

Villa Regina, en fecha de la firma digital.-

AUTOS YVISTOS: para dictar sentencia en estos autos caratulados "'[ACTOR_1]' C/ '[DEMANDADO_1]' S/ LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE BIENES VR-00405-F-2026";

Que en fecha 30/04/26 se presenta el Sr. [ACTOR_1] con el patrocinio letrado de la Dra. Natalia Gargini, promoviendo demandada de liquidación de bienes contra contra la Sra. [DEMANDADO_1]. Peticiona la partición del único bien de la comunidad conyugal inmueble designado catastralmente como 05-4-C-244-01 sito en [DIRECCION_DEMANDADO_1], requiriendo asimismo se ordene la venta del bien inmueble, se fije una recompensa y un canon locativo mensual retroactivo a la oposición efectuada contra la Sra. [DEMANDADO_1] respecto al uso y goce exclusivo que realiza sobre el bien. Ofrece prueba.-

Que en fecha 18/05/26 se da inicio a los presentes, confiriendo traslado a la contra parte.-

Que en fecha 21/05/26 obra cédula de notificación N° 2[TELEFONO] dirigida a la Sra. [DEMANDADO_1] debidamente diligenciada.-

Que en fecha 11/06/26 la parte actora peticona se decrete la rebeldía de la accionada. Peticiona se disponga medida cautelar de no innovar sobre el bien inmueble y se fije un canon locativo atento a la indisponibilidad del bien.-

Que en fecha 30/06/26 se decreta la rebeldía de la demandada y se fija audiencia preliminar.-

Que el día de la fecha pasan a resolver la medida de no innovar y la fijación de un canon locativo peticionado

CONSIDERANDO:

A los fines de resolver sobre la primer cuestión (medida de no innovar) solicitada por el actor en relación con el inmueble objeto de autos, he de señalar que en los autos [VR-11500-F-0000](#) surge que en sentencia de fecha 22/10/2018 se decretó el divorcio vincular de las partes, teniéndose por disuelta la comunidad de bienes. Asimismo, en el marco del mencionado proceso fue homologado acuerdo arribado por las partes sobre régimen patrimonial, en cuyo punto primero las partes convinieron que el inmueble identificado catastralmente como [DESIGNACIONINMUEBLE] sería adjudicado en condominio y por partes iguales a ambos ex-cónyuges. Del mismo modo, acordaron

atribuir el uso de la vivienda familiar a la demandada hasta que el hijo en común [FAMILIAR_1], alcanzara la mayoría de edad, difiriendo hasta ese momento la liquidación del bien. También estipularon que, durante la indivisión y existiendo una construcción independiente en el inmueble, ésta sería destinada a locación, distribuyéndose entre ambos copropietarios, en partes iguales, el producido de dicha renta.

Refiere el actor que, desde el dictado de la sentencia de divorcio, ha requerido reiteradamente a la accionada el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el acuerdo homologado, sin obtener resultados favorables. Señala asimismo que promovió el expediente VR-00401-F-2023, caratulado "[ACTOR_1] C/ [DEMANDADO_1] S/ INCIDENTE DE RENDICIÓN DE CUENTAS (F)", con idéntica finalidad, sin lograr el efectivo cumplimiento de lo acordado. Expresa que el hijo de las partes alcanzó la mayoría de edad en marzo de 2020. No obstante ello, manifiesta que la demandada continúa ocupando el inmueble de manera exclusiva, sin impulsar la liquidación o venta del bien ni la distribución de su producido conforme fuera oportunamente convenido.

En tal contexto, solicita el dictado de una medida cautelar de no innovar tendiente a preservar el estado físico y jurídico del inmueble, alegando que la demandada le impide el acceso y uso del bien pese a su condición de condómino, acreditada mediante el correspondiente informe del Registro de la Propiedad Inmueble. Agrega que desconoce el estado actual del inmueble y la identidad de las personas que eventualmente lo ocupan, toda vez que la demandada no ha brindado información respecto de los contratos de locación celebrados sobre la unidad habitacional existente en el predio. Invoca la concurrencia de los recaudos propios de las medidas cautelares: verosimilitud del derecho y peligro en la demora, sosteniendo que estos surgen prima facie de la documentación acompañada y de los antecedentes judiciales existentes entre las partes. Ofrece caución juratoria.

Para resolver la medida cautelar peticionada, he de considerar que las medidas protectorias reguladas en el art. 483 CCyC integran el conjunto de remedios que el Código establece con el objeto de asegurar el derecho del cónyuge a participar de la mitad de los gananciales que se encuentran bajo la masa de administración del otro, frente al peligro de que este comprometa dichos bienes en su perjuicio durante el período de indivisión post comunitaria. De esta forma, se procura resguardar la intangibilidad del valor del patrimonio sujeto a división, así como asegurar la oportuna compensación a que podría ser acreedor el peticionante de mediar la existencia de

créditos propios (conf. Herrera, Marisa, comentario al artículo, publicado en «Código Civil y Comercial de la Nación Comentado», dirigido por Ricardo Luis Lorenzetti, edit. Rubinzal- Culzoni, Tomo III, pág. 189).

En este sentido, si bien art. 722 del CCyC se refiere a las medidas previsionales a dictarse durante la tramitación del divorcio, resulta de aplicación analógica al presente, en cuanto a la finalidad que persigue, toda vez que procura proteger la integridad de los bienes y garantizar los derechos que eventualmente pudieran corresponderle al ex-cónyuge peticionante al efectivizar la liquidación de la comunidad de bienes.-

La finalidad de toda medida cautelar consiste en asegurar la eficacia práctica de la sentencia definitiva, evitando que el transcurso del tiempo torne ilusorio el reconocimiento del derecho cuya tutela se pretende. A su vez, y sin perjuicio que las circunstancias alegadas por las partes deberán ser objeto de oportuna comprobación a fin de arribar a la resolución del asunto, lo cierto es que en este estadio procesal sólo corresponde analizar si en principio existe suficiente verosimilitud del derecho invocado y peligro en la demora o daño irreparable. Al respecto, se ha sostenido que en supuestos como el que aquí nos ocupa, la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora se acreditarán con la prueba de la extinción de la comunidad (sentencia de divorcio de fecha 22/10/2018, siendo tales condiciones las habilitantes para requerir la protección del derecho a la ganancialidad. Por su parte, en lo referente a la contracautela, aquélla no se exige en las medidas relativas a derechos de familia, máxime que con el 50% indiviso de quien solicita la medida estaría suficientemente garantizado dicho extremo (conf. Julio Cesar Rivera – Graciela Medina, Directores, en «Código Civil y Comercial de la Nación comentado» Tomo 2, págs. 673 y 676, comentarios a los arts. 721 y 722, Ed. Thomson Reuters La Ley, 2015; esta Sala, causa 128917-1.

En ese orden de ideas, cabe señalar que, desde la fecha en que se decretó el divorcio -22/10/2018- y hasta la actualidad, no se ha efectivizado la liquidación de la comunidad de bienes ni se ha determinado el alcance de la participación ganancial que pudiera corresponder al actor respecto del acervo conyugal conformado durante la vigencia del matrimonio. Ello surge tanto del acuerdo homologado en el proceso de divorcio como de las actuaciones desarrolladas en el incidente de rendición de cuentas, de las cuales se desprende la persistencia de controversias vinculadas al cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes respecto del inmueble indiviso y de los frutos que este genera.

De consumo con todo lo anteriormente expuesto, considero que se encuentran reunidos

los presupuestos para que en la especie se decrete la medida cautelar de no innovar peticionada.

Corresponde ahora expedirme sobre la segunda cuestión traída a conocimiento de la suscripta (canon locativo), a cuyo fin parto por considerar que lo solicitado encuentra su previsión legal en el art. 444 del C.C.yC., en tanto refiere al regular los efectos de la atribución del uso de la vivienda familiar: "que a petición de parte interesada, el juez puede establecer: una renta compensatoria por el uso del inmueble a favor del cónyuge a quien no se atribuye la vivienda".

Respecto a ello cita Marisa Herrera (en la obra dirigida por Lorenzetti, Ricardo Luis, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, tomo III, pp. 200/2011, 1º edición, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2015) jurisprudencia de la Cámara Nacional en lo Civil (salas L y G), conforme a la cual se ha sostenido "si el inmueble es ganancial y está probado que uno de los cónyuges lo ocupa exclusivamente desde la separación de hecho de las partes, el otro copartícipe en la indivisión postcomunitaria ...tiene derecho a obtener una renta o canon que corresponda a su porción en la cotitularidad y que constituya una retribución por igual uso del que se ve privado. El ejercicio de esta facultad no es concesión graciosa del órgano jurisdiccional; el único requisito es el requerimiento al otro copartícipe ya que mientras no se exteriorice de ese modo, se considera que la tolerancia en la ocupación exclusiva comporta una tácita admisión del carácter gratuito...//...Cualquiera de los esposos que -disuelta la sociedad conyugal ocupe un bien susceptible de ser objeto de locación puede ser condenado a abonar un alquiler si el otro lo exige, pero nada puede reclamar este último a posteriori si no ha pedido tal alquiler, por presumirse su silencio como un asentimiento tácito con dicha ocupación gratuita"

La misma autora, en su obra "Tratado de Derecho de Familia" (codirigido con la merecidamente reconocida jurista Aída Kemelmajer de Carlucci y la recientemente fallecida Nora Lloveras, tomo I, p. 834, 1º edición, 1º reimpresión, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2017) refiere en cuanto a desde qué momento debe abonarlo, que "la jurisprudencia ha entendido que en la indivisión pos comunitaria de la sociedad conyugal, el ocupante del inmueble común adeuda al otro comunero su porción en el valor locativo desde la fecha de su formal reclamo, pudiendo entenderse como tal el día en que fue notificada la demanda de fijación del canon locativo".

De acuerdo a tal marco jurídico, es dable destacar que la demandada no ha dado fundamentos válidos contrarios al progreso de la pretensión. Doy razones. Del

homologado en el proceso de divorcio bajo el N°VR-11500-F-0000, surge en el acápite primero que las partes convinieron la atribución de la vivienda a favor de la demandada hasta que el hijo en común [FAMILIAR_1] cumpliera la mayoría de edad. Sin embargo, acaecida dicha condición, la demandada aún continua en el uso de la vivienda.

De lo expuesto se colige que no estando controvertida la ocupación exclusiva por parte de la demandada del inmueble que fuera asiento de la sociedad conyugal y la obtención del producido de la renta respecto de la construcción independiente que se encuentra en el mismo terreno, entiendo que es procedente la fijación de un canon locativo. En cuanto a la fijación de la fecha que se devengará el mismo considero atinado que en el caso de autos sea desde la presente resolución.

En este sentido razones de solidaridad familiar y equilibrio de los intereses en juego, me llevan a la convicción que fijarlo cautelarmente desde ahora y sin perjuicio de lo que resulte de este proceso, permite a las partes llevar adelante una organización económica y habitacional acorde a la nueva realidad.

Respecto al quantum deberá el actor oficiar al menos a tres inmobiliarias de esta ciudad a los fines de que informen el valor promedio del alquiler de ambas unidades de similares características de las de autos. En cuanto al porcentaje del canon a favor del actor, será el equivalente al 50% del valor promedio que surja de los informes de las inmobiliarias que se acompañen en estas actuaciones.-

Conforme lo expuesto,

RESUELVO:

I) Hacer lugar a la medida cautelar de no innovar requerida por la parte actora la que se establece con una extensión de seis meses.

A dichos fines, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de proceder a tomar razón de la medida de no innovar dispuesta en autos por el plazo de 6 meses respecto al inmueble identificado catastralmente como 05-4-C-244-01, sito en [DIRECCION_DEMANDADO_1]. **Confección y diligenciamiento a cargo del profesional.**

II) Hacer lugar a la petición de fijación de un canon locativo a favor del actor, desde la firmeza de la presente resolución, consistente en el 50 % del valor que surja de autos. A tal fin deberá la parte actora oficiar a las

inmobiliarias de esta ciudad, al menos tres, a los fines de determinar un valor promedio. Confección y diligenciamiento a cargo del peticionante.-

Regístrese. Notifíquese

Notifíquese al domicilio constituido de la parte actora por nota en los términos dispuestos por las Ac. 036/22.-

Notifíquese por Secretaría al domicilio real de la parte demandada.-

Fdo. CLAUDIA E. VESPRINI, JUEZA.-