

San Antonio Oeste, dictada en la fecha de la firma digital.-

VISTOS: Los presentes obrados caratulados: "**C.C.M. C/ R.M.G. S/ ATRIBUCION DE LA VIVIENDA**", **Expte. N° SA-00071-F-2024**, traídos a despacho para dictar sentencia, de los que resulta:

I.- ANTECEDENTES:

1.- HECHOS-PRETENSIÓN:

El 09/04/2024 se presentó la Sra. C.M.C. DNI. 3. y promovió demanda de atribución de la vivienda familiar ubicada en A.T. N° 1121 Lote 4 parcela 1. contra el Sr. M.G.R. DNI. 4.-

La Sra. C. indicó que con el demandado mantuvieron una relación de pareja y convivieron junto a sus dos hijos menores hasta aproximadamente hace un año, momento en el cual la actora decidió poner fin a la convivencia debido a las situaciones de violencia que -según refirió- ejercía el demandado hacia su persona.-

Relató que, al momento de la separación, el grupo familiar residía en una vivienda alquilada. La actora permaneció allí junto a los niños, mientras que el demandado se trasladó a ocupar la construcción emplazada en el terreno que ambos habían obtenido mediante preadjudicación social. Expuso que, con posterioridad, y ante la imposibilidad de afrontar por sí sola el pago del alquiler, debió mudarse junto a sus hijos a una vivienda prestada, asumiendo únicamente el pago de los servicios e impuestos correspondientes. Señaló, asimismo, que actualmente dicha situación habitacional se encuentra comprometida debido a las deudas acumuladas y a la precariedad de sus ingresos.-

Refirió, además, que las partes fueron preadjudicatarias, en noviembre de 2022, de un terreno social ubicado en la localidad de Las Grutas, individualizado como l.4.d.l.p.1., sito en calle A.T. N° 1121. Sostuvo que el demandado nunca mostró interés en dicho inmueble, quedando ella a cargo de la totalidad de los trámites administrativos, del pago de las cuotas y de la adquisición de materiales para la construcción, para lo cual debió solicitar diversos préstamos personales utilizando su recibo de haberes. Explicó que, gracias a su esfuerzo económico, e incluso desempeñando dos empleos simultáneamente, logró concretar una construcción de aproximadamente 6x5 metros y un baño, con la finalidad de destinarla a vivienda familiar.-

Agregó que intentó arribar a un acuerdo extrajudicial respecto del uso de la vivienda mediante instancias de mediación celebradas en fechas 16/06/2023 y 02/11/2023, sin obtener resultados positivos.-

Finalmente, manifestó encontrarse en una situación de extrema vulnerabilidad económica y habitacional, dado que continuaba afrontando el pago de préstamos, sin contar con recursos suficientes para sostener un alquiler, razón por la cual solicitó poder hacer uso de la vivienda construida en el terreno social junto a sus hijos menores de edad.-

De este modo, acompañó documentación, fundó en derecho y concretó su peticorio.-

2.- INICIO DE LA ACCIÓN. INTERVENCIÓN DE LA DEFENSORA DE MENORES:

Se inició así la presente causa, imprimiendo a la misma el trámite sumarísimo (Arts. 41 y 50 CPF).-

Se ordenó el traslado de la demanda por el término de ley, emplazando a la demandada a que conteste, comparezca a estar a derecho y ofrezca prueba.-

En los términos del Art. 103 CCyC, la Defensora de Menores e Incapaces asumió la representación de G..-

3.- ACTITUD PROCESAL DEL DEMANDADO:

Habiéndose corrido traslado al Sr. M.G.R. DNI. 4. para que conteste la demanda, comparezca a estar a derecho y ofrezca toda la prueba de la que intente valerse, el mismo no lo hizo en tiempo y forma, estando debidamente notificado el día 03/05/2024.-

No obstante lo anterior, el día 22/10/2024 se presentó con patrocinio letrado.-

4.- PROCEDIMIENTO:

El 23/05/2024 se otorgó cautelarmente y por el plazo de un año, la atribución del uso de la vivienda.-

El 07/10/2024 se abrió la causa a prueba.-

El 06/08/2025 el demandado informó que ocuparía la vivienda a partir del 10/08/2025, debido a que la medida cautelar se encontraba vencida, que la vivienda se encontraba abandonada sin habitante alguno y que se le vencía el contrato de alquiler en los próximos días, sin tener donde vivir junto a su actual pareja y sus dos hijos.-

El 14/05/2025 la actora contestó el traslado conferido y reconoció que no habitaba la vivienda, aunque aclaró que ello se debía al estado de inhabilitación en que -sostuvo- la dejó el demandado al retirarse del lugar, llevándose aberturas y provocando daños en el inmueble. Indicó que recién en septiembre de 2024 pudo retomar posesión de la vivienda, luego de la modificación de las medidas dictadas en el expediente de violencia, momento desde el cual comenzó a reunir materiales y gestionar ayuda para

reconstruirla, pese a encontrarse desempleada y atravesando una delicada situación económica. Señaló asimismo que actualmente reside junto a sus hijos en un hogar transitorio municipal. Finalmente, denunció que el demandado habría ingresado nuevamente al inmueble forzando la cerradura, por lo que solicitó de manera urgente que se ordene su exclusión del lugar y se adopten medidas para resguardar la vivienda y los materiales existentes allí.-

El 01/10/2025 se agregó informe de la Municipalidad de San Antonio Oeste.-

El 06/12/2025 se celebró audiencia conciliatoria.-

El 13/11/2025 se agregó la pericia social practicada en el domicilio de la actora.-

El 03/02/2026 se clausuró el período probatorio.-

El 25/03/2026 el demandado se presentó con nuevo patrocinio.-

El 01/04/2026 la Defensora de Menores e Incapaces emitió su vista.-

El 24/04/2026 se llamó autos a sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva el dictado de la presente.-

II.- ENCUADRE JURÍDICO. PRUEBA. TRATAMIENTO DE LA CUESTIÓN:

Previo a ingresar en el análisis de la cuestión traída a conocimiento de esta Judicatura, corresponde efectuar una breve delimitación del marco jurídico aplicable al caso, a fin de encuadrar adecuadamente la pretensión deducida y las circunstancias fácticas acreditadas en autos.-

El Art. 526 CCyC indica que el uso del inmueble que fue sede de la unión convivencial puede ser atribuido a uno de los convivientes en los siguientes supuestos: a) si tiene a su cargo el cuidado de hijos menores de edad, con capacidad restringida, o con discapacidad; b) si acredita la extrema necesidad de una vivienda y la imposibilidad de procurársela en forma inmediata.-

El Juez debe fijar el plazo de la atribución, el que no puede exceder de dos años a contarse desde el momento en que se produjo el cese de la convivencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 523. A petición de parte interesada, el juez puede establecer: una renta compensatoria por el uso del inmueble a favor del conviviente a quien no se atribuye la vivienda; que el inmueble no sea enajenado durante el plazo previsto sin el acuerdo expreso de ambos; que el inmueble en condominio de los convivientes no sea partido ni liquidado. La decisión produce efectos frente a terceros a partir de su inscripción registral. Si se trata de un inmueble alquilado, el conviviente no locatario tiene derecho a continuar en la locación hasta el vencimiento del contrato, manteniéndose él obligado al pago y las garantías que primitivamente se constituyeron

en el contrato. El derecho de atribución cesa en los mismos supuestos previstos en el artículo 445.-

Al regular los principios relativos a la prueba, el Art. 710 CCyC establece que los procesos de familia se rigen por los principios de libertad, amplitud y flexibilidad de la prueba, recayendo la carga de la prueba en quien está en mejores condiciones de probar.-

Asimismo, y conforme tiene dicho la Cámara de Apelaciones de esta Circunscripción Judicial, *"salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica. No tendrán 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 (conf. Art. 386 CPCC titulado apreciación de la prueba)"* (Ralinqueo Débora Soledad c/ Indaco Ricardo Víctor y Otra s/ Ordinario", Expte. 0732/2005).-

En idéntico sentido, es dable mencionar que los Jueces no estamos obligados a expresarnos en la valoración de todas las pruebas producidas, sino aquellas que consideremos conducentes, siendo soberanos en la selección de las mismas, pudiendo preferir unas y descartar otras o incluso prescindir de todas ellas, si ninguna conduce a la solución correcta del conflicto o en el supuesto que cuestión se resuelva desde el aspecto formal.-

Es preciso señalar que la falta de contestación de la demanda coloca al demandado en una situación complicada desde el punto de vista procesal, puesto que sabido es que su silencio opera como reconocimiento de los hechos invocados y exime a la parte actora de probarlos, los que se tienen por ciertos salvo que fueren inverosímiles.-

Lo anterior encuentra suficiente apoyo en el Art. 328 CPCC que indica: *"La falta de contestación de la demanda o reconvención, en su caso, constituye presunción de verdad de los hechos pertinentes y lícitos afirmados por la contraria"*, mientras que el Art. 329 inc. 1 CPCC establece que: *"Reconocer o negar categóricamente cada uno de los hechos expuestos en la demanda, la autenticidad de los documentos acompañados que se le atribuyan y la recepción de las cartas y telegramas a él dirigidos cuyas copias se acompañen. Su silencio, sus respuestas evasivas, o la negativa meramente general se estiman como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refieran. En cuanto a los documentos se los tiene por reconocidos o recibidos, según el caso"*. Ello, además, resulta concordante con el principio establecido en el Art. 263 CCyC, en tanto regula que: *"El silencio opuesto a actos o a una interrogación no es*

considerado como una manifestación de voluntad conforme al acto o la interrogación, excepto en los casos en que haya un deber de expedirse que puede resultar de la ley, de la voluntad de las partes, de los usos y prácticas, o de una relación entre el silencio actual y las declaraciones precedentes”.-

A fin de ponderar los elementos probatorios incorporados al proceso, se destaca de los mismos que:

Prueba documental: Con las partidas de nacimiento acompañadas se tiene por acreditado que las partes tienen dos hijos menores de edad en común.-

La actora acreditó haber convocado al demandado a mediación, instancia que fuera cerrada por falta de acuerdo.-

De los recibos de haberes de la actora surge que la misma contrajo créditos y con las facturas acompañadas la misma acreditó haber comprado materiales de construcción.-

Prueba informativa: La Municipalidad de San Antonio Oeste informó que sobre la parcela de referencia se encuentran preadjudicados desde el día 21/12/2022, la Sra C. y al Sr. R..-

Prueba instrumental: Del expediente “C.C.M. C/ R.M.G. S/ ALIMENTOS”, Expte. N° SA-00136-F-2023, se desprende que en el año 2023 la actora promovió demanda por prestación alimentaria contra el Sr. R..-

Del Expte. “C.C.M. S/ HOMOLOGACIÓN DE CONVENIO CIMARC”, N° SA-00141-F-2023, se encuentra acreditado que las partes acordaron que el cuidado personal de los niños se desarrolle bajo la modalidad compartida indistinta, estableciendo el domicilio principal de residencia con su madre.-

De las actuaciones “C.C.M C/R.M.G. S/VIOLENCIA” Expte. N° SA-00178-JP-2023 y “C.C.M C/ R.M.G S/ VIOLENCIA” Expte. N° SA-00417-JP-2023, se desprende que la aquí actora radicó denuncias por violencia familiar contra el aquí demandado.-

Pericia social: De la pericia social practicada en el domicilio de la actora surge que la Sra. C.C. reside junto a sus dos hijos en un albergue municipal de carácter transitorio, debido a que no puede afrontar el pago de un alquiler. Se señala que posee la preadjudicación de un lote donde, junto al demandado, construyó una vivienda que actualmente se encuentra inconclusa y ocupada por el Sr. R., aunque refiere que la misma podría ser habitada con algunas mejoras pendientes. En cuanto a su situación económica, se informa que no cuenta con empleo estable ni registrado, realizando trabajos de limpieza de manera ocasional y percibiendo ingresos insuficientes para cubrir las necesidades básicas del grupo familiar. Asimismo, se destaca que ejerce de

manera exclusiva el cuidado de sus hijos en el marco de las medidas de protección adoptadas por situaciones de violencia denunciadas contra el demandado. La pericia concluye que la actora y sus hijos se encuentran en una situación de vulnerabilidad social y habitacional, con afectación de su derecho a una vivienda digna.-

En el caso bajo análisis, debo decir que efectivamente se encuentran reunidos los recaudos previstos por el Art. 526 del CCyC para la procedencia de la atribución del uso de la vivienda vinculada al proyecto habitacional desarrollado por las partes durante la unión convivencial.-

Si bien el inmueble cuya atribución se pretende no llegó a constituirse plenamente como sede efectiva de convivencia familiar, no puede perderse de vista que el lote y la construcción allí iniciada formaron parte del proyecto de vida en común de las partes. La prueba informativa producida por la Municipalidad de San Antonio Oeste acredita que ambos fueron preadjudicatarios del terreno, mientras que la documental incorporada demuestra las gestiones, préstamos y adquisición de materiales efectuados para avanzar en la edificación de una vivienda destinada al grupo familiar.-

Es por ello que la circunstancia de que las partes no hayan llegado a habitar de manera estable la construcción no obsta a la aplicación del instituto previsto por el Art. 526 CCyC, pues ello no obedeció a un abandono voluntario del proyecto común, sino al quiebre de la convivencia producido en un contexto de violencia familiar denunciado por la actora.-

En primer lugar, se encuentra acreditado que la actora tiene a su cargo el cuidado principal de los dos hijos menores de edad de las partes. Ello surge no sólo de las partidas de nacimiento acompañadas, sino también del convenio homologado en autos “C.C.M. S/ HOMOLOGACIÓN DE CONVENIO CIMARC”, donde se estableció como centro de vida de los niños el domicilio materno. A ello se suma que, conforme se desprende de las actuaciones sobre violencia familiar incorporadas como prueba instrumental, la Sra. C. asumió de manera exclusiva las tareas de cuidado cotidiano de los niños en el marco de las medidas de protección dictadas respecto del demandado.-

Asimismo, la prueba producida permite tener por configurado el segundo supuesto contemplado por la norma, esto es, la extrema necesidad habitacional y la imposibilidad de procurarse una vivienda en forma inmediata. La pericia social resulta particularmente esclarecedora en este aspecto, pues da cuenta de que la actora y sus hijos residen actualmente en un albergue municipal de carácter transitorio, precisamente por carecer de recursos suficientes para sostener un alquiler. Del informe surge, además, que sus

ingresos son precarios e insuficientes para cubrir las necesidades básicas del grupo familiar, contexto de vulnerabilidad que no ha sido controvertido por la contraparte.-

En este punto, la actitud procesal asumida por el demandado adquiere una relevancia particular, habida cuenta el mismo no contestó la demanda, quedando alcanzado por la presunción prevista en la normativa procesal ut supra mencionada.-

Si bien tal circunstancia no releva a la Judicatura de efectuar un análisis razonado de los elementos incorporados al proceso, lo cierto es que los hechos expuestos por la actora encuentran adecuado respaldo en la prueba documental, instrumental e informativa producida, sin que existan elementos que permitan desvirtuarlos.-

Particularmente significativo resulta que la Municipalidad de San Antonio Oeste informara que ambas partes fueron preadjudicatarias del lote objeto del litigio, extremo que demuestra que la vivienda cuya atribución se pretende integró el proyecto habitacional familiar de la pareja. A ello se suman los recibos de haberes, comprobantes de créditos y facturas de materiales acompañados por la actora, los cuales permiten advertir el esfuerzo económico realizado por ésta para avanzar en la construcción de la vivienda.-

La solución que aquí se adopta encuentra sustento en el principio de protección integral de la vivienda familiar receptado por el Código Civil y Comercial, el cual no distingue entre familias originadas en el matrimonio y aquellas derivadas de uniones convivenciales, en tanto el bien jurídico tutelado es la protección de la familia y de los derechos humanos de quienes la integran. En esa línea, la atribución de la vivienda constituye una herramienta de asistencia posterior al cese de la convivencia, especialmente destinada a evitar situaciones de desamparo habitacional frente a contextos de especial vulnerabilidad (Lorenzetti, Ricardo Luis -- Código Civil y Comercial de la Nación comentado -- Tomo III -- Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2015).-

La doctrina ha destacado que el deber de asistencia mutua entre convivientes habilita la posibilidad de atribuir el uso de la vivienda familiar en determinados supuestos excepcionales, particularmente cuando uno de ellos tiene a su cargo hijos menores de edad o cuando se verifica una situación de extrema necesidad habitacional y la imposibilidad concreta de acceder de manera inmediata a otra solución de vivienda. Precisamente, ambas circunstancias confluyen en autos.-

Por otra parte, no puede soslayarse que la problemática habitacional aquí planteada se encuentra estrechamente vinculada con el interés superior de los niños involucrados. Si bien, tal como sostienen Herrera, Caramelo y Picasso, el fundamento inmediato del Art.

526 CCyC radica en la protección del derecho del conviviente a preservar su vivienda luego del cese de la unión, lo cierto es que la situación de los hijos menores constituye un elemento objetivo que el legislador expresamente ordena ponderar al momento de resolver la atribución del inmueble (Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo; Picasso, Sebastián -- Código Civil y Comercial Comentado (Tomo 2) -- 2a. ed -- Ciudad Autónoma de Buenos Aires -- Ediciones SAIJ -- 2022).-

En consecuencia, ponderando las particulares circunstancias del caso, la situación de vulnerabilidad acreditada, el cuidado personal ejercido por la actora respecto de los hijos y la inexistencia de elementos que permitan advertir que el demandado se encuentre en una situación de mayor necesidad, corresponde hacer lugar a la atribución del uso de la vivienda ubicada en A.T. N° 1121 Lote 4 parcela 1. a favor de la Sra. C. y sus hijos menores de edad.-

En cuanto al plazo de duración de la atribución, teniendo en consideración lo dispuesto por el Art. 526 CCyC, corresponde fijarlo hasta la mayoría de edad, del hijo mas pequeño, contados desde el dictado de la presente, lapso que resulta razonable y proporcionado para permitir a la actora procurar la estabilización de su situación habitacional y económica junto a sus hijos.-

IV.- HONORARIOS Y COSTAS:

En virtud del Art. 19 CPF, las costas se imponen por su orden.-

Asimismo a los fines de regular los honorarios de los letrados intervinientes, debe tenerse en cuenta las pautas establecidas en el Art. 6 de la Ley G 2212, conjugadas con las disposiciones de los Arts. 38 y 39 de la ley citada y teniendo presente lo dispuesto por el Art. 9 de la misma, en orden a las tareas y etapas efectivamente cumplidas, y extensión del trabajo realizado.-

Por todo lo expuesto, RESUELVO:

- 1) Hacer lugar a la demanda interpuesta por la Sra. C.M.C. DNI. 3. y, en consecuencia, atribuir el uso de la vivienda que fuera sede del hogar familiar, sito en A.T. N° 1121 Lote 4 parcela 1. de Las Grutas, hasta que el hijo menor de edad de las partes, cumpla mayoría de edad, es decir, 18 años.-
- 2) Imponer las costas por su orden.-
- 3) Regular los honorarios del Dr. Alejandro PÉREZ PIERONI en la suma de \$809.670 (10 JUS) según Arts. 6, 7, 8, 9 y 51 de la Ley G 2212, los que deberán ser depositados por el condenado en costas en la cuenta corriente N° 250-900002139, CBU 0340250600900002139002 del Banco Patagonia S.A. Sucursal Viedma.-

Regular los honorarios de la Dra. Gabriela YALTONE en la suma de \$404.835 (5 JUS) según Arts. 6, 7, 8, 9 y 51 de la Ley G 2212, los que deberán ser depositados por el condenado en costas en la cuenta corriente N° 250-900002139, CBU 0340250600900002139002 del Banco Patagonia S.A. Sucursal Viedma.-

Regular los honorarios del Dr. Hernán PATINO en la suma de \$404.835 (5 JUS), según Arts. 6, 7, 8, 9 y 51 de la Ley G 2212. Cúmplase con la Ley 869.-

4) Registrar y notificar conforme lo dispuesto por el Art. 120 CPCC y a la Defensora de Menores e Incapaces.-

K. Vanessa Kozaczuk

Jueza