

General Roca, 10 de marzo de 2026.

Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos caratulados: "T.O.M.C.M.M.D. S/ ORDINARIO (F)" (RO-12417-F-0000) (U-2RO-8-F2018) de los que:

RESULTA: Que en fecha 1/2/2018, a fs. 20/23, se presenta la Sra. O.M.T., con patrocinio letrado, a los fines de iniciar acción de división judicial del inmueble sito en calle L.C.N.1.B.1.v.d.l.l.d.A. contra el Sr. M.D.M..

Manifiesta que hace aproximadamente 20 años, motivado por la discapacidad que padece la actora, el IPPV adjudicó a ella y al Sr. M.M. un inmueble sito en calle L.C.N.1.B.1.v.d.l.l.d.A.. Que por tal motivo, las partes detentan la tenencia del inmueble, cuya división es la que se pretende. Que la actora paga desde hace varios años y en forma mensual todas y cada una de las cuotas.

Explica que la actora mantuvo con el demandado una comunidad de habitación y de vida durante dieciocho años, sin estar unidos en matrimonio y que tienen en común tres hijos. Que en el año 2011 cesó la unión convivencial, que siempre estuvo signada por violencia física, psicológica y económica por parte del demandado. Que por las continuas agresiones físicas y maltratos, la actora se retiró del inmueble.

Denuncia que en el expediente: "T.O.M. c/ M.M.D. s/ Atribución del Hogar Conyugal" (Expte. J-2RO-18-F16-15) mediante resolución se ordenó que el Sr. M. usara el inmueble durante un año pagando a la actora un canon locativo, que habiendo vencido el plazo inicia el presente atento necesitar un inmueble donde habitar.

Sostiene que no tiene donde vivir, que debe alquilar y que su situación es de pobreza extrema, la que se ve aumentada por su calidad de discapacitada. Que por este motivo le solicitó en varias oportunidades al demandado poner en venta el inmueble. Que dado el continuo silencio del Sr. M., se promovió la instancia de mediación, la que fue finalizada por decisión del demandado. Que ante la negativa del Sr. M. de posibilitar la división y liquidación extrajudicial del inmueble, es que interpone la presente acción. Funda en derecho y ofrece prueba.

En fecha 7/8/2018, a f. 29/35, la Sra. T. acompaña documentación que acredita la titularidad del inmueble y la forma de pago de las cuotas acordadas.

En fecha 13/8/2018, a fs. 24, se da inicio al presente trámite, se corre traslado de la demanda y se fija audiencia.

En fecha 20/9/2018 se celebra audiencia a la que comparecen las partes, con patrocinio letrado, y el Sr. Adrián Otero, en su carácter de Subsecretario Legal y Técnico del

IPPV. En dicho acto se arriba a un acuerdo: se procederá a la subdivisión del inmueble ubicado en calle L.C.N.1.B.1.V.d.l.c.d.A., manifestando el Dr. O. que esta posibilidad es viable y que efectuarán las gestiones pertinentes para su concreción (confección de planos los que deben ser aprobados por la municipalidad, colaboración para todo lo que implique la división, como paredón, lograr la concreción de un baño y piso en materiales, todo a través del Programa Promoción Comunitaria); una vez subdividido el inmueble, cada parte será responsable del pago de la cuota correspondiente hasta su cancelación final y eventual escrituración. Asimismo, se deja constancia que la Sra. T. no ocupará el inmueble debido a las medidas de prohibición de acercamiento vigentes en los expedientes que corren por cuerda, por lo que alquilará su parte y con ello abonará el canon locativo por la vivienda que habita actualmente, manifestado el Dr. O. que esto es una excepción a la reglamentación teniendo en cuenta las particularidad del caso. En el mismo acto, se procede a homologar el acuerdo.

En fecha 24/8/2021, atento los inconvenientes generados al momento de cumplimentar con el acuerdo arribado en fecha 20/9/2018, se fija audiencia en los términos del art. 14 del CPF, la que se celebra en fecha 6/9/2021. En dicho acto, el Dr. Otero sostiene que no hay ningún impedimento desde el IPPV para la efectivización del acuerdo celebrado oportunamente, que la subdivisión está encaminada, que el plano está hecho, que se está avanzando, que los materiales han sido entregados y que se hará una excepción a la normativa general para poder alquilar el departamento que se construirá. En el mismo acto, el Dr. Otero manifiesta que ha hablado con la interventora del IPPV quien comunicó que si en el término de un año no existe conflicto entre las partes, acreditando que el problema es habitacional, es posible adjudicarle una casa a alguna de ellas, que vencido ese año se tardarían unos cuatro meses aproximadamente para entregar la nueva vivienda, que mientras tanto se podría tramitar el pago de un alquiler

por doce meses para la Sra. T. ante el Ministerio de Desarrollo Social. El Sr. M. presta conformidad con la propuesta.

En fecha 27/9/2021 se celebra audiencia a la que comparecen las partes con patrocinio, el Dr. Adrián Otero, en su carácter de Subsecretario Legal y Técnico del IPPV y la secretaria de coordinación del Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia de Río Negro, Dra. Luciana de la Fuente. En la misma se conversa sobre la posibilidad de que si en el término de un año no existe conflicto entre las partes acreditando que el problema es habitacional, desde el IPPV se le adjudicará un inmueble al Sr. M., momento en el cual la Sra. T. retornará a la vivienda ubicada en calle L.C.N.1.d.B.1.V.d.l.c.d.A.. Asimismo se conversa que con la suma de \$ 60.000 que le entregara Desarrollo Social a la Sra. T. se cancelará la deuda de la casa ante el IPPV para lograr la titularidad exclusiva a su nombre, lo que se efectivizará una vez que se entregue la nueva vivienda al Sr. M.. En el mismo acto, el Dr. Otero informa que la deuda actual por la vivienda respectiva ante el IPPV es de \$ 91.246,72; que si se paga de contado el monto asciende a \$ 28.516,08, y que se necesitaría la suma de \$ 15.000 para escriturar el inmueble. Formulado el acuerdo, el IPPV retiraría los materiales entregados oportunamente y la Sra. T. cancelará la deuda con el IPPV por la suma de \$ 28.516,08 y abonará la suma de \$ 15.000 por la escritura a su nombre, la que quedará supeditada a la entrega del inmueble al Sr. M..

En fecha 26/10/2021 se agrega comprobante del pago total de la deuda por la suma de \$ 28.516,08, que realizara la Sra. O.M.T., correspondiente a la vivienda sita en calle L.C.1.d.A..

En fecha 16/12/2021 se presenta la Sra. O.T. y acompaña Certificado de Cancelación de deuda del inmueble sito en calle L.C.1.B.1.v.d.A. y documentación necesaria para escriturar a su nombre.

En fecha 5/8/2022 se fija audiencia en los términos del art. 14 del CPF, la que se celebra en fecha 29/8/2022. En dicho acto, el Dr. Otero informa que no es posible efectivizar los términos de la propuesta pensada en las audiencias anteriores debido a que la interventora del IPPV no ha estado de acuerdo con la misma y por ello no ha ratificado el compromiso. Informa que la Sra. T. ha cancelado la deuda existente por lo que actualmente el inmueble no registra deuda alguna. Que el valor de la escritura asciende a \$ 26.000 y que en este momento la misma saldría a nombre de ambas partes, que esto se puede modificar por renuncia de alguna de ellas o por sentencia judicial. Ante ello,

las partes intentarán arribar a un acuerdo o, en caso de no ser posible, continuará el trámite según su estado.

En fecha 5/9/2022 se presenta la Dra. Delucchi a solicitar la continuidad del presente trámite. Sostiene que durante dos años se intento buscar una solución propuesta por el IPPV sin resultados positivos.

Solicita la continuidad del proceso iniciado informando que la Sra. T. pagó a la fecha que le fuera adjudicada todos los meses la cuota del inmueble de referencia, que en el año 2021 pagó y canceló la deuda faltante que se debía pagar para tener la propiedad del inmueble a su nombre. Que la Sra. T., al momento de presentarse a los fines de poder hacer la escritura, se constituye en el Municipio de Allen y en la ART tomando conocimiento en ese momento que el Sr. M. no ha pagado ningún impuesto de la casa.

Denuncia que desde que la jueza mediante sentencia del expediente "T.O.C.M.M.D. S/ ATRIBUCION DEL HOGARCONYUGAL" (Expte J-2ro-18-F16-15) atribuye el uso de la propiedad del inmueble al señor M., este no ha pagado canon locativo a la señora T.. Que las razones que dieron origen a dicho decisorio han cambiado, que los hijos menores de edad dejaron de serlo, que uno de ellos tiene 17 años y que cuenta con capacidad progresiva suficiente para hacer cesar la situación de inequidad.

Destaca que de la lectura del expediente surge que la Sra. T. es una mujer con discapacidad y víctima de violencia.

Relata que la actora vive con una pensión de \$ 40.282 de lo cual debe afectar al pago de una habitación y un baño en una propiedad compartida de extrema precariedad la suma de \$ 20.000, restando sólo \$ 20.000 para poder pagar los medicamentos debido a su discapacidad auditiva de un oído total, comer, vestirse y moverse.

Solicita como medida cautelar, que de manera provisoria y hasta se termine de sustanciar el presente proceso se le atribuya a la Sra. T. la vivienda ubicada en c.L.C.N.1.d.B.1.V.d.l.c.d.A. y, para el caso de que no se haga lugar a los solicitado, proceda ordenar al Sr. M. el pago de un canon locativo. Reitera que el Sr. M. hizo uso de la vivienda, no pagó el canon locativo, ni las cuotas ni los impuestos relativos a la vivienda.

En fecha 8/9/2022, atento el resultado de la audiencia de fecha 29/8/2022 y lo peticionado por la actora, se ordena continuar con el trámite, se tiene por incontestada la demanda, se fija audiencia preliminar y se corre traslado de la cautelar interpuesta.

En fecha 19/9/2022 se presenta el Sr. M. y contesta el traslado de la medida cautelar. Relata que no es cierto que la Sra. T. ha sido víctima de violencia.

Denuncia que de las constancias de los autos de violencia surge que fue el Sr. M. quien recibió puñaladas por parte de la Sra. T. ordenándose la exclusión del hogar de la misma.

Afirma que la Sra. T. no ha realizado aporte alguno en virtud de la crianza de sus hijos ni tiene contacto con ellos, quienes también han sido víctimas de violencia por parte de su mamá, decretándose medidas cautelares en resguardo de ellos.

Informa que en la vivienda denunciada residen los hijos de la Sra. T., uno de los cuales aún es menor de 18 años, que están concurriendo a la escuela, que necesitan que se les procure una vivienda, y hacer lugar a la medida cautelar planteada por la actora sería dejar desprotegidos y en situación de calle a estos.

Solicita se rechace la medida cautelar interpuesta.

En fecha 23/9/2022 se celebra audiencia preliminar, a la que comparecen las partes con sus letrados patrocinantes, en la cual no arriban a ningún acuerdo, manifestando que cada uno adjuntará una valuación por inmobiliaria respecto del valor actual de la vivienda a los fines de determinar las sumas que le corresponden a cada uno, teniendo en cuenta también los importes que la Sra. T. ha venido abonando en relación al inmueble.

En fecha 5/10/2022 la actora acompaña constancia de inmobiliaria donde surge la tasación y el valor locativo del inmueble.

En fecha 17/10/2022 pasan los autos a resolver la cautelar interpuesta.

En fecha 24/10/2022 obra resolución en la cual se determina que el Sr. M.D.M. deberá abonar en concepto de canon locativo en beneficio de la S.O.M.T. la suma de \$ 20.000 mensuales por el uso exclusivo del inmueble sito en calle L.C.N.1.B.1.V.d.l.c.d.A. hasta tanto las partes acuerden o se dicte sentencia definitiva. Ante el eventual incumplimiento de tres cuotas consecutivas o alternadas la medida cautelar se modificará automáticamente otorgando la atribución del inmueble a la actora hasta la finalización del presente trámite.

En fecha 31/10/2022 la actora apela la resolución de fecha 24/10/2022, la que es concedida en fecha 31/10/2022 y en fecha 2/12/2022 se elevan las actuaciones a la Cámara de Apelaciones.

En fecha 7/11/2022 se ordenan oficios al IPPV a los fines que informe los montos pagados por la actora y las fecha de pago, a la Municipalidad de Allen y a Rentas de Allen a los fines de saber el monto de la deuda en concepto de impuesto.

En fecha 2/12/2022 se agrega informe del IPPV.

En fecha 21/12/2022 la actora formula propuesta consistente en que la Sra. T. ocupe la parte del inmueble que ocupa el Sr. M. y que en el terreno y con los materiales que hay del IPPV, que el mismo construya un departamento y ofrece de los tres dormitorios que tiene, que dos se adhieran al departamento a construir por el Sr M. con lo materiales del IPPV, con lo cual la señora se quedaría con la cocina, el comedor el baño y una habitación. De la propuesta se corre traslado.

En fecha 14/2/2023 la Sra. T. se presenta y manifiesta que está en situación de calle, que no tiene donde vivir y que por tal motivo solicita que se le transfiera el dinero depositado en la cuenta judicial a una cuenta personal, sin perjuicio de sostener la apelación.

En fecha 22/2/2023, sin perjuicio del estado de autos y que la Cámara de Apelaciones no ha resuelto la apelación incoada por la actora, teniendo en consideración los reiterados incumplimientos del demandado y la situación de extrema vulnerabilidad que denuncia la actora, se ordena transferencia a la Sra. T. por la suma existente en la cuenta judicial (\$ 60.000).

En fecha 28/2/2023 la Cámara de Apelaciones dicta sentencia por la cual confirma la resolución de fecha 24/10/2022.

En fecha 22/3/2023 se ordena transferencia a la Sra. T. por la suma existente en la cuenta judicial (\$ 20.000).

En fecha 14/10/2023 la parte actora interpone medida cautelar solicitando se le atribuya la vivienda ubicada en el inmueble en cuestión.

Manifiesta que es una persona con discapacidad de 62 años, que ha sufrido violencia física, psicológica y económica por parte del Sr. M. con quien vivió durante veinte años y que a raíz de la violencia física, por los golpes recibidos en la cabeza y cuello quedó sorda.

Manifiesta que al cesar la convivencia en el 2011 y debido a los maltratos continuos y a las agresiones físicas por parte del demandado, se retiró del inmueble. Que en el expediente "T.O.M.C.M.M.D. S/ ATRIBUCIÓN DEL HOGAR CONYUGAL" (Expte J-2ro-18-F16-15) se dispuso que el demandado usara el inmueble por estar los niños, que en ese momento eran menores, viviendo con el Sr M. y que ocupa actualmente el inmueble sin una autorización jurisdiccional vigente por cuanto la atribución del hogar que le fuera otorgada por sentencia de fecha 8/3/2017 en los autos mencionados, se encuentra vencida sin que el Sr. M. haya peticionado otra medida.

Sostiene que la señora T. ha intentado arribar a acuerdos tendientes a resolver su

situación habitacional, proponiendo en primer lugar la venta de la casa, situación que el Sr. M. obstaculiza en forma permanente al no permitir ingresar a la inmobiliarias y que luego, frustrada por la falta de respuesta, se inicia un trámite de división del condominio. Que se intenta construir un acuerdo en el cual el IPPV le entrega materiales para que se construya una cocina, un baño y una habitación en el patio colindante de la casa para que la señora pudiera alquilar dichas instalaciones y con ello pagar un alquiler, pero que luego de haber logrado la conformidad de la partes, el IPPV no ratifica lo actuado por el Dr. O. y el acuerdo que había destrabado el conflicto se deja sin efecto.

Denuncia la actora que abona un alquiler de \$ 70.000 y que por su precaria situación se le dificulta abonar el mismo, que el demandado nunca abonó el canon locativo fijado en los autos "T.O.M.C.M.M.D. S/ ATRIBUCIÓN DEL HOGAR CONYUGAL" (Expte J-2ro-18-F16-15), tampoco las cuotas correspondientes al IPPV, ni los impuestos respectivos, cuotas que han sido costeadas por la Sra. T. quien fue la persona que se ha encargado de activar, ante los organismos correspondientes, la efectivización de las alternativas propuestas que, finalmente, no se concretaron. Que todo ello da cuenta de la verosimilitud del derecho invocado.

En 17/10/2023 se ordena el traslado de la cautelar interpuesta.

En fecha 20/10/2023 la Sra. T. aclara que su hijo menor alcanzó la mayoría de edad en fecha 13/10/2023 y vuelve a solicitar que se le adjudique la vivienda hasta tanto se resulta la situación de fondo.

En fecha 25/10/2023 se presenta el Sr. M. y contesta el traslado. Manifiesta que ya se ha expedido en relación a la pretensión de la Sra. T. y que se encuentra cumpliendo con lo ordenado por en estos autos. Denuncia la tensa relación entre la S.T. y sus hijos.

En fecha 22/12/2023 pasan las actuaciones a resolver en relación a la medida cautelar interpuesta por la actora.

En 27/12/2023 se dicta resolución por la cual se hace lugar a la medida cautelar interpuesta y se atribuye a la Sra. T. el uso del inmueble sito en calle L.C.N.1.B.1.V.d.l.c.d.A. hasta tanto las partes acuerden o se dicte sentencia definitiva, y sin perjuicio que pueda acordar con sus hijos en base a la propuesta formulada en su presentación. Asimismo, se le otorga al Sr. M. un plazo de 30 días para desocupar la vivienda bajo apercibimiento de ordenar su desalojo a través del oficial de justicia.

En fecha 29/12/2023 se presenta el demandado y apela la resolución de fecha 27/12/2023, la que es confirmada por la Cámara de Apelaciones en fecha 12/4/2024.

En fecha 14/3/2024 se intima al S.M. a dar cumplimiento con el depósito ordenado en autos, bajo apercibimiento de ejecución.

En 19/4/2024 se presenta la Sra. T. con nuevo patrocinio letrado y solicita se ordene mandamiento de exclusión, desalojo y toma de posesión de la vivienda en cuestión.

En fecha 25/4/2024 se presenta el Dr. Vidovich en carácter de gestor procesal de la Sra. T. solicitando se haga efectivo el apercibimiento y se ordene el desalojo del inmueble al Sr. M..

En fecha 30/4/2024 la Sra. T. ratifica las actuaciones de su letrado patrocinante Dr. Vidovich.

En fecha 6/5/2024 se intima al Sr. M. a que en el plazo de 10 días cumpla con lo ordenado mediante resolución de fecha 27/12/2023 debiendo desocupar la vivienda y depositar las llaves del inmueble sito calle L.C.N.1.B.1.V.d.l.c.d.A., en mesa de entradas del Tribunal, ello bajo apercibimiento de ordenar su desalojo mediante el oficial de justicia.

En fecha 4/6/2024, atento el estado de autos, la resolución de fecha 27/12/2023, confirmada por la Excma. Cámara de Apelaciones en fecha 12/0/2024, teniendo en cuenta la intimación de fecha 6/5/2024, no habiendo el Sr. M. entregado la llave de la vivienda en Mesa de Entradas, en atención al pedido efectuado, el tiempo transcurrido y el estado de autos, se ordena mandamiento de desalojo del Sr. M. del inmueble precedentemente mencionado, poniendo en posesión a la Sra. T..

En fecha 21/8/2024 se agrega mandamiento de desalojo debidamente diligenciado, por el cual se informa que se procedió a entregar la posesión del inmueble a la Sra. T..

En fecha 3/9/2024 se fija audiencia en los términos del art. 14 CPF.

En fecha 18/9/2024 se presenta el Sr. M. con nuevo patrocinio letrado.

En fecha 20/9/2024 se celebra audiencia por plataforma zoom en la que participan las partes con sus letrados patrocinantes. En la misma, el S.M. manifiesta que su pretensión es dividir el condominio que tienen en común, propone vender la vivienda y repartir el producido. Relata todo lo vivido con la S.T. y que él y su familia son víctimas de violencia por parte de la actora y que no es viable el plan de construir la vivienda al lado y dividir el terreno. Explica que él ha aportado cuotas a la casa cuando trabajaba en relación de dependencia. Por su parte la S.T. se niega rotundamente a vender la casa y repartir el dinero, entiende que la casa le pertenece, relata todo lo vivido con el demandado y señala que él se ha quedado con materiales que a ella le dieron. Sostiene que es ella la víctima de violencia y que fue por ello que perdió el oído. Luego se

conversa con los abogados, atento que el objeto por el cual la S.T. inició el trámite es "Demanda de División de Condominio" entienden ambos letrados que es importante la prueba que pueda aportar el IPPV, por lo que solicitan se libere oficio requiriendo la mayor cantidad de información posible.

En fecha 1/10/2024 se ordena librar oficio al IPPV a los fines que informen quien realizó los pagos de las cuotas del inmueble, cuál fue el método de pago, (transferencia, descuento de haberes, etc.), importes abonados, en el caso de que los pagos fueron realizados por distintas personas qué meses e importe abonó cada una, con mención de los datos personales de las mismas.

En fecha 2/10/2024 la actora acompaña las constancias emitidas por el IPPV de las cuales surge que es quien ha abonado y cancelado -certificado de cancelación conforme Nota interna 1622/21 del IPPV del 2/12/2021- la totalidad de las cuotas de la vivienda y manifiesta que el Sr. M. jamás ha pagado nada de su peculio sino que se benefició a costa de la suscripta, configurándose así un enriquecimiento sin causa para aquél.

Acompaña documentación que acredita las deudas de impuestos inmobiliario, aguas, gas y electricidad, que fueron generadas durante la ocupación del inmueble por parte del Sr. M. y respecto de las cuales manifiesta que se encuentra realizando gestiones administrativas ante los organismos correspondiente para su cancelación. Acompaña comprobante de la Agencias de Recaudación Tributaria actualizado del cual surge que desde el año 2000 al 2023 el inmueble acumula deudas que no fueron abonadas por el Sr. M., quien se encontraba usufructuando la vivienda de forma exclusiva.

Manifiesta respecto de las tasas municipales que el Sr. M. nunca las abonó y que se encuentra la deuda en estado de instancias judiciales para inicio de la ejecución.

Peticiona se tenga por acreditado que ha sido ella, y no el demandado, quien ha cancelado la totalidad de las cuotas de la vivienda, como así también que se encuentra celebrando planes de pago para cancelar las deudas de servicios, impuestos provinciales y tasas municipales.

Solicita se resuelva el rechazo del canon locativo que requiera el demandado en su presentación.

En fecha 1/11/2024 obra resolución por la que se rechaza el reclamo del canon locativo solicitado por el Sr. M. en fecha 23/8/2024.

En fecha 10/2/2025 se agrega informe del IPPV remitido por mail, en el cual se menciona: "Informo a Ud. (...) que los comprobantes abonados del plan de pago de la cuenta 308382 en el periodo comprendido desde mayo 2015 a octubre 2021 se

acreditaron mediante el sistema de débito bancario de una cuenta cuya titularidad corresponde a la Sra. T.O.M.. Asimismo el comprobante de facturación emitido en concepto de cancelación total bajo el N° 16-308382-01-247 por la suma de \$ 28413.25 fue expedido a nombre de la titular Sra. T.O.M..".

En misma fecha se agrega informe del IPPV acompañado por la parte actora, adjuntando un archivo correspondiente al detalle de pagos registrados en el Resumen de Crédito emitido por el organismo.

En fecha 21/3/2025 la actora desiste de la testimonial ofrecida, solicitando clausura de la prueba.

En fecha 3/7/2025 se agrega informe del IPPV.

En fecha 12/8/2025 se agregan los alegatos presentados por la parte actora.

En fecha 30/10/2025 pasan autos a sentencia.

CONSIDERANDO: En el trámite que nos ocupa, la actora solicita la división judicial del inmueble sito en calle L.C.N.1.B.1.v.d.l.l.d.A., del que resulta adjudicataria junto al Sr. M.M..

A fs. 15/18 se acompaña Acta de Tenencia Precaria por la cual se adjudica, en tal carácter, el inmueble al Sr. M.D.M. y a la Sra. O.M.T..

Más allá de haberse tenido por incontestada la demanda, no existen dudas acerca de la Unión Convivencial mantenida entre las partes, la que ha sido reconocida por ambas y la que surge de los autos conexos "T.O.M.C.M.M.D. S/ ATRIBUCION DEL HOGAR CONYUGAL(F)" (RO-29486-F-0000).

Respecto a la Unión Convivencial el art. 528 del CCYC prevé categóricamente "A falta de pacto, los bienes adquiridos durante la convivencia se mantienen en el patrimonio al que ingresaron, sin perjuicio de la aplicación de los principios generales relativos al enriquecimiento sin causa, la interposición de personas y otros que puedan corresponder".

Se ha dicho "...No obstante esta regla, es innegable que llevar adelante un proyecto de vida común trasciende el ámbito estrictamente personal y es propio de un plan coexistencial realizar esfuerzos conjuntos que se traduzcan en adquisiciones de contenido patrimonial. Compartir un proyecto de vida no se reduce a las relaciones personales, de tipo afectivo. En la cotidianidad se construye también un entramado patrimonial. Por ejemplo, se adquieren bienes con aportes de ambos pero que, por algún motivo particular, los registran a nombre de uno solo de ellos. O al contrario, se adquieren con dinero de uno y se registra a nombre de otro o uno de ellos pagó mejoras

sobre bienes de titularidad del otro. Por ello, la regla de separación patrimonial no clausura el tema. Cualquiera de los convivientes puede cuestionar la integración patrimonial del otro/a a través de los diversos institutos propios del Derecho Común o de las distintas herramientas que ofrece el ordenamiento jurídico (...) El prisma del análisis y valoración de la prueba, de la extensión de los reclamos y de todas las circunstancias de cada caso esta dado por el carácter familiar de la unión. Los convivientes no son extraños entre sí, sino que compartieron un sistema de vida familiar, y evidentemente el esfuerzo económico y sus beneficios integran tal sistema..." (Ricardo Luis Lorenzatti, Código Civil y Comercial explicado, Ed. Rubinzal- Culzoni, Sta. Fe, Abril 2021, pag.364).

Es así que lo que se intenta dilucidar a través de las probanzas de autos es la proporción que le corresponde a cada una de las partes sobre el inmueble en cuestión.

A fs. 14 se agrega boleta de pago de la cuota correspondiente al plan IPPV (por el que se adjudicó el inmueble) en el que se visualiza que figura la Sra. T. como titular de pago.

A fs. 34 se acompaña nota N° 801/2016 emitida por el IPPV de Río Negro de la que surge que "...el importe mensual de la cuota de amortización asciende a \$ 104,92, y se abona mediante el sistema de débito automático por cuenta de banco, autorizado por la Sra. T.O.M. y con alta en el sistema informático a partir del 07/04/2014".

En fecha 26/10/2021 se agrega constancia de pago total de la deuda por la suma de \$ 28.516,08 que realizara la Sra. O.M.T..

En fecha 16/12/2021 la Sra. T. acompaña certificado de Cancelación de la deuda del inmueble por el cual surge que "... el Sr. M.M.D. (DNI N°1.) y la Sra. T.O.M. (DNI N°1.) Cuenta I.P.P.V. 308382 HAN CANCELADO la deuda que mantenían con este Instituto, según los datos obrantes en el sistema; sobre la unidad habitacional, sita en calle Luis Capizzano N°119, del Plan Habitacional 745 150 viviendas de la localidad de ALLEN.". Asimismo, en fecha 16/10/2024 se agrega informe del IPPV por el cual se acompaña comprobante de "Pago de cancelación" en la cual aparece como titular la Sra. "TRONCOSO OLGA MARICEL".

Más aún, en la audiencia de fecha 29/8/2022, celebrada a los fines de pacificar el conflicto y arribar a un acuerdo, el Sr. O. (en su carácter de Subsecretario Legal y Técnico del IPPV) manifestó "...que la Sra. Troncoso ha cancelado la deuda existente por lo que actualmente el inmueble no registra deuda alguna".

Del informe del IPPV agregado en fecha 2/12/2022 se visualiza un "Resumen de Crédito" en el que aparece como "PAGADORES" la Sra. "TRONCOSO OLGA MARICEL" y que la forma de pago es a través de débito bancario. Asimismo, se observa que desde el período mayo/2015 hasta octubre/2021 (momento en el cual se canceló la totalidad de la deuda) todos los pagos se realizaron a través del débito automático, el que ya ha quedado comprado que correspondía a una cuenta bancaria de titularidad de la Sra. T..

Sin perjuicio de las pruebas anteriormente señaladas, la que resulta esclarecedora es el informe del IPPV agregado en fecha 10/2/2025 el cual consta de un correo electrónico firmado por "Christian Romero, a/c Dirección de Recupero Subsecretaría de Administración y Proyección Financiera - IPPV" en el que se expresa: "...de acuerdo a los registros informáticos obrantes en el sistema de administración de cartera del Instituto al día de fecha, que los comprobantes abonados del plan de pago de la cuenta 308382 en el periodo comprendido desde mayo 2015 a octubre 2021 se acreditaron mediante el sistema de débito bancario de una cuenta cuya titularidad corresponde a la Sra. T.O.M.. Asimismo el comprobante de facturación emitido en concepto de cancelación total bajo el N° 16-308382-01-247 por la suma de \$ 28413.25 fue expedido a nombre de la titular Sra. T.O.M..".

En relación a la conducta procesal desplegada por el demandado, Sr. M., es menester señalar que en fecha 8/9/2022 se tiene por incontestada la demanda, por lo que entiendo es de aplicación el art. 328 C.P.C. que establece que la falta de contestación de la demanda constituirá presunción de verdad de los hechos pertinentes y lícitos afirmados por la contraria.

Asimismo, respecto al objeto del litigio, es loable afirmar que el Sr. M. no ha aportado prueba alguna tendiente a demostrar el pago de alguna de las cuotas del Plan IPPV por

el cual se le adjudicó la Tenencia Precaria del inmueble en cuestión.

Si bien en la audiencia de fecha 20/9/20214 el Sr. M. manifestó "... que él ha aportado cuotas a la casa cuando trabajaba en relación de dependencia", no ha presentado prueba alguna tendiente a acreditar dicho extremo.

Se ha dicho: "... la sentencia concreta o individualiza judicialmente el mandato hipotético o abstracto de la norma jurídica, a partir de la demostración de la coincidencia o divergencia entre una situación de hecho descrita en ella y la situación de hecho finalmente representada o comprobada en el proceso..." (Kielmanovich, Jorge - Teoría de la Prueba y Medios Probatorios, Ed. RubinzalCulzoni, Sta. Fe., 2010, pág. 27).

Más aún, de la prueba aportada por la Sra. T. ha quedado acreditado que durante el tiempo en que el Sr. M. habitaba el inmueble no abonaba ni siquiera las facturas de servicios, tasas e impuestos, generando un cúmulo de deudas que la actora intentó gestionar ante las distintas instituciones.

Asimismo, resulta esclarecedora la resolución que obra en autos de fecha 24/10/2022, en cuanto reza: "...Que en fecha 5/9/2022 se presenta la Sra. O.M.T., a través de su letrada apoderada, solicitando como medida cautelar, y hasta que se termine de sustanciar el proceso, se le atribuya la vivienda ubicada en calle L.C.N.1.B.1.V.d.l.c.d.A. y, en su defecto, se determine la fijación de un canon locativo por el uso exclusivo del inmueble por parte del demandado, Sr. M.D.M.. Argumenta que el plazo establecido en la sentencia respectiva en el Expte. N° J-2RO-18-F16-15 se encuentra cumplido, que el demandado nunca pagó el canon fijado en dicho proceso, que la actora abonó las cuotas ante el IPPV y canceló la deuda respectiva y que el Sr. M. no ha abonado los impuestos municipales y provinciales. (...) Asimismo, surge del presente trámite y de los conexos que el demandado ocupa actualmente el inmueble sin una autorización jurisdiccional vigente por cuanto la atribución del hogar que le fuera otorgada por sentencia de fecha 8/3/2017 en autos "T.O.M. C/ M.M.D. S/ ATRIBUCION DEL HOGAR CONYUGAL" (EXPTE. NRO. J-2RO-18-f16-15), se encuentra vencida sin que el Sr. M. haya peticionado otra medida. (...) Así las cosas, resulta evidente que esta ocupación por parte del demandado data de más de cuatro años a la fecha, surgiendo de estas actuaciones y de las conexas que ni siquiera abonó el canon locativo que fuera fijado en aquel trámite como así tampoco las cuotas correspondientes al IPPV, ni los impuestos respectivos, cuotas que han sido costeadas por la Sra. T. quien fue la persona que se ha encargado de activar, ante los organismos

correspondientes, la efectivización de las alternativas propuestas que, finalmente, no se concretaron. (...) No se advierte de parte del Sr. M. ninguna alternativa, ofrecimiento, propuesta, o solución en lo inmediato ni en lo futuro, observando más bien una actitud pasiva de su parte por cuanto ha usufructuado y continúa habitando el inmueble sin ningún apuro en que esta situación se resuelva muy por el contrario a lo que acontece con la Sra. T. (...) Ante ello y en atención a lo establecido en los arts. 485, 721, 722 CCyC y 53 CPF, se establece que el Sr. M.D.M. deberá abonar en concepto de canon locativo en beneficio de la Sra. O.M.T. la suma de \$ 20.000 mensuales por el uso exclusivo del inmueble (...) hasta tanto las partes acuerden o se dicte sentencia definitiva. Esta suma deberá depositarse del 1 al 10 de cada mes en una cuenta judicial (...) Ante el eventual incumplimiento de tres cuotas consecutivas o alternadas la medida cautelar se modificará automáticamente otorgando la atribución del inmueble a la actora hasta la finalización del presente trámite."

Dicha resolución fue apelada por la Sra. T. y confirmada por la Cámara de Apelaciones local en fecha 28/2/2023.

Sin perjuicio de ello, en fecha 17/10/2023 la Sra. T. interpone nueva medida cautelar solicitando la atribución de la vivienda hasta tanto finalice el trámite. Corrido el traslado respectivo, en fecha 27/12/2023 se resuelve otorgarle la atribución de la vivienda argumentando, entre otras cosas, que "Para ello se tiene en cuenta la mayoría de edad de los hijos comunes, que tanto el demandado como aquéllos no han contestado concretamente ni se han expedido en relación a la nueva petición de la actora, el tiempo que el Sr. M. lleva usufructuando la vivienda sin haber abonado canon locativo (más allá de la última resolución que lo obligó a ello), la inactividad y pasividad del demandado en resolver este conflicto y la situación de vulnerabilidad de la actora que tornan justo y equitativo que, en este momento del proceso, le sea atribuido el uso de la vivienda hasta tanto se resuelva en definitiva." Habiendo sido apelada por el demandado, la Cámara de Apelaciones local confirma dicha resolución en fecha 12/4/2024. En fecha 4/6/2024, en atención al pedido efectuado, el tiempo transcurrido y el estado de autos, habiéndose intimado al demandado a entregar las llaves del en fecha 6/5/2024, se ordena hacer efectivo el desalojo del Sr. M. del inmueble.

Es así que durante el transcurso de todo el proceso, en el cual han intervenido distintas instituciones a los fines de encontrar una solución ante la precaria situación de la Sra. T., se puede observar que el Sr. M. mantuvo una actitud totalmente pasiva al estar ocupando el inmueble, sin abonar el canon locativo que fuera ordenado judicialmente, ni los servicios y tasas correspondientes al inmueble, ni las cuotas correspondientes al plan IPPV. Dicha conducta desembocó en la orden de desalojo del mismo. Ha quedado comprobando que, mientras tanto, la Sra. T. se encontraba en un estado de precariedad habitacional, debiendo afrontar el pago de alquileres sin contar con mayores ingresos. En este punto es menester señalar que la Sra. T. cuenta con una discapacidad auditiva, la que ha sido comprobada mediante C.U.D. (a fs. 57) del que surge que su diagnóstico es "Hipoacusia conductiva y neurosensorial".

En el caso, si bien la vivienda fue adjudicada a ambas partes, se visualiza que la misma fue entregada el 29/12/1999, bajo el título "tenencia precaria".

Mas de los informes remitidos por el IPPV indican que el pago de la vivienda se efectuó a partir de mayo de 2015 (momento en donde ya las partes se encontraban separados), lo que se condice con la documental y la manifestado por al actora.

Las partes ya no convivían, y si bien entre ellas hay una gran conflictiva y se han vivido situaciones de violencia, gran parte generadas por el tema de la vivienda, cierto es que la totalidad de la vivienda la pagó la Sra. T., así como la gran mayoría de los impuestos, ello no impidió que el Sr. M. tuviese la atribución del hogar el tiempo que los hijos de la pareja fueron menores de edad. Pero claramente el derecho que otorga la atribución del hogar no implica necesariamente la titularidad del bien.

El Sr. M. no logró probar su contribución (ni durante la convivencia), que pudieran hacer inferir el esfuerzo en común, ya que no existen pagos durante esa época. Los pagos comienzan con posterioridad a la separación de la pareja.

Asimismo, la Sra. T. es una persona con discapacidad, es así que desde una mirada a la luz del bloque constitucional, es menester señalar que la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad en su art. 28 expresa "Nivel de vida adecuado y protección social. 1. Los Estados Partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a la

mejora continua de sus condiciones de vida, y adoptarán las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad. 2. Los Estados Partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a la protección social y a gozar de ese derecho sin discriminación por motivos de discapacidad, y adoptarán las medidas pertinentes para proteger y promover el ejercicio de ese derecho...".

Por todo lo expuesto y lo establecido en la normativa vigente, concluyo que corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta por la actora determinando que el inmueble sito en calle L.C.N.1.B.1.v.d.l.l.d.A. le corresponde a la Sra. O.M.T. en un 100 %.

Por ello, en base a lo expuesto y a lo dispuesto en los arts. 465, 466, 475, 480, 500, sptes y cctes. del C.C.yC. y 62, 65, 651, sptes. y cctes. del C.P.C. y C.,

FALLO: I) Haciendo lugar a la demanda de la Sra. Olga Maricel Troncoso determinando que el inmueble sito en calle L.C.N.1.B.1.v.d.l.l.d.A. le corresponde en un 100 %.

II) Firme la presente líbrese oficio al IPPV a fin de que tome razón de la sentencia.

III) Regulo los honorarios de la Dra. María Belen Delucchi y del Dr. Matias Vidovic, en forma conjunta, en la suma equivalente a 30 JUS, y los de la Dra. Ana María Streidenberger en la suma de 5 JUS y los de la Dra. Liliana Martin en al suma equivalente a 10 JUS (art. 6, 7, 8, 11, 26 y 42 de ley 2212). Los honorarios se regulan conforme a la naturaleza, complejidad, calidad, eficacia, extensión del trabajo desempeñado y etapas cumplidas. Cúmplase con la Ley 869.

IV) Notifíquese, regístrese.

Dra. Carolina Gaete

Jueza de Familia