

'[ACTOR_1]' C/ '[DEMANDADO_1]' S/ LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE BIENES

CI-01811-F-2025

Cipolletti, 29 de julio de 2026.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: "'[ACTOR_1]' C/ '[DEMANDADO_1]' S/ LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE BIENES" (EXPTE CI-01811-F-2025), puesta a despacho para el dictado de la sentencia y;

RESULTA:

Mediante movimiento CI-01811-F-2025-I0001, de fecha 23/07/2025, se presenta la Sra. [ACTOR_1], por propio derecho, con el patrocinio letrado del Dr. Pino Pablo Guillermo y de la Dra. Marisa Analía Gayone, promoviendo demanda de liquidación de la comunidad de bienes, contra su ex cónyuge, el Sr. [DEMANDADO_1].

Manifiesta que la comunidad se encuentra integrada por el inmueble Nomenclatura Catastral: 031-M-394B-34, el que se encuentra valuado en la suma de pesos veinticuatro millones seiscientos sesenta y tres mil ochocientos tres con 04/100 (\$24.663.803,04), conforme valuación fiscal correspondiente al año 2025, o lo que en más o en menos resulten de las probanzas de autos, esto es, tasación de inmueble por martillero público, con expresa imposición de costas al demandado.

Refiere que las partes fueron cónyuges hasta la fecha 31 de mayo del año 2001, fecha en la cual se decretó su divorcio vincular en los autos "[DEMANDADO_1] C/ [ACTOR_1] S/ DIVORCIO" (Expte. N° 17574/2000), ante el Juzgado Civil, Comercial, Minería y Sucesiones N°3 de esta ciudad.

Manifiesta que se caso con el Sr. [DEMANDADO_1] el día 24 de julio de 1992 y fruto de su matrimonio nacieron sus cuatro hijos [FAMILIAR_1], [FAMILIAR_2], [FAMILIAR_3] y [FAMILIAR_4] y que además ella posee dos hijos fruto de una relación anterior ([FAMILIAR_5] y [FAMILIAR_6]).

Señala que la separación se produjo en un contexto de violencia y extrema vulnerabilidad, dado que durante muchos años sufrió malos tratos, agresiones físicas y verbales por parte del demandado, hechos que señala hasta la fecha se siguen perpetuando de diversas formas, como el corte de servicios esenciales como la luz y la extracción ilegítima del medidor de gas de la vivienda objeto del litigio, tornando inhabitable la vivienda, donde vive con dos hijos y su madre, de [EDAD_1], quien

sufre [SALUD_1] y requiere atención constante.

Relata que en fecha 07 de Octubre de 1999, adquirieron una vivienda ubicada en [DIRECCION_ACTOR_1] cuyos datos catastrales son Nomenclatura Catastral: 031-M-394B-34, que a la fecha permanece indivisa, siendo el mismo un bien ganancial.

Indica que al momento del divorcio, como sus hijos eran menores de edad, el Sr. [DEMANDADO_1] en su demanda de divorcio vincular, realizó una propuesta reguladora donde manifestó su intención de que se quedara habitando la casa -ex sede del domicilio conyugal- junto a sus hijos, cediendo el inmueble y los bienes muebles que la conformaban.

Indica que se encontraban en tratativas con la finalidad de que el Sr. [DEMANDADO_1] le compre el 50% de la propiedad y convendrían que aquél le cediera en comodato el inmueble para constituirse en sede del hogar familiar, hasta tanto los niños adquirieran la mayoría de edad. No obstante, señala el acuerdo realizado en relación al bien inmueble, nunca se homologó y hasta la fecha no se ha cumplido. Sostiene que el demandado acude a artimañas y mecanismos violentos para desalojar a su parte del bien inmueble ganancial. Refiere a modo de ejemplo que en el mes de marzo de 2025, radicó una denuncia por el corte de los servicios básicos del hogar, efectuado por el demandado, habiendo tramitado en los autos “[ACTOR_1] C/ [DEMANDADO_1] S/ VIOLENCIA” (Expte. N° CI-00071-JP-2025).

Relata que a excepción del tiempo de gestación, siempre trabajó limpiando casas, obteniendo recién el año pasado un oficio como cuidadora de adultos mayores, señala que con mucho esfuerzo aportó al sostenimiento y a la adquisición del inmueble objeto de autos, que por imposición del demandado sólo figura bajo su titularidad registral.

Solicita como medida cautelar la anotación de litis y el restablecimiento de los servicios.

Funda en derecho y ofrece prueba.

Que en fecha 14/08/2026, se ordena la anotación de litis solicitada y se rechaza la cautelar solicitada respecto a los servicios toda vez que la pretensión no guarda relación con el objeto de litis.

En fecha 25/08/2025, se da inicio a los presentes actuados.

Mediante movimiento CI-01811-F-2025-E0011, se presenta el Sr. [DEMANDADO_1], por derecho propio, con patrocinio letrado del Dr. Bancalá Lucas Gabriel efectúa negativa de los hechos alegados por la actora e interpone excepción de prescripción en los términos del art. 2560 del CCyC. Subsidiariamente contesta

demanda y relata lo que a su parecer constituye la realidad de los hechos.

Manifiesta que desde 1993 se desempeña como docente en el sistema educativo neuquino. Refiere que surgió la oportunidad de adquirir, a través de un crédito del Banco Hipotecario, la vivienda de los presentes autos, sita en [DIRECCION_ACTOR_1] y que la operación se realizó a su nombre exclusivo y se financió con su salario y con el producto de la venta de una carpeta del plan de viviendas Natania que él había adquirido.

Indica que en el mes de septiembre de 1999 se les entregó la casa equipada y que inmediatamente realizó los paredones perimetrales, y otras mejoras, entre ellas la instalación de un aire acondicionado y colocación de rejas en todas las ventanas. Señala que en diciembre de ese mismo año se produjo su separación de hecho y la Sra. [ACTOR_1] se instaló en la vivienda con sus 3 hijos y desde entonces la usufructuó en forma exclusiva, gratuita y excluyente durante más de veinte años, privándolo de su uso y disfrute.

Agrega que se ocupo de todas las cargas económicas del inmueble del crédito, impuestos, tasas y servicios de luz, gas y agua, sin que la Sra. [ACTOR_1] aportara nada.

Refiere que con el paso de los años los cuatro hijos de las partes se retiraron del hogar familiar, por los supuestos maltratos que recibían de la progenitora.

Detalla que la actora se retiró del hogar familiar, para mudarse a la casa de su madre y que frente al riesgo de que el inmueble fuera ocupado por terceros, en diciembre de 2024 se vio obligado a solicitar la baja de luz y gas.

Menciona a modo de conclusión que durante más de dos décadas la Sra. [ACTOR_1] usufructuó en forma exclusiva, gratuita y excluyente la vivienda de [DIRECCION_ACTOR_1], sin pagar jamás un servicio, un impuesto o una tasa, y dejando la casa en condiciones deplorables, siendo por él asumidas todas las cargas económicas y que a su parecer la pretensión incoada de recibir el 50% del bien constituye un verdadero abuso y un enriquecimiento sin causa.

Niega la existencia del acuerdo de comodato alegado por la actora para que usufructúe la vivienda hasta la mayoría de edad de sus hijos.

Funda en derecho. Ofrece prueba y solicita se le adjudique la totalidad del inmueble a su parte y se disponga una tasación actualizada a cargo de perito martillero, a fin de establecer el valor real de la propiedad objeto de autos.

Subsidiariamente peticiona que en caso de que se mantenga la presunción de

ganancialidad, se practique una pericia que calcule el valor locativo mensual del inmueble desde el año 2001 hasta la actualidad, aplicando criterios objetivos de mercado, y que el monto resultante se descuente íntegramente de la cuota parte pretendida por la actora.

Mediante movimiento CI-01811-F-2025-E0012, la actora efectúa rechazo de la documentación incorporada en la contestación y contesta el traslado de la excepción interpuesta.

Que en fecha 04/11/2025, obra acta de audiencia preliminar.

Mediante movimiento la parte actora adjunta tasación de la vivienda objeto de autos.

Que en fecha 01/12/2025, se abre la causa a prueba.

Mediante movimiento CI-01811-F-2025-E0023, la actora adjunta copia de la sentencia del Beneficio de Litigar sin Gastos.

Mediante movimientos CI-01811-F-2025-I0013, CI-01811-F-2025-I0020 y CI-01811-F-2025-I0023 se agregan informes de Camuzzi y Edersa.

Mediante presentación CI-01811-F-2025-I0015, se agrega informe del ARCA.

Mediante movimiento CI-01811-F-2025-I0017, se agrega informe de ANSES adjuntando el resumen laboral del demandado.

Mediante movimiento CI-01811-F-2025-E0036, se agrega informe del RPI.

Mediante movimiento CI-01811-F-2025-I0025, se agrega informe del Banco Hipotecario.

Mediante movimiento CI-01811-F-2025-I0026, se agrega informe de aguas rionegrinas.

Mediante movimiento CI-01811-F-2025-E0040, la actora adjunta Informe del RPA, respecto al demandado y desiste de la prueba informativa pendiente de producción oportunamente ofrecida.

Mediante movimiento CI-01811-F-2025-I0028, se agrega informe de la ART.

En fecha 28/05/2026, obra acta de audiencia de prueba donde se recibe la testimonial de [FAMILIAR_2], Carril Cristina Elvira, [FAMILIAR_3], Alborno Paulina Noemi, Valentina Cerda, Mondaca Andrés, Héctor Alfredo Rivas.

Pasando los presentes a dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

Primeramente debo señalar que la legitimación para iniciar los presentes se desprende de los autos caratulados: "[DEMANDADO_1] C/[ACTOR_1]

S/DIVORCIO" (EXPT. NRO. 17574/VIII/00), donde se dictó en fecha 31/05/2001, la sentencia por la que se dispuso el DIVORCIO VINCULAR de las partes.

Dicho lo cual corresponde ingresar al análisis de la excepción de **PRESCIPCIÓN** interpuesta como de previo y especial pronunciamiento, la cual adelanto debe rechazarse, toda vez que el legislador ha sido determinante al establecer en el Art. 496 del CCC que "Disuelta la comunidad, la partición puede ser solicitada en todo tiempo, excepto disposición legal en contrario."

Al respecto ha dicho la doctrina: "El régimen de comunidad cesa con su disolución, y hasta entonces no pueden hacerse adjudicaciones de los bienes que integran la comunidad. Es que la comunidad se rige por normas de orden público que imponen una determinada gestión y les otorgan a los cónyuges un derecho en expectativa que pueden actualizar a la disolución. Desde el momento en que se disuelve la comunidad se puede pedir la partición, sin límite temporal ni prescripción. En esa ocasión ya no regirán las limitaciones a la autonomía de la voluntad. El único límite puede estar dado por otras disposiciones legales, ya sea el artículo 444 que atribuye al juez la facultad de impedir la partición del inmueble que fuera la vivienda familiar o los supuestos de indivisión forzosa previstos en los artículos 2330 a 2334." (Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo III, pág. 242).

Corresponde ahora ingresar al análisis del **Marco jurídico** aplicable a los presentes: El Código Civil y Comercial dispone en su art. 463, "a falta de opción hecha en la convención matrimonial, los cónyuges quedan sometidos desde la celebración del matrimonio al régimen de comunidad de ganancias reglamentado en este Capítulo."

El art. 475 del CCC, dispone entre las causas de extinción de la comunidad el divorcio, en su inciso "c". La sentencia que lo decreta produce la extinción de la comunidad de bienes con efecto retroactivo al día de la notificación de la demanda, de la petición conjunta de los cónyuges o de la separación de hecho sin voluntad de unirse que haya precedido esos supuestos (cf. art. 480, Código Civil y Comercial).

Vale reseñar que aquellos matrimonios celebrados con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, se les aplica las normas del régimen de comunidad de bienes, por tener éste en vigor en el carácter de único, legal y forzoso.

En cuanto al proceso de liquidación de la comunidad, éste tiene por objeto determinar el carácter propio o ganancial de los bienes existentes al momento de la disolución de aquélla, reconocer o no las recompensas o compensaciones que pudieran alegar las partes y, en definitiva, especificar los saldos líquidos gananciales que hayan

de partirse.

Conforme lo establece el art. 466 CCyC, corresponde partir de la presunción de que todos los bienes existentes al momento de finalización del matrimonio, son gananciales, siendo tal una presunción iuris tantum, por lo que debe demostrarse el carácter de propio en caso de ser alegado.

En su art. 464 el Código Civil y Comercial trae una enumeración exhaustiva de los bienes propios, pero puede establecerse, con criterio general, que son aquéllos que los cónyuges adquieren con anterioridad al matrimonio o que uno de ellos adquiere con posterioridad, pero en virtud de un derecho anterior a éste. Asimismo, los adquiridos durante la comunidad de ganancias, pero por herencia, legado o donación aún durante su vigencia. También se reputan propios los bienes que se adquieren con dinero proveniente de la venta de bienes propios.

Mientras que los bienes gananciales se encuentran enumerados en el art. 465 del CCC. Se trata de aquellos bienes que son adquiridos durante la vigencia de la comunidad de ganancias a título oneroso o por hechos de azar, así como los adquiridos luego de la disolución de la misma, pero por causa anterior o por reinversión de otro bien ganancial. También se consideran gananciales los frutos de los bienes propios o gananciales y los derivados del trabajo de los cónyuges.

Análisis de la Prueba:

Debo señalar que la procedencia de la acción incoada se resume a una cuestión probatoria, en la que las partes deben acreditar los hechos en los que basan sus afirmaciones.

En materia probatoria, la Corte dijo que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, a los efectos de dar primacía - por sobre la interpretación de las normas procesales- a la verdad jurídica objetiva, de modo que el esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (Fallos: 325:2713; 324:4123; 324:115; 321:510; 319:1577). Por lo cual, el juez no tiene el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa.

Perspectiva de género:

La apreciación de la prueba debe también realizarse a través de la óptica de la perspectiva de género. Tal lo dicho por nuestro Superior Tribunal de Justicia: "Es deber y obligación de la magistratura efectuar un análisis de la casuística en miras al interés

familiar y al mejor resultado del proceso, abordando el conflicto con perspectiva de género, disponiendo lo conducente para evitar todo perjuicio a las personas en situación de vulnerabilidad."(BA-26980-F-0000 - LLEBANA, MARINA C/ YASCO, ANTONIO S/ LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONVIVENCIAL(f) (S / CASACION) 02/02/2023- STJ).

ANALISIS DE LOS HECHOS:

Las presentes actuaciones son iniciadas por la Sra. [ACTOR_1], contra su ex cónyuge, el Sr. [DEMANDADO_1], a los fines de liquidar la comunidad de bienes, cuya masa se encuentra conformada por un único [DIRECCION_ACTOR_1], Nomenclatura Catastral: 031-M-394B-34.

Mientras que el demandado solicita el rechazo de la demanda, en tanto la Sra. [ACTOR_1] usufructuó en forma exclusiva y gratuita la vivienda durante más de 24 años, sin abonar canon locativo, sin contribuir al pago de los servicios básicos, sin afrontar tasas ni realizar mejoras edilicias, lo que le reportó un beneficio económico concreto, por lo que requiere el rechazo de la pretensión y la adjudicación total del inmueble a su favor, solicitando subsidiariamente se practique cálculo del valor locativo correspondiente al uso exclusivo que la actora realizó desde el año 2001, deduciéndose su resultado de la cuota parte reclamada.

Ahora bien, las partes son concurrentes en señalar que contrajeron matrimonio en el año 1992, que la vivienda se adquirió durante la vigencia del matrimonio en el mes de octubre de 1999, que fruto de su unión nacieron sus cuatro hijos y que tras la separación, la actora quedó junto a sus hijos residiendo en el hogar familiar.

Respecto a la titularidad del bien, el informe del Registro de la Propiedad Inmueble refiere que el inmueble "03-18560, designado como PARCELA 34 MANZANA 3948. Ubicado en CIPOLLETTI" se encuentra inscripto a nombre del demandado, habiendo sido adquirido durante la vigencia del matrimonio, revistiendo en consecuencia el carácter de ganancial.

Debo señalar que el demandado acreditó en autos que efectuó el pago de los servicios de la vivienda familiar hasta la suspensión de los mismos, surgiendo éste extremo tanto de la informativa producida, como de la documental adjuntada en la contestación.

El informe de Edersa reza en su parte pertinente: "*en el [DIRECCION_ACTOR_1] existió suministro de energía eléctrica. Conforme surge del sistema comercial el mismo registró el alta el 27/09/99 y baja por deuda el 17/03/25. El*

titular registrado es [DEMANDADO_1]."

Mientras que el informe de Camuzzi da cuenta que: *"La titularidad del suministro de gas natural por redes brindado por Camuzzi en el [DIRECCION_ACTOR_1] pertenece al Sr. [DEMANDADO_1], DNI N°[DNI_DEMANDADO_1], desde el 27 de septiembre de 1999, bajo el número de cuenta 8324/0-99-09- 0022196/2."*

La Agencia de recaudación tributaria de esta provincia, informó que el impuesto inmobiliario se encuentra inscripto a nombre del demandado.

Sin embargo sólo Aguas Rionegrinas, dio cuenta que el servicio se encontraba inscripto a nombre de las dos partes: *"el inmueble ubicado en [DIRECCION_ACTOR_1], se encuentra bajo la titularidad de los Sres. [DEMANDADO_1] Y [ACTOR_1], al menos desde el año 2003, periodo mas antiguo que se puede visualizar en nuestros registros. Asimismo, informo que el servicio mencionado no registra cambios de titularidad desde el año 2003 a la fecha. Acompaño Liquidación e Histórico de Deuda correspondiente."*

Las testimoniales recibidas dieron cuenta que la actora siempre residió en la casa objeto de autos, hasta la fecha en la que la misma comenzó a residir con su progenitora por motivos de salud (en el año 2024) y que las cargas impositivas siempre fueron soportadas por el demandado.

Ahora bien el quid de lo que aquí se debate es el carácter propio o ganancial del inmueble objeto del litigio.

Por lo cual el demandado debía acreditar en los presentes, los extremos invocados en su contestación, esto es que *"la operación se realizó a mi nombre exclusivo y se financió con mi salario y con el producto de la venta de una carpeta del plan de viviendas Natania que yo mismo había adquirido"* ya que pesa sobre él la carga de desvirtuar la presunción de ganancialidad del bien, a los fines de acreditar el carácter "propio" de los bienes utilizados para la adquisición de la vivienda.

A tal fin se incorporó el informe remitido por el Banco Hipotecario, el cual señala: *"Al respecto, y en referencia a vuestra requisitoria se informa que consultada fuera nuestra base central de clientes el préstamo NSP MN0341-017-00018-00725- 007823 deudor [DEMANDADO_1] DNI N° [DNI_DEMANDADO_1]. Cabe destacar que atento al tiempo transcurrido no contamos con el historial de pagos realizados. El préstamo se encuentra en estado cancelado sin registros de deuda."*

Y el informe del ARCA, acreditó que el demandado se encuentra trabajando en relación de dependencia para la *"PROVINCIA DEL NEUQUÉN ADMINISTRACIÓN CENTRAL."*

Sin embargo tales constancias no alcanzan a desvirtuar la presunción de ganancialidad, en tanto el Sr. [DEMANDADO_1] no acredita en autos *"la venta del plan de viviendas Natania"*, ni que solamente sus ingresos hayan cancelado la totalidad de las cuotas del préstamo del Banco Hipotecario, es que tal como reza el informe remitido por la institución *"Cabe destacar que atento al tiempo transcurrido no contamos con el historial de pagos realizados."*

Resta mencionar que si bien la actora, refiere a un supuesto acuerdo por el cual se le otorgaba en "comodato" la vivienda familiar hasta que sus hijos alcanzaran la mayoría de edad, debo señalar que tampoco se incorporó constancia alguna tendiente a acreditar tal extremo.

Amén de ello, si bien la actora hizo uso exclusivo de la vivienda por más de veinte años, debo destacar que el demandado no probó que hubiese existido una oposición fehaciente de su parte, a tal hecho, ya que incluso tras el abandono del hogar de todos sus hijos, ocurrido según su propio relato en el año 2020 cuando su hija [FAMILIAR_2] abandona definitivamente el hogar, continuó abonando los tributos y cargas municipales. Siendo dable destacar que el demandado solicitó el corte de los servicios de la vivienda recién en el mes de diciembre de 2024, tras anoticiarse del abandono de la vivienda efectuado por la actora.

En función de lo anteriormente expuesto, no habiendo acreditado el demandado los extremos en los que funda su rechazo, considero que corresponde hacer lugar a la demanda incoada.

En relación a las costas, habré de imponerlas en el orden causado, en atención al interés común que existe entre las partes en la disolución de la comunidad de gananciales (art. 19 del CPFRN).

Por todo lo expuesto;

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta y **CALIFICAR como bien ganancial el inmueble sito en [DIRECCION_ACTOR_1] Datos Catastrales NC: 03-1-M-394B-34.**

II.- En virtud de la calificación efectuada, se hace saber a las partes que deberán

efectuar la partición de los bienes de la comunidad en conformidad con lo dispuesto por art 500 C.C. y C.N. pudiendo iniciar los incidentes que consideren conforme a su derecho.

III.-Costas por su orden (art. 19 de CPFRN)-

IV.- Se difiere la regulación de los honorarios profesionales de los letrados para el momento procesal oportuno (arts. 6, 7, 24 y 36 de la ley G 2212).

V.- Notifíquese a las partes de conformidad con lo dispuesto en las Ac. 36/22 STJ.-

Marissa Lucía Palacios

JUEZA UPF7