

Viedma, 7 de septiembre de 2026.-

Y VISTOS: Los presentes obrados caratulados: '[ACTOR_1]' C/ '[DEMANDADO_1]' S/ FIJACION DE CANON LOCATIVO, Expte. N° VI-02204-F-2025, traídos a despacho para dictar sentencia de los que;

RESULTA:

1) En fecha 30/12/2025 se presenta el Sr. '[ACTOR_1]', DNI N° '[DNI_ACTOR_1]', por derecho propio y con patrocinio letrado, contra la Sra. '[DEMANDADO_1]', DNI N° '[DNI_DEMANDADO_1]', a fin de solicitar el canon locativo en la proporción que entiende corresponder por el uso exclusivo del inmueble NC '10-1-F-134-B-17', Matrícula N° '10-4258' de General Conesa que realiza la demandada.

Manifiesta que las partes se divorciaron en el año 2017, entonces inició la causa correspondiente a la liquidación de bienes que tramita por Expediente N° VI-17436-F-0000 caratulado '[ACTOR_1]' E AUTOS: '[ACTOR_1]' C- '[DEMANDADO_1]' S-DIVORCIO S/ LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL.

Relata que luego de la separación, su hijo '[FAMILIAR_1]' era menor de edad y permaneció junto a su madre en el hogar familiar, debiendo mudarse el actor a la vivienda de su familia de origen. Sin perjuicio de este hecho, alega que en el mes de febrero del año 2022 el hijo en común se muda con el Sr. '[ACTOR_1]' por lo que concluye en tener derecho para reclamar el pago del canon locativo a la Sra. '[DEMANDADO_1]' por el uso excluyente del citado inmueble. Reclama el canon desde el mismo momento en que su hijo se traslada a vivir con él.

Acompaña junto a la demanda una tasación por profesional martillero y corredor público, quien informa como precio de alquiler total por la vivienda por la suma de \$ 455.000 con una actualización trimestral según el IPC (con esta base solicita su valor proporcional del 50 %).

Afirma otros hechos, ofrece prueba, funda en derecho y concreta su petitorio.

2) Conferido el traslado, se presenta a estar a derecho la accionada contestando en tiempo y forma, por derecho propio y junto a su patrocinio letrado. En esta contestación, la Sra. '[DEMANDADO_1]' se allana a la pretensión de la parte actora, haciendo expresa su obligación de abonar la suma pretendida por tratarse de un bien ganancial indiviso, cuyo uso ejerce pero como momento de inicio afirma que corresponde desde la

notificación de la demanda.

3) En virtud de las manifestaciones efectuadas por las partes sobre la aceptación de la tasación presentada por la parte actora y la actualización del valor del canon en forma trimestral conforme el IPC (índice del precio al consumidor), queda pendiente de resolución la fecha a partir de la cual nace la obligación, por lo que pasan los autos a resolver en fecha 19/08/2026.

4) Conforme a este orden de exposición, corresponde comenzar el análisis de la situación con la mención que las partes definen al inmueble en cuestión como ganancial y de cuyo uso excluyente que ha mantenido la Sra. '[DEMANDADO_1]' se reconoce el derecho del Sr. '[ACTOR_1]' para ser acreedor de una renta compensatoria. El art. 444 del Código Civil y Comercial señala 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.

Ahora bien, el actor reclama esta acreencia con efecto retroactivo al momento en que el hijo en común comienza a convivir con él de forma permanente (febrero/2022), fecha anterior a la interposición de la demanda (diciembre/2025).

Al momento de esta sentencia, cabe advertir que el hijo de ambas partes ha adquirido la mayoría de edad ([EDAD_FAMILIAR_1]) según la partida de nacimiento acompañada, por lo que en materia de regulación de los bienes en estado de indivisión post comunitaria, la autonomía de la voluntad adquiere un espacio relevante (por ejemplo, el art. 482 del CCyC es una manifestación de ello – referido a la libertad que poseen para acordar las reglas de administración y disposición de los bienes indivisos -).

Por ello, ante la ausencia de acuerdo, la propia ley establece reglas supletorias de administración y mecanismos de tutela frente a actos que puedan afectar los derechos de alguno de los ex cónyuges (arts. 482 y 483 CCyC), por lo tanto, el orden público opera como límite de la autonomía privada, pero no como impedimento para que los ex cónyuges se organicen convencionalmente.

Se comprueba en autos que el accionante no alegó ni acompañó documentación que sustente su reclamo a partir del cuidado permanente de su hijo, es decir, no constan interpelaciones fehacientes a la otra parte para hacer expresa su oposición al uso exclusivo y excluyente sin una contraprestación que compense su no uso (en similar

situación a la oposición del condómino, según el art. 1988 del CCyC).

Por lo tanto, el reclamo del canon recién es manifestado expresamente con la interposición de la demanda cuya interpelación fehaciente se concreta con la diligencia de notificación cursada en fecha 04/03/2026. Por el principio de autonomía de la voluntad, puede presumirse que por el tiempo anterior el Sr. '[ACTOR_1]' ha tolerado el uso conferido por la contraparte, por no encontrarse implicado el orden público en estos planteos.

Determinado el inicio de la obligación con la notificación de la demanda, cabe ahora especificar el momento de finalización, cuestión no advertida por las partes. Entonces, siguiendo la misma lógica de la voluntad de las partes, siempre que las mismas no acuerden un plazo diferente, en principio corresponde determinarlo al momento de la partición del inmueble que nos ocupa, porque recién a partir de allí las partes podrán disponer de las porciones que les corresponden (arts. 496 y ss. del CCyC).

5) De esta manera, se concluye en hacer lugar parcialmente a la demanda, confiriendo el derecho al cobro del canon locativo por la suma de la mitad del valor total de \$ 455.000, ajustable trimestralmente según IPC y a cargo de la contraparte, por el uso exclusivo y excluyente del inmueble reclamado. Esta obligación nace a partir de la notificación de la demanda y hasta tanto continúe en su uso exclusivo hasta la partición de los bienes de la comunidad (salvo nuevo acuerdo). En consecuencia, corresponderá presentarse la planilla de liquidación conforme al art. 95 del Código Procesal de Familia.

6) Respecto de las costas, atento la naturaleza de la cuestión y la presente etapa procesal, corresponde aplicar el principio general en la materia dispuesto por los arts. 19 del Código Procesal de Familia, costas por su orden. Ello, por cuanto si bien existió allanamiento de la parte demandada el mismo no fue total y dio motivo para el inicio de las actuaciones, por lo cual no puede ser de aplicación el art. 21 de CPF. Esta última norma, refiere a la eximición de costas cuando el allanamiento es real, incondicionado, oportuno, total y efectivo, también por no haber hecho necesaria la promoción del trámite.

7) Por ello y en los términos del art. 25 del Código Procesal de Familia;

RESUELVO:

I.- Hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por el Sr. '[ACTOR_1]', DNI N°

'[DNI_ACTOR_1]', disponiendo que la demandada Sra. '[DEMANDADO_1]', DNI N° '[DNI_DEMANDADO_1]' deberá abonar un canon locativo a la parte actora por el uso exclusivo del inmueble a partir de la notificación de la demanda cursada en fecha 04/03/2026 y hasta la partición de la comunidad de bienes mientras continúe con el uso exclusivo.

II.- Dipónese que el monto base para el canon fue aceptado por las partes en la suma de \$ 455.000 mensual con un ajuste trimestral según el índice del precio al consumidor (IPC). Liquidense las sumas adeudadas conforme el procedimiento del art. 95 del Código Procesal de Familia y conforme al proporcional del derecho reconocido (50 % del valor).

III. Imponer costas por su orden (arts. 19 del CPF). Regular los honorarios profesionales de la Dra. Mariana Mabel Miranda en la suma equivalente a 10 jus, tomando en cuenta para su valoración las etapas procesales cumplidas, su labor, resultado y las pautas contenidas en el art. 6, 7, 9, 50 y cc de la Ley G N° 2.212. Asimismo, regúlense honorarios al Dr. Jorge Daniel Palma en la suma equivalente a 7 jus conforme las mismas pautas valorativas. Cúmplase con la Ley N° 869 y notifíquese a Caja Forense.

IV.- Regístrese y notifíquese por sistema PUMA (art. 120 del CPCC).-

MARIA LAURA DUMPE

JUEZA