quien pidió en primer lugar su nulidad. Sostuvo que la juez a quo al momento de dictar sentencia no ordenó poner a despacho los autos N°1693/1F caratulados "Luzuriaga Silvia Graciela solicita exclusión del hogar y prohibición de acercamiento", N°1521/10 "Luzuriaga Silvia c/ Troncoso Osvaldo Raúl p/ Tenencia", N°1794/9 "Luzuriaga Silvia c/ Troncoso p/ medidas precautorias"; que específicamente los autos N° 1.693/9/1F no fueron encontrados y se ordenó su reconstrucción. Que como consecuencia directa de ello la juez no valoró la prueba allí producida y por lo tanto dictó una sentencia arbitraria. Concretamente dijo -en relación a la existencia de los negocios de criadero de cerdos y farmacia- que se omitió valorar las testimoniales de fs. 290, 294 de los autos N°1521/10/1F y la contestación del demandado en esta causa principal (145/146), como así también los testimonios de fs. 298, 295, 503. Señaló también la omisión de valoración por parte de la juez, de las testimoniales obrantes en los autos N°1693 (fs. 10) y 1521/10/1F (fs. 292 vta.) y su comparación con las testimoniales de esta causa (fs. 299).

En subsidio expresó agravios y dijo que erróneamente la a quo consideró que no se encontraba probado que los bienes fueran adquiridos con dinero suyo ni con aportes en especie, y que si bien su parte tenía ingresos de un canon locativo, el mismo era para su propia manutención. Afirmó que para la terminación del inmueble donde comenzaron a vivir los concubinos como para la compra de los bienes inmuebles y muebles registrables, su parte aportó su ingreso proveniente del alquiler, en un comienzo del inmueble ubicado en General Alvear, y posteriormente cuando lo vendió y compró otro en San Rafael. Que también lo hizo con aportes en especie con el cuidado de aproximadamente 50 cerdos en el criadero que la familia tenía mientras el demandado trabajaba en la farmacia Burgos, con la atención de negocios abiertos (mercería y todo suelto), uno en el domicilio de su hermana y posteriormente otro en el domicilio donde vivían, que ello se mantuvo así hasta la apertura de la farmacia en la cual trabajó atendiendo. Dijo que presumir o afirmar que los ingresos que percibía su parte por alquiler de la vivienda como bien personal, eran para su propia manutención, siendo que vivía en aparente matrimonio por más de 20 años y con tres hijos, resulta un atropello al sentido común y da la idea de que comía, se vestía y todo lo relacionado a la vida personal en un ámbito diferente a la familia que formaba con el demandado. Dijo que a fs. 125/128 se encuentran agregados los recibos de sueldo y planillas del demandado cuando era empleado de la farmacia Burgos y a fs. 13 el contrato de alquiler de la vivienda de su propiedad de noviembre de 2008 y por dos años, por un canon locativo de \$ 850 el primero y \$ 950 el segundo. Hizo una comparación entre ambos ingresos (aunque aclaró que para esa fecha el demandado ya no era empleado sino dueño de la farmacia Cristo Rey), y dijo que su aporte era del 60 % de lo que hubiera aportado el demandado si hubiese continuado trabajando como empleado de la farmacia Burgos. Que a ello debía sumarse el trabajo que aportaba en un comienzo con el criadero de cerdos y los negocios. Indicó también

que a fs. 277/279 de los autos 1521/10/1F existe un informe del Ministerio de Economía donde se establece que el valor de la canasta familiar para una familia tipo (cuatro personas), para noviembre de 2008 era de \$ 1.526, que ello es una prueba de carácter objetivo y fehaciente de que era imposible para la familia sobrevivir mensualmente sin su aporte. Refiere a la pericia contable de fs. 529 y dice que con la ganancia que allí se informa (\$ 20.000 para fecha 07/08/2014), el demandado no tenía grandes ingresos, por lo que sin su ayuda no hubiera podido comprar todos los inmuebles y automotores.

Se agravio también de que la juez afirme que la actora no haya probado que la casa en la cual reside fuera remodelada o terminada. Que respecto al inmueble Matrícula N° 7451 (fs. 18) de propiedad del demandado, comenzaron a vivir allí cuando se unieron en concubinato y que el mismo demandado reconoció la construcción de una cochera con dinero de la recurrente (fs. 144). Que el inmueble donde actualmente vive la actora es de propiedad del demandado pero los avances y terminación de dicho inmueble lo hicieron en conjunto. Que en el año 1987, cuando se fue a vivir con el accionado, y con el ingreso que tenía del alquiler de su propio inmueble contribuyó a ello (ver fs. 25 a 35 acta de tenencia precaria, recibo donde se especifica que el importe recibido por ella fue destinado a la cancelación del préstamo N° 1-331136-016544 por un importe de A7500 al 31/05/1983) y fs. 239/242 informe de DGR de impuesto inmobiliario a nombre de la actora en domicilio de calle Rodolfo Iselín N° 1532. Manifestó que el ingreso por el alquiler del inmueble, junto con el dinero que aportaba el demandado como empleado de la farmacia Burgos, fue utilizado para terminar de construir el inmueble asiento del hogar conyugal. Refiere también que de las fotografías obrantes a fs. 166/167/168 de los autos N° 1.521/10 se observa el paso del tiempo y que es erróneo lo sostenido por el demandado en relación a que cuando fueron a vivir a la vivienda esta se encontraba terminada y sólo faltaba la cochera.

Concluyó la recurrente que ha quedado probado que ella participaba con ingresos al hogar por medio del inmueble que era de su propiedad y lo alquilaba (en General Alvear), que posteriormente lo vendió y compró uno en calle Italo Magni N° 925 de esta ciudad, que siempre alquiló (según encuesta fs. 277/278 y contrato alquiler fs. 13). Que también poseía comercios de despensa y mercería y venta de todo suelto en su domicilio y en el de su hermana, y que aunque se hayan incinerado los expedientes municipales por la cantidad de años, las actuaciones de fs. 21, 22, 23, 24 dan cuenta de su existencia. Que también tuvieron un criadero de cerdos que no era sólo para consumo personal como refiere el demandado y que éste luego vendió y no le entregó su parte. Agregó también que se probó que la apertura de la farmacia Cristo Rey se realizó en diciembre de 2002 y que ambos la atendían. Que al iniciar eran muchos los gastos de la pareja por lo que toda la familia debía trabajar en dicho comercio pero luego comenzaron a crecer económicamente y de a poco compraron autos, dos lotes más y a darle otro nivel económico a sus hijos. Dijo que el inmueble ubicado en Ruta Provincial 175 s/n Rama Caída, Matrícula N° 27559/17 fue comprado por ambos en el año 2009 y con las ganancias de la farmacia Cristo Rey y su alquiler, que a fs. 25/29 y 33/35 se probó la propiedad del inmueble ubicado en General Alvear Manzana C, lote 61 B° AMSA cuya titularidad era de la recurrente. Que otro tanto ocurrió con los automotores que fueron inscriptos a nombre del demandado: Torino modelo 1980, dominio WON057, Renault 12 modelo 84 dominio UEB750 y posteriormente un Peugeot dominio CRT 230.

El demandado apelado contestó el recurso a fs. 666/679 y -por las razones que allí expuso- pidió el rechazo.

A fs. 682 alegaron razones las Dras. Silvia Bayona y Laura Troyano. Se agravieron de que se les hubieran regulado honorarios en forma conjunta y no en el carácter de mandataria y patrocinante respectivamente y también de que se hubiera aplicado el art. 10 de la Ley 3641 siendo que en la causa se dilucidó un proceso por división de condominio y por lo tanto se debió aplicar -según su criterio- el art. 9 inc. b) de la Ley 3641, considerándose como base el valor de los bienes sometidos al proceso.

II El análisis de la cuestión a resolver:

a) En su memorial, la apelante expresa que la sentencia de fs. 584/586 es nula porque la juez a quo al momento de dictarla no ordenó poner a despacho los autos N° 1693/1F caratulados "Luzuriaga Silvia Graciela solicita exclusión del hogar y prohibición de acercamiento", N° 1521/10 "Luzuriaga Silvia c/ Troncoso

Osvaldo Raúl p/ Tenencia", N° 1794/9 "Luzuriaga Silvia c/ Troncoso p/ medidas precautorias". Específicamente en relación a los autos N° 1.693/9/1F, dijo que no fueron encontrados y se ordenó su reconstrucción. Que como consecuencia directa de ello la juez no valoró la prueba allí producida y por lo tanto dictó una sentencia arbitraria. Concretamente dijo -en referencia a la existencia de los negocios de criadero de cerdos y farmacia- que se omitió valorar las testimoniales de fs. 290, 294 de los autos N°1521/10/1F y la contestación del demandado en esta causa principal (145/146), como así también los testimonios de fs. 298, 295, 503. Señaló también la omisión de valoración por parte de la juez, de las testimoniales obrantes en los autos N°1693 (fs. 10) y 1521/10/1F (fs. 292 vta.) y su comparación con las testimoniales de esta causa (fs. 299).

El recurso de nulidad puede definirse como el "remedio procesal tendiente a invalidar una resolución que se ha pronunciado con omisión de los requisitos de lugar, tiempo y forma que establece la ley, o como la conclusión de un pronunciamiento viciado, en la medida que el vicio se exteriorice en una resolución judicial" (Conf. Mabel de los Santos en su artículo "El recurso de nulidad", Revista de derecho procesal n° 3, Medios de Impugnación. Recursos II, pag. 191).

Se trata de un recurso cuya finalidad es obtener la invalidación de un procedimiento cuando no se han cumplido los requisitos que condicionan la validez de las resoluciones judiciales, o el procedimiento adolece de defectos procesales que no pueden ser subsanados. Para que tal nulidad pueda ser declarada, deben cumplirse determinados requisitos: a) ausencia de normas que dispongan otro remedio para la trasgresión, b) fracaso del fin para el cual la actuación impugnada estaba destinada, c) perjuicio para el impugnante, d) ausencia de responsabilidad del impugnante en la comisión del vicio y e) ausencia de consentimiento subsanatorio, expreso o tácito.

Mientras la nulidad apunta a invalidar por su forma o contenido una resolución o los actos que la han precedido, en el caso de que no hayan podido ser subsanados en la instancia respectiva, la apelación a través de la expresión de agravios, opera sobre la hipótesis de una resolución válida pero con errores de juzgamiento.

Básicamente debe considerarse que quien invoca una nulidad debe alegar y demostrar que el vicio le ocasionó un perjuicio cierto e irreparable, que no puede subsanarse sino por el acogimiento de la sanción. Es decir, que la nulidad de la sentencia requiere la existencia de una irregularidad manifiesta y grave, no procediendo la anulación si los vicios son subsanables por vía de la apelación.

Este Tribunal ha expresado al respecto: "Sabido es que el recurso de nulidad es una medida de carácter excepcional que tiende a asegurar el derecho de los litigantes para ser juzgado con sujeción a las normas procesales correspondientes como garantía esencial de la defensa de sus intereses, dentro de estricta igualdad de tratamiento; y tiene como límite, la finalidad que determina su admisión y procedencia".

"Su objeto inmediato -según lo enseña nuestro codificador- es rescindir, casar o anular una sentencia, por su forma o contenido o por los actos que la han precedido, pero su objeto mediato útil y que lo justifica, es obtener que no se violen las garantías de la defensa, que no produzcan resoluciones injustas. (cfr. Ramiro J. Podetti, "Tratado de los Recursos", ed. Ediar, Bs. As., 1.958, p. 243. Ver L.S.C n° 6, fs. 345/351)"

Teniendo en cuenta lo expuesto el recurso de nulidad no resulta procedente. En primer lugar porque las causas que señala la apelante como no puestas a despacho por la juez al momento de resolver son expedientes del propio Tribunal y por lo tanto el hecho de que no exista un decreto que así lo disponga, no implica necesariamente que la juez no lo haya valorado. Por su parte, si bien los autos N° 1.693/9/1F, tuvieron que ser reconstruidos por no haber sido encontrados, lo cierto es que se encuentran disponibles ante este Tribunal y las partes han tenido oportunidad en esta sede de manifestarse en relación a dicha causa, que además no contiene aspectos relevantes cuya apreciación conduzca inevitablemente a declarar la nulidad del fallo.

Sabido es que "No resulta procedente el recurso de nulidad fundado en causas que pueden ser reparables por el recurso de apelación, por lo que no procede la declaración de nulidad del pronunciamiento objetado cuando

el Tribunal de Alzada tiene los elementos necesarios para entrar en el fondo de la controversia y definir el recurso de apelación a través de los agravios vertidos." (Expte.: 36993 - GUEVARA OSCAR DARÍO C/ QUIROGA TEÓFILO P/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA, 24/02/2014, 2° CC, I CIRCUNSCRIPCIÓN).-

Por ello, como en este caso, las causales de nulidad que la apelante invoca pueden subsanarse a través del recurso de apelación, y ya que por otro lado no se observa violación irreparable al derecho de defensa en juicio, corresponde el rechazo del recurso interpuesto.

b) Entrando al análisis del recurso, como es sabido, la legislación anterior a la sanción del Código Civil y Comercial (Ley N° 26994), que entró en vigencia el 01 de agosto de 2015, no regulaba las hoy llamadas "uniones convivenciales", sin perjuicio de que algunas normas o ciertas leyes especiales establecían el reconocimiento de determinados derechos, como los previsionales, laborales, entre otros. El hoy vigente Código Civil y Comercial ha plasmado en su texto un marco normativo específico para las mismas (arts. 509 a 528), de larga exigencia y reclamo social, también desde la doctrina y jurisprudencia argentina.

En lo que respecta a la distribución de los bienes, en el art. 528 reconoce y habilita, de manera expresa, solicitudes en materia patrimonial que ya la jurisprudencia nacional había admitido en ciertas oportunidades y bajo determinadas circunstancias. Señala el artículo que ante la inexistencia de pacto y a modo de régimen supletorio, los bienes adquiridos durante la convivencia se mantienen en el patrimonio al que ingresaron, sin perjuicio de que por aplicación de los principios generales del Derecho Civil (enriquecimiento sin causa, interposición de personas, etc.), uno de los convivientes pueda solicitar, después del cese de la unión, derechos sobre los bienes adquiridos durante la convivencia.

En este caso, la juez a quo tuvo por acreditada la existencia del concubinato por más de veinte años entre actora y demandado, ya que ambos lo habían admitido y reconocido, aunque con una diferencia de meses en relación a la fecha de inicio. Es decir que la unión nació y terminó bajo la vigencia del CC de Vélez Sarfield, cuando no se encontraba regulada. Por otra parte, en lo que refiere a la división de bienes, el art. 528 CCC recepta la jurisprudencia anterior. (Ver Nora Lloveras, Olga Orlandi, Fabián Faraoni en "Tratado de Derecho de Familia según el Código Civil y Comercial de 2014", Directoras Aída Kemelmajer de Carlucci, Marisa Herrera y Nora Lloveras, Ed. Rubinzal Culzoni, Tomo II, pág. 211).

Se ha señalado que la unión convivencial no produce por sí sola efecto jurídico alguno en el sentido de crear obligaciones recíprocas para las partes ni una comunidad de bienes en sí misma, más allá de la posible titularidad en condominio de los bienes inmuebles o de que ambos se encuentren integrando una sociedad comercial, en cuyo caso los efectos y regímenes aplicables serán los que respectivamente correspondan a la institución jurídica de que trata y más allá de la unión de hecho.

Los conflictos que surgen de las uniones convivenciales han impulsado a los jueces a buscar soluciones ante los diversos problemas que exhiben los convivientes -particularmente frente a una situación de ruptura- en relación a la distribución de los bienes que acrecentaron el patrimonio de los convivientes durante la unión. La doctrina y jurisprudencia han recurrido a distintas construcciones jurídicas a fin de solucionar los conflictos que surgen como consecuencia de la separación o extinción de la unión convivencial. Se trata de la discusión acerca del encuadre jurídico que puede darse a los bienes que los miembros de la unión han adquirido durante la convivencia, y una solución a la titularidad y al reparto de esos bienes, sin que exista una opinión unánime al respecto. Es decir que el quiebre de la vida de una pareja estable acarrea un sinnúmero de problemas, y entre ellos la secuela de esta disolución de la pareja de hecho 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 el 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.

Como síntesis de las principales posiciones, fundamentos y respuestas ante el cese de la unión convivencial, en el marco de la jurisprudencia, centrada en la distribución de los bienes que acrecentaron el patrimonio de

los convivientes durante la unión, se mencionan los siguientes: a) El argumento de la disolución y liquidación de la "sociedad de hecho"; b) El de la comunidad de bienes o intereses; c) El del condominio; d) Aplicación analógica de las normas de la sociedad conyugal y e) Enriquecimiento sin causa (Conf. obra citada, pág. 213 y sgtes.).

En este caso, la actora inicialmente solicitó división de bienes y medidas precautorias (fs. 4/9). Denunció los siguientes bienes: 1°) Inmueble matrícula N° 27.559/17 ubicado en el distrito de Rama Caída de una superficie de 1498,78 m<sup>2</sup>; 2) Inmueble inscripto en la matrícula N° 17.944/17 ubicado con frente a calle Benjamín Matienzo N° 970 de San Rafael, con una superficie de 631,25 m<sup>2</sup>; 3) automotor Peugeot CRT 230 inscripto en el Registro del Automotor; 4) automotor Renault 12 modelo 1984 patente UEB750 inscripto en el Registro del Automotor N°4 de San Rafael; 5) automotor Torino modelo 1980 patente WON057 y 6) farmacia comercialmente inscripta como Farmacia Cristo Rey ubicada en Av. El Libertador N° 1047 de San Rafael. Relató que su relación con el demandado comenzó el 28 de junio de 1987 y que cuando decidieron ir a vivir juntos su pareja tenía una casa en construcción, solamente con la parte gruesa terminada, tres dormitorios sin terminar y que le faltaba el piso en los mismos, como así también en el living, baño, ventanas, la colocación de cerámicos en el baño y cocina, cierre perimetral, garaje, terminación del frente, etc. Dijo que al momento de la demanda (3/03/2010) la casa tenía pisos, lavandería, garaje con estufa, ventanas y puertas con rejas, jardín cerrado, cierre perimetral con proyecto para construir un departamento, despensa con sótano, vereda de cemento, churrasquera, horno y forestación, gas natural, internet, C.T.C. Señaló que su parte aportó el dinero para la terminación con lo que cobraba del alquiler de un inmueble que poseía por herencia en la ciudad de General Alvear. Agregó que desde esa fecha su concubino era empleado en la Farmacia Burgos y ella se hacía cargo de los quehaceres domésticos y crianza de los hijos. Que la vivienda de su propiedad luego la vendió en el año 2007 y con el dinero de la venta compró una vivienda en esta ciudad de San Rafael, ubicada en calle Italo Magni N° 925, que también alquiló con un canon mensual de \$ 850 al momento de entablar la acción.

También sostuvo que a fines del año 1992 principios del año 1993 instalaron un criadero de cerdos y que era ella quien lo atendía personalmente, que llegaron a tener 50 cerdos o más y su concubino administraba el dinero, que luego nunca supo qué pasó con los cerdos ni con el dinero que Troncoso obtuvo de su venta.

Dijo también que a principios del año 1993 su hermana se fue a vivir a la provincia de San Luis y le dejó su casa, donde tenía un local comercial; que allí colocó un negocio de mercería y kiosco que atendía en horario de comercio y a la siesta se ocupaba del criadero. Que el negocio permaneció abierto hasta mediados del año 1994 en que el accionado decidió vender y se guardó el dinero. Que luego en el año 1995 abrió otro negocio en su domicilio que atendía de lunes a lunes y lo que ganaba lo aportaba al hogar, agregó que el negocio lo cerró en el año 1996.

Relató que con posterioridad, en el año 2002, con ahorros de la pareja y con dinero prestado de unos amigos del accionado y de su hermana, abrieron una farmacia ubicada en Av. El Libertador N° 1047 donde trabajaba con sus hijas llevando pedidos y atendiendo al público, llenando recetas que luego llevaban a Farmasur, que al momento de la acción trabajaba sólo el demandado ya que éste no quería que su parte estuviera presente en la farmacia.

Dijo que de a poco fueron adquiriendo distintos bienes como automotores (Renault 12, Peugeot 306) inscriptos a nombre de Troncoso. Que también adquirieron dos lotes en el año 2007 y 2008 que también se inscribieron a nombre de este último, aunque el demandado había señalado que eran para sus hijos.

A fs. 91/92 la actora concretó demanda de división de bienes. A fs. 103/104 amplió denuncia de bienes, donde indicó también el inmueble ubicado en calle Rodolfo Iselín N°1532 de esta ciudad, procedente del N° 26.926, fs. 121 del tomo 127 - C. Dedujo acción de división de condominio de los bienes denunciados, por haber sido comprados dentro del concubinato. Dijo que la acción entablada era de división de condominio y no de liquidación de sociedad de hecho ya que la primera surge de un derecho real y de la segunda nace un sujeto de derecho. Citó jurisprudencia de la S.C.J. provincial y sostuvo que en el caso se encuentra probado que ambos concubinos hicieron aportes durante el concubinato por más de 20 años, que su parte además de

tareas domésticas aportaba dinero en efectivo a la casa, que no sólo era para mantener la comunidad de vida sino que también sirvieron para la adquisición de los bienes que solo se encuentran inscriptos a nombre del demandado.

El demandado contestó a fs. 138/148 y negó los hechos expuestos en la demanda. Dijo que la convivencia comenzó en el año 1988, luego de la muerte del padre de la actora, Blas Luzuriaga, en la vivienda donde él vivía hacía varios años. Que no era cierto que en ese momento la casa estuviera en construcción, sino que el lote había sido adquirido por él, estando casado legalmente con su primera mujer y que posteriormente pudo ir construyendo de a poco la vivienda, que terminó aproximadamente en el año 1984, época en la que se mudó allí. Dijo que la casa estaba completamente terminada y que lo único que se construyó durante la convivencia con la actora fue la cochera (año 1989/1990) y a su costa, quien siempre trabajó duramente y se hizo cargo de los gastos, tanto de la casa como de los hijos y la concubina. Dijo que la actora nunca aportó dinero ya que no contaba con ingresos propios. Afirmó que era empleado de la farmacia Burgos desde el año 1966 y que se lo registró laboralmente al cumplir los 18 años, en el año 1973, que trabajó allí hasta el año 2002 cuando decidió abrir su propia farmacia. Que Burgos le abonaba además del sueldo un porcentaje sobre las ventas (2 %) y que ese plus representaba casi dos sueldos más, con lo que podía ahorrar y mantener a su familia. Negó haber instalado un criadero de cerdos, dijo que sólo tenían unos animales para consumo personal, que jamás intentó lucrar con ello y que no había ningún dinero para administrar. Que no era la actora quien se hacía cargo de los animales sino él mismo y luego su hermano Miguel. Que los cerdos nunca fueron vendidos sino consumidos. En relación al negocio de mercería y kiosco, afirmó que en un principio fue instalado en su hogar y cuando la hermana de la actora se fue a vivir a San Luis lo llevó a la casa de ella, que cuando su hermana regresó nuevamente la actora lo instaló en la casa familiar. Respecto de la farmacia dijo que fue abierta e instalada exclusivamente por él, con parte de dinero de su propiedad y parte de dinero que un proveedor le prestó y que luego él le devolvió. Que la actora nunca le facilitó ni un centavo para ninguno de los emprendimientos y adquisiciones que el demandado efectuó. Agregó que jamás trabajaron en la farmacia ni sus hijas ni la actora. Respecto a los dos lotes, dijo que el dinero era exclusivamente suyo, que solicitó un préstamo al Banco Standard Bank a tal fin. Que los compró para regalárselos a los hijos, el de calle Matienzo para su hijo Jerónimo, el de Rama Caída para su hija Julieta y que prometió a su hija Mayra que adquiriría uno para ella también cuando terminara de pagar el crédito que había solicitado para adquirir el automotor Peugeot 306 que compró para tener en qué viajar la familia a visitarla, ya que ella estudiaba en Río Cuarto.

Finalmente adujo la improcedencia de la vía elegida, por cuanto el condominio implica necesariamente la cotitularidad del bien en cuestión por lo que el hecho de que el condominio denunciado por la actora no se encuentre formalmente inscripto, trae aparejado que deba declararse el motivo o fundamento de por qué los bienes supuestamente habían sido adquiridos con aportes comunes, se encuentren inscriptos a nombre de una sola de las personas que integran el concubinato. Agregó que la actora no interpuso acción de simulación o interposición de personas y tampoco denunció el proceder fraudulento o simulado de su parte al inscribir los bienes.

La actora funda su pretensión en un fallo de larga data pronunciado por la S.C.J. Provincial, con la Dra. Kemelmajer de Carlucci como preopinante, donde en relación al régimen de bienes entre convivientes ha indicado: "Cuando se trata de bienes adquiridos a nombre de uno solo de los concubinos, debe investigarse si éstos han sido comprados con fondos comunes o si, por el contrario, lo han sido con fondos que pertenecen exclusivamente a uno de ellos. En el primer caso, el juez no se limitará al título de propiedad, sino que, tratándose de las relaciones entre concubinos o sus sucesores universales, debe admitirse toda clase de pruebas para acreditar tal cotitularidad. (Expte.: 46291 - Olivarez Humberto C. En J: Olivarez Humberto Marcelina C. Alvarez Ordinario - Inconstitucionalidad, Fecha: 15/12/1989 - Sentencia, Tribunal: Suprema Corte - Sala N° 1, Magistrado/s: Kemelmajer de Carlucci- Romano, Ubicación: LS212-493" ([www.jus.mendoza.gov.ar](http://www.jus.mendoza.gov.ar), jurisprudencia, voces concubinato, bienes).

En dicho precedente, el actor demandó por liquidación de sociedad irregular a su concubina con quien había vivido 22 años, unión de la cual nacieron dos hijos. El objeto del juicio fue la división de un vehículo y un inmueble adquirido durante el concubinato a nombre de la accionada, invocando que ambos eran casados, pero



que mientras la demandada había obtenido sentencia de separación, él permaneció separado de hecho de su primera unión, razón por la cual la titularidad de los bienes estuvo unilateralmente inscrita a favor de la accionada. Esta, por su parte reconoció el concubinato pero negó la existencia de sociedad irregular e insistió en la titularidad exclusiva.

Como sostuvo la Ministro preopinante el actor, aunque calificó su acción como "disolución de sociedad de hecho", en realidad estaba reclamando la división de un condominio que, según sus dichos, se constituyó al haber aportado los fondos para la adquisición del inmueble y el automóvil. Así, analizó la causa a la luz de las normas del condominio y la prueba para verificar la existencia de aportes comunes para la compra de los bienes, con independencia de si hubo o no propósito de explotar en común o de obtener alguna utilidad. Además señaló -contrariamente a lo que había sostenido la Cámara- que no era exigible la acción previa de simulación. Que en la interposición real de personas, no hay acto simulado puesto que entre las partes (el enajenante y el adquirente) el acto es real y surte todos sus efectos. Que el tradens quiso enajenar el bien a favor del accipiens y no del mandante oculto, por lo que el mandante oculto que quiere fijar el destino final de los bienes de su patrimonio, tiene que recurrir no a una acción de simulación contra los intervinientes en acto de constitución, sino a la que corresponda a las vinculaciones que unieron a quien figuró como adquirente y a quien era el sujeto real del interés. Vale decir: el demandante funda su derecho no en el acto originario de transmisión de bienes, sino en el convenio paralelo (sociedad oculta, condominio, etc...).

En ese caso, se tuvo por acreditado que el actor trabajó durante la convivencia en forma no interrumpida, llegando a ocupar cargos jerárquicos en una empresa del Estado, que no probó que tuviera otros bienes y que la accionada, en cambio, trabajó muy duro pero en tareas menos rentables y estables, durante cuatro años aproximadamente, en actividades de escaso desarrollo económico y el resto del tiempo en tareas domésticas. Se señaló que no responde al orden natural en que se desarrollan los hechos de la vida cotidiana, el deducir que los fondos del marido sólo sirvieron para mantener a la comunidad de vida y que en cambio los de la mujer se destinaron a la adquisición de bienes. De este modo la S.C.J. hizo lugar al recurso de inconstitucionalidad, revocó el fallo de Cámara y confirmó el de primera instancia que había hecho lugar a la disolución.

A la luz de la jurisprudencia expuesta -que ha sido invocada por la actora como base de su pretensión y también por la juez a quo para rechazar la demanda- analizaré la prueba obrante en relación a cada uno de los bienes denunciados.

En primer lugar, surge de la Matrícula N° 7451/17 cuya copia obra agregada a fs. 18, que el lote ubicado en el Barrio Martín Güemes con límite con calle Rodolfo Iselín lo adquirió el demandado en el año 1978, cuando se encontraba casado con su anterior esposa. La actora reclama por las mejoras que se efectuaron en la vivienda que según ella sólo contaba con la parte gruesa terminada, tres dormitorios sin terminar pero le faltaban los pisos, living, baño, colocación de ventanas, colocación de cerámicos en el baño y cocina, cierre perimetral, garaje, terminación del frente, etc. y que se realizaron durante la convivencia y, según el accionado, antes de iniciar la misma, salvo la cochera. En relación a ello, coincido con la juez de origen en que la actora no ha podido probar que haya contribuido a la adquisición y/o remodelación o ampliación del inmueble, sin perjuicio del reconocimiento del demandado respecto de la cochera, cuestión que será analizada más adelante.

Así, el testigo Leonardo Enrique García (fs. 499), dijo que conocía a Troncoso desde 1980 y que ya vivía en calle Rodolfo Iselín. Al ser interrogado sobre si podía describir la casa al tiempo que lo conoció, dijo que la cochera era doble, grande, una sala de entrada chiquita y una cocina comedor chica, un patio grande y los dormitorios, un baño, un galponcito en el fondo, un asador en el patio, y en la cochera otro asador tipo estufa hogar. Ante la pregunta sobre si sabía de la existencia de modificaciones en la casa luego de que la Sra. Luzuriaga fuera a vivir allí dijo que no. Este testigo fue tachado por la profesional de la actora que invocó el art. 29 del CPC y como no ratificó oportunamente, sus preguntas y tacha no se deben tener en cuenta a los fines de resolver (decreto de fs. 505). No obstante ello diré que se observan contradicciones en sus dichos ya que admite que nunca entró a la casa y luego describe su interior, y además señala que existía cochera, cuando el propio demandado manifestó al contestar demanda que la cochera se construyó cuando las partes ya vivían

juntos.

Sin embargo, la actora no ha podido probar que efectivamente se hicieron mejoras a la casa, ni en qué fecha, ni cuáles fueron en detalle las mismas. Pretende acreditar el aporte con el ingreso proveniente del alquiler, en un comienzo del inmueble heredado en la ciudad de General Alvear y posteriormente cuando lo vendió y compró otro en San Rafael, pero como no se ha probado que las mejoras fueran posteriores al inicio de la convivencia, su pretensión en ese sentido se ve frustrada.

Al respecto señalo que de la prueba aportada a fs. 25/35 se podría tener por acreditada la pertenencia del inmueble ubicado en calle Enrique Olguín N° 340 de la ciudad de General Alvear, a nombre de la actora por herencia de su padre, Blas Luzuriaga, cuya familiaridad con la accionante fue reconocida por Troncoso al contestar demanda. Obran allí acta de entrega de posesión, boleto de compraventa y convenio de financiación, acta de tenencia precaria a favor de Blas Luzuriaga; y también por el oficio de fs. 238/241 donde se puede constatar que las boletas de impuesto inmobiliario del inmueble mencionado se emiten a nombre de Silvia Graciela Luzuriaga. No se encuentra probado el alquiler de dicha vivienda, como sostiene la actora, pero sí la propiedad de un bien de capital, que conforme a lo que suele ocurrir en el desarrollo normal de los acontecimientos, no es imposible pensar que produzca alguna renta. Por su parte, del boleto de compraventa de fs. 30/31 se observa que la compra del inmueble en calle Italo Magni N°925 de esta ciudad fue en el mes de junio del año 2007. La actora dijo en la demanda que ese inmueble fue adquirido con el producido de la venta del inmueble de General Alvear, hecho que no fue puntualmente negado por el demandado en forma específica al contestar demanda, por lo que no resulta un hecho controvertido.

Corresponde efectuar el análisis en relación al pedido de división del automóvil Peugeot sedan 4 puertas dominio CRT203, único vehículo cuya titularidad se acreditó (fs. 44); de los inmuebles Matrículas N° 17.944/17 (fs. 19) y N° 27.559/17 (fs. 20), adquiridos en el año 2007 y 2009 respectivamente, y también del Fondo de Comercio que funciona como Farmacia Cristo Rey, adquirida en el año 2002, todos de titularidad del accionado.

Ha quedado acreditado que la actora en julio de 1993 inició los trámites para la apertura de un negocio de despensa y mercería (fs. 21, 22, 23). Si bien el oficio proveniente de la Municipalidad de fs. 236, informa que el expediente N° 559-L-95 fue incinerado en el año 2005, debido al tiempo transcurrido, de él se infiere la existencia del pedido administrativo de apertura del negocio al que alude la documentación acompañada por la actora.

La testigo María Soledad Ales (fs. 294/295 de los autos N° 1521/10 caratulados "Luzuriaga Silvia c/ Troncoso Osvaldo Raúl p/ tenencia, alimentos y régimen de visitas) dijo ser vecina de las partes hacía 22 años (a la fecha de la declaración en marzo de 2013); que en una época pusieron un negocio chiquito de barrio, que no lo tuvieron mucho tiempo. Que la actora trabajaba adentro de la casa, que atendía a los hijos. Al ser interrogada sobre cuándo tuvieron el negocio dijo que hacía más de 16 o 17 años.

El testigo Sergio David Sánchez dijo ser vecino desde hacía 25 o 30 años (fs. 290 autos 1521), que en momento de la audiencia la Sra. Luzuriaga no trabajaba pero que trabajó en la farmacia y tuvo un negocio o kiosco en la casa de ella, que el negocio debió haber durado tres años o algo así, que debía ser la actora quien hizo la inversión para el negocio.

También en relación al criadero de cerdos, María Soledad Ales reconoció que tenían chanchos en una finca, que la finca no era de ellos, que hacían carneos para su consumo, que la actora le avisaba que se iba a dar alimento a los animales y le pedía que le cuidara los chicos. Dijo que los chanchos los habían tenido 17 o 18 años atrás y durante 6 o 7 años, que no podía precisar.

Sergio D. Sánchez dijo que sabía por su esposa que tenía más contacto con ellos, que los convivientes tenían un criadero de cerdos.

La testigo Silvana Andrea Gómez, a fs. 298 (marzo 2013), dijo que trabajaba cuidando unos viejitos en el barrio San Rafael y sabía ir a la farmacia a comprar remedios (los conoció 6 u 8 años atrás cuando abrieron la farmacia), que la Sra. Luzuriaga estaba ahí con el Sr. Troncoso, que los chicos sabían llevar pedidos porque quedaba cerquita, que ella atendía la farmacia. Que sabía por la hermana de la actora que tenían una finca porque iban a trabajar. Que era un criadero de cerdos, no se acordaba si eran pollos o algo así, lo sabía por comentarios que le hacía la hermana de la actora, que no sabía si era para consumo o venta al público, que la Sra. Silvia atendía el criadero, que no sabía si Troncoso iba.

En relación al negocio de venta de todo suelto la testigo Rosa Tala a fs. 299 dijo que sabía que la familia Troncoso Luzuriaga tenían un negocio en la casa, que vendían jabones, todo suelto, detergentes, que a veces lo atendía Silvia y otras veces la hija y que otras estaba cerrado. Agregó que no lo tuvieron mucho tiempo. Manifestó que compraba en la farmacia y que sabía que era de Troncoso, que de la Sra. no sabía.

Por su parte, el demandado reconoció en la contestación de demanda la existencia de los animales -aunque dijo que eran para consumo personal- y de los negocios no sólo en el domicilio de las partes sino también en el de la hermana de la actora. Adujo allí que las ganancias del negocio -si las había- no fueron para los gastos de la familia sino para sus necesidades personales (fs. 145 y vta.).

Hay que tener presente que el accionado fue empleado de farmacia desde los 11 años (según sus propios dichos) y hasta el año 2002 cuando adquirió la Farmacia Cristo Rey, según consta en el informe agregado a fs. 457/459. Como empleado de la farmacia Burgos se encuentra probado que sus ingresos (según los recibos acompañados a fs. 124/126) eran de \$ 595,01 en mayo del año 2000, \$ 832,48 en junio y medio aguinaldo año 2.000; \$ 595,01 en abril del año 2001 y \$ 614,58 en febrero del año 2.000, lo que demuestra que no poseía una capacidad de ahorro como para adquirir la farmacia y además hacerse cargo de los gastos de la vivienda y su familia, si se tiene en cuenta el informe emitido a fs. 277/278 de los autos N° 1521/10/1F, donde se indica que la canasta básica del índice de precios al consumidor en la provincia de Mendoza para el año 2001 rondaba en la suma de \$ 601,89 (enero) a \$ 600,64 (diciembre). Si bien adujo que su empleador le abonaba un porcentaje por ventas que le permitían ahorrar, ello no ha sido probado en la causa. Tampoco probó el préstamo que adujo haber obtenido para la compra de la farmacia, solamente acreditó que un amigo le facilitó dinero. Así, el testigo Leonardo Enrique García (fs. 499) dijo que una vez Troncoso le pidió ayuda porque la farmacia Burgos se estaba fundiendo, que no recordaba bien si en el año 2001/2002, que le prestó \$ 18000 o \$ 20000 en cheques que luego le devolvió. Si se observa el acta de fs. 278, el demandado manifestó al Oficial de Justicia que era el titular del Fondo de Comercio de la Farmacia Cristo Rey desde el 20/12/2002, que no era el propietario del inmueble donde funcionaba la farmacia, que era inquilino desde la fecha indicada y lo alquilaba a Jorge Mayoral pagando la suma de \$ 2.500 por mes (a fecha 2/11/2012). Con mayor razón, durante los primeros años de la compra de la farmacia evidentemente el demandado contó con ayuda económica de su pareja para poder emprender su proyecto de compra de la farmacia, con todos los gastos que ello implica y además alquilar el inmueble.

Con posterioridad a la adquisición de la farmacia, evidentemente el nivel de vida de la pareja cambió. Entre el año 2007 y 2009 adquirieron el auto y los dos inmuebles. Ya a esa altura de los acontecimientos, la actora contaba con el ingreso por el alquiler de la casa adquirida en la calle Italo Magni 925, según surge del contrato de alquiler obrante a fs. 13/17, por una suma de \$ 850 en fecha 29/11/2008. La testigo Rosa Tala a fs. 299 dijo que sabía que la actora tenía un inmueble que era donado, que vendió la casa que tenía en General Alvear y compró ese inmueble.

El demandado mejoró su nivel de vida, ello surge de los movimientos de cuenta corriente -aunque también se observan préstamos bancarios en el período 2010 a 2013- y tarjetas de crédito informados a fs. 388/448. Por la pericia obrante a fs. 529/531 se ha probado la ganancia neta del Fondo de Comercio Farmacia Cristo Rey, que en el mes de abril del año 2014 era de \$ 23.262,75, mayo 2014 de \$ 15.927,91 y -\$ 25.036,81 en junio de 2014, pero aclarando la perito respecto a este último mes que resultaba conveniente no tomarlo en cuenta ya que el importe negativo que allí se arrojaba era producido en forma extraordinaria por el aumento del gasto en personal por la liquidación del sueldo anual complementario y la diferencia debería prorratearse en todos los

períodos del año.

Todo lo expuesto me lleva a concluir que -y siguiendo en ello a la Ministra preopinante en el fallo citado- no responde al orden natural en que se desarrollan los hechos de la vida cotidiana, el deducir que los fondos de la mujer sólo sirvieron para mantener a la comunidad de vida y que en cambio los del marido se destinaron a la adquisición de bienes, más teniendo presente que en la época en que duró la convivencia era común y tradicionalmente aceptado que el hombre se imponía como jefe del hogar también en el aspecto económico y la mujer se dedicaba principalmente al cuidado de los hijos y la casa, lo que la alejaba de una participación en las decisiones sobre adquisición de bienes.

Por ello no comparto la posición de la juez de origen que entiende que la actora no aportó ni económicamente ni en especie en la adquisición de los bienes. Conviene recordar que hay quienes defendieron -aunque no resulta un criterio compartido uniformemente- la conveniencia de reconocer una presunción iuris tantum acerca de la existencia de una sociedad de hecho entre convivientes, en la cual se valorasen como aporte las tareas en el hogar desarrolladas por los miembros de la pareja. (Ver Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Director Ricardo Luis Lorenzetti, Ed. Rubinzal Culzoni, Tomo III, pág. 367).

En base a todo lo expuesto concluyo en admitir el recurso de apelación interpuesto por la actora y revocar el fallo de origen, salvo en la pretensión deducida sobre los vehículos Renault 12 y Torino cuya titularidad no se ha acreditado.

En relación a los inmuebles Matrículas N° 27.559/17, 17.944/17, el automotor Peugeot CRT 230 y el Fondo de Comercio inscripto como Farmacia Cristo Rey se revoca el decisorio y se hace lugar a la división del condominio en un 50 % para cada uno de las partes. Resulta imaginable que los esfuerzos no han sido idénticos para las partes pero, a falta de prueba sobre el aporte que cada uno hizo, parece razonable y equitativo adjudicar el 50 % a cada uno. Para ello tengo presente que el art. 2708 CC señala que en caso de duda sobre el valor de la parte de cada uno de los condóminos, se presume que son iguales y también el art. 1983 CCC que refiere que las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción.

Finalmente, la determinación del monto por el valor de la cochera deberá establecerse vía ejecución de sentencia, siendo adjudicado también en un 50 % a cada uno.

III. En la apelación por honorarios, asiste razón a las profesionales recurrentes que sostienen que en el caso se accionó por división de condominio, por lo que se debe aplicar a los fines regulatorios el art. 9 inc. b) de la ley arancelaria. Así, corresponde diferir su regulación hasta que se cuente en autos con elementos para su justa cuantificación. Así voto.

Sobre la misma cuestión los Dres. Dante Aníbal Giménez y Esteban Vásquez Soaje dijeron:

Que adhieren, por sus fundamentos, al voto precedente.

Sobre la segunda cuestión la Dra. Ana Paula Rigo dijo:

IV. Costas y Honorarios:

Las costas de primera instancia se imponen al demandado en cuanto se admite la acción y a la actora en cuanto se rechaza (art. 36 CPC).

Las de segunda instancia se imponen al apelado en cuanto se admite el recurso y a la apelante en cuanto se desestima.

La regulación de los honorarios corresponde efectuarse en base a lo normado por el art. 9 inc. b) de la ley

arancelaria. La determinación de los mismos se difiere hasta que se cuente con elementos para su cuantificación. Así voto.

Sobre la misma cuestión los Dres. Dante Aníbal Giménez y Esteban Vásquez Soaje dijeron:

Que adhieren, por sus fundamentos, al voto precedente.

Con lo que se dio por terminado el presente acuerdo, procediéndose a dictar la parte resolutive de la sentencia, la que se inserta a continuación.

SENTENCIA N°

Y VISTOS:

Por lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal

RESUELVE:

1°) RECHAZAR el planteo de nulidad efectuado a fs. 655/658.

2°) ADMITIR parcialmente el recurso de apelación de fs. 655/663 y en consecuencia REVOCAR la sentencia de fs. 584/586 y aclaratoria de fs. 592 y vta. que quedará redactada de la siguiente manera:

"I. HACER LUGAR a la demanda de división de condominio incoada por la Sra. Silvia Luzuriaga en contra del Sr. Raúl Osvaldo Troncoso y en consecuencia ORDENAR que los inmuebles Matrículas N° 27.559/17 y N° 17.944/17, el automotor Peugeot CRT 230 y el Fondo de Comercio inscripto como Farmacia Cristo Rey se inscriban en los Registros pertinentes como pertenecientes a ambas partes y en un 50 % a cada uno de ellos. CONDENAR asimismo al demandado a abonar a la actora el 50 % del valor de construcción (materiales y mano de obra) de la cochera del inmueble de calle Rodolfo Iselín N° 1532, el que se establecerá en la etapa de ejecución de sentencia.

II. RECHAZAR la demanda de división de condominio de los automotores Renault 12 dominio UEB 750, Torino dominio WON057 por las razones expuestas en los considerandos.

III. IMPONER las costas al demandado en cuanto se admite la demanda y a la actora en cuanto se rechaza.

IV. DIFERIR la regulación de honorarios."

3°) HACER LUGAR al recurso de apelación a los términos del art. 40 del CPC, los que se deberán regular conforme el art. 9 inc. b) de la ley arancelaria, en su oportunidad.

4°) IMPONER las costas del recurso de apelación al apelado en cuanto se admite y a la apelante en cuanto se rechaza.

5°) NO IMPONER costas por el recurso de honorarios.

6°) DIFERIR la regulación de honorarios por la tramitación del recurso.

NOTIFIQUESE a las partes y oportunamente Bajen.