

Cipolletti, 27 de febrero de 2026.-

Reunidos oportunamente en Acuerdo los señores Jueces y la señora Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, doctor Marcelo A. Gutiérrez, doctora Soledad Peruzzi y doctor Alejandro Cabral y Vedia, con la presencia de la Secretaria Guadalupe Rita Dorado, para el tratamiento de los autos “*C.A.M. c/ A.A.M. s/ LIQUIDACION de la COMUNIDAD de BIENES*” (Expte. Puma N°CI-00336-F-2023), que fueron elevados por la Unidad Procesal de Familia N° 7 de esta Circunscripción, deliberaron sobre la temática del fallo a dictar, de lo que da fe la Actuaría. Se transcriben a continuación los votos emitidos, conforme al orden del sorteo previamente practicado, respecto de las siguientes:

CUESTIONES:

1ra.- ¿Es fundado el recurso?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

A la primera cuestión el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijo:

1).- Vienen las actuaciones a esta Alzada en virtud del recurso de apelación que interpuso A.M.A. el 18 de octubre de 2025, y luego fundó el día 14 de noviembre del mismo año, contra el pronunciamiento de la Jueza de Familia fechado el 09 de octubre de 2025, en el que se hizo lugar, parcialmente, a la demanda tendiente a liquidar los bienes de la comunidad, a consecuencia de la sentencia de divorcio emitida el 09 de septiembre de 2021, y por ende se deslindaron los bienes gananciales de aquellos que debían ser tenidos como bienes propios de cada una de los ex cónyuge; delineando además recompensas y compensaciones.-

En lo que aquí interesa, en dicho fallo se reconoció la existencia de una “*recompensa*” que A.M.A. le debía a la comunidad, por haberse enriquecido a su costa, merced a la realización o construcción de las mejoras en los inmuebles de la calle I.8.(.0.H. y el de la calle I.4.(.0. de esta ciudad, ambos “*propios*” y de titularidad del nombrado;

puntualizando la “*a quo*” que el valor de la “*recompensa*” estaba constituido por la tasación que de esas mejoras que se realice al momento de la liquidación, deducido el valor de aquellas efectuadas después del mes de diciembre del 2020, con base en lo establecido por el art. 464 inc. “j” del CCCN, y expresando que a la actora le correspondía el 50% del valor de las mismas. Destacó que el demandado no había logrado acreditar que esas mejoras se hubieran realizado con recursos propios, por lo cual operaba lo dispuesto por el art. 466 del plexo aludido, presumiéndose que se realizaron con fondos de origen ganancial.-

Por otro lado admitió una “*compensación*” a favor de A.M.C., por el uso y usufructo que el demandado hacía de los departamentos ubicados en calle F.9., que son gananciales, fijando el valor locativo para el cálculo en base a la tasación realizada en la causa, y especificando que le correspondía a la actora el 50% del valor de alquiler, actualizable semestralmente en un 20%, a partir de la fecha indicada en el fallo, con más los intereses.-

2).- El demandado A.M.A. interpuso recurso de apelación el 18 de octubre pasado, y lo fundó el 14 de noviembre de 2025, agraviándose (en apretada síntesis) porque -dice- el fallo no interpretaría lo que fue plasmado en el dictamen del tasador Oscar Greco, respecto de las mejoras realizadas en los inmuebles de calle Italia e Irigoyen; a la par que procura discutir sobre el modo de distribución de las recompensas por esas mejoras, pues estima que no habría sido claro el fallo en lo concerniente al 50% atribuido a la actora. Sostiene que de acuerdo a lo indicado por el perito, el porcentaje que representarían las mejoras en el inmueble de la calle Italia es del 50%, por lo que considera que a la actora le correspondería el 25%, y en relación a las mejoras en el inmueble de calle Irigoyen, postula que representaría el 46% del total del valor, por lo que le correspondería un 23%.-

Luego se queja respecto de la “*compensación*” por el uso y usufructo de los departamentos ubicados en calle F.9., que fue fijada en el 50% sobre el importe total de los alquileres, cuando (sostiene el impugnante) la actora habría solicitado que fuera del 40%, con lo que opina que se infringe el principio de congruencia. Prosigue en su libelo agraviándose porque se fijó el porcentaje de compensación, sin tener en cuenta que con los ingresos de los alquileres se abonan gastos, servicios y contribuciones, tasas e

impuestos por los inmuebles; así como similares y limpieza por terrenos baldíos que son gananciales y no generan ingresos, que deberían deducirse y fijarse el 40%.-

También impugna la base sobre la que se establece el valor locativo para el pago de la “*compensación*”, pues el fallo toma valores de la tasación y no el que lo que abonan los alegados inquilinos de los inmuebles; cuestionando también la retroactividad, para lo que aduce la distinta situación del país en el contexto de la separación. Finalmente plantea que los ajustes no pueden ser diferentes a los que se pactaron y que correspondía que se le imponga rendir cuentas que incluyan los ingresos con detalle de egresos, para poder liquidar el neto de los alquileres.-

3).- En fecha 24/11/2025 la parte actora contesta traslado de los precitados agravios.-

En primer lugar solicita que se declare desierto el recurso interpuesto, pues dice que no se trata de una crítica concreta y razonada del fallo, sino que se presenta como una mera disconformidad con lo resuelto por la Jueza.-

Luego, respecto del primer agravio, sostiene que no hay ninguna confusión y que el demandado debe compensar a la actora en el 50% sobre el valor de las mejoras. Manifiesta que la duda del apelante podría haberse resuelto con una aclaratoria, en la eventualidad de no comprender el alcance de la sentencia. Dice que el impugnante tergiversa lo que fue peticionado en la demanda, dado que sobre los bienes gananciales, solicitó una compensación sobre el 50%, que es lo que dispone la ley.-

Expresa que lo relativo a los supuestos gastos que aduce que deben tenerse en cuenta (tasas, tributos, etc.) deben ser determinados en los incidentes que se formen, puesto que ello ni siquiera fue invocado en la contestación de demanda, en la que de hecho se negó adeudar suma alguna. Manifiesta que el demandado no impugnó ni formuló observación alguna a la tasación efectuada en autos.-

4).- Previo a ingresar al análisis de los agravios corresponde expedirnos sobre el pedido de deserción del recurso formulado por la actora, y en ese orden de ideas es criterio de esta Cámara que la facultad de declarar “*desierto*” el recurso, por la presunta insuficiencia “*técnica*” de la expresión de agravios debe ser ejercida restrictivamente, ya

que lo contrario puede llevar a que se afecte el derecho de defensa del recurrente. Si bien es cierto que de los planteos trasuntan discrepancias subjetivas (y en algunos es dificultoso incluso identificar un gravamen), no obstante el libelo contiene referencias concretas de las cuestiones que se estiman incorrectamente resueltas por la sentencia, efectuando una exposición básica de esos tópicos, lo que alcanza para superar -flexibilidad mediante- los valladares relacionados con la admisibilidad formal del art. 238 y ccdtes. del CPCC.-

Sentado ello, y abordando la consideración de los agravios, habré también de puntualizar, como premisa, que los Tribunales no están obligados a seguir a las partes en todos y cada uno de sus postulados, ni a considerar todo lo que estas propongan, sino que pueden ceñirse a lo que estimen dirimente para el litigio (conf. CSJN in re: “Burger King Corporation” en Fallos 308:950; “Landa” en Fallos 294:466; “García Fernández” en Fallos 290:382; “Giardelli” del 08.08.2002; y Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 274:113; 280:320; 144:611; entre muchos arg. arts. 238 y ccdtes del CPCC, Ley 5777).-

5).- Los reproches del apelante se focalizan en dos cuestiones, que son la admisión de “recompensas” por las “mejoras” introducidas en dos inmuebles propios del demandado (calle Italia, NC 03-1-H-629-24, y calle Irigoyen NC 03-1-H-644-16) y seguidamente la “compensación” en relación al cobro exclusivo de alquileres que el antes mencionado viene haciendo por el inmueble de la calle Formosa 920.-

En el primer segmento de críticas, y en lo medular, se reprocha por una supuesta mala interpretación del informe del tasador, se estima poco claro el porcentaje del 50% sobre las mejoras que indica el decisorio; se procura discutir sobre el modo o modalidad como se calcularán esas mejoras a los fines de la “recompensa” (si es por el valor de las mismas, o sobre la incidencia de ellas en el valor global de cada inmueble). Se dice además que la remisión a los valores “...al momento de la liquidación...” no se adecuaría a la totalidad del valor de las mejoras.-

Ahora bien, desde mi punto de vista, no se demuestra, ni se observa manifiestamente, ningún desfase interpretativo de la tasación realizada por el martillero Oscar Greco. Debe tenerse en cuenta que la Jueza concretamente dispuso que el valor de la

recompensa “...estará constituido por la tasación que se realice al momento de la liquidación del inmueble, deducido el valor de las aquellas efectuadas después del mes de diciembre del 2020 (fecha en que quedó disuelta la comunidad de gananciales de acuerdo a sentencia de divorcio), aclarando que a la actora le corresponde el 50% del valor de misma...” (sic.). Esa tónica resolutive se acopla como una secuela propia de la remisión a la partición de herencias establecida por el art. 500 del CCCN (en consonancia con el art. 494), debiendo recordarse que -en el marco al que la norma remite- los avalúos deben realizarse en la época más cercana a la liquidación efectiva; siendo la “*igualdad*” el objetivo o la premisa central que debe primar (arg. art. 2343 parte final del CCCN); por lo que incluso resulta dificultoso apreciar hoy un gravamen actual, cierto y concreto, que debería presuponer el recurso incoado, pues en la materia resulta aplicable la mecánica de incidentar cuestiones referidas a aspectos prácticos de la partición de conformidad a las normas aludidas.-

No se explica en detalle cuales serían las pretendidas desinterpretaciones de la tasación producida, pues la remisión a un estadio posterior del procedimiento, conforme indica el fallo, relativiza dicha crítica y el supuesto perjuicio. En rigor (según se infiere) el tópico se relacionaría con otro planteo del apelante en esta temática, referido al modo o modalidad que habría de tenerse en cuenta para el cálculo particional (es decir: para llegar al “*número*”), pues el tasador se refirió tanto a las posibilidades de calcular la incidencia de las mejoras según el valor propio de esas mejoras incorporadas, o bien el valor que las mismas representa en el marco de la posterior valuación total de cada inmueble. Empero la elucidación de ese punto, atento los términos del fallo, habrá de efectuarse en la etapa que proseguirá y a la que el decisorio remite. En lo demás, la sentencia es absolutamente clara al distribuir la recompensa derivada de las “*mejoras*” en un 50% a cada ex cónyuge; sin perjuicio de resultar obras realizadas en bienes propios del demandado; reflejando los agravios en ese aspecto un disenso subjetivo, sostenido en una segmentada y parcial interpretación y apreciación de lo decidido.-

En esa línea, y de conformidad con lo previsto por los arts. 488, 491 y 494 CCCN, en el presente estadio del asunto, el sentido del pronunciamiento fue deslindar lo ganancial y lo propio, a la par que reconocer la existencia de una “recompensa” que hoy el recurrente le debe a la comunidad, por las mejoras efectuadas con fondos gananciales, cuyos aspectos prácticos a los fines de la partición habrán de ser precisados con ulterioridad.-

En resumen, los argumentos desplegados para confrontar lo decidido respecto de la recompensa que corresponde por las “mejoras” ha sido decidida con fundamentos y claridad suficiente para validar el criterio resolutivo del fallo, por lo que -siempre desde mi óptica- el recurso no puede ser acogido en ese aspecto; y menos ante la subsistencia de un marco para ventilar el alcance del derecho reconocido, que aparecerá en la oportunidad a la que remite la sentencia.-

6).- Respecto de la segunda temática que se ve involucrada en los restantes agravios (compensación) dice el apelante -principalmente- que en la demanda sólo se había reclamado el 40% y no el 50% para ese ítem, por lo que sería incongruente lo resuelto; agrega que no se tuvieron en cuenta que de lo percibido se abonan gastos, tasas e impuestos que generan los inmuebles (e incluso se alude a otros predios baldíos distintos) y se cuestiona que se haya tarifado la “compensación” sobre la base de los valores locativos de la tasación, y no en función de los alquileres que dice que percibe.-

Una simple lectura del escrito de demanda pone de relieve que en esa oportunidad la actora manifestó que “...*teniendo en cuenta el valor de alquiler de mercado, conforme tasación que se acompaña, el demandado deberá compensarme por el cuarenta por ciento (40%) del valor de alquiler total del inmueble...*” (sic.). Se sigue de ello que, efectivamente y como dice el recurrente, el reclamo no fue por el 50% de los valores locativos que se percibiesen, sino que -por la razón que fuese- se limitó la petición al 40%, lo que inequívocamente restringe el marco y las posibilidades decisorias en la vía jurisdiccional.-

El fallo atacado resulta confuso en ese aspecto, pues en los considerandos expresa que “...*tanto el lote como los departamentos allí construidos son gananciales -tal como fuera analizado más arriba- por lo que corresponde hacer lugar a la compensación en los términos solicitados a su favor -por igual uso del que se ve privado.- la que deberá fijarse retroactivamente a partir del 04/11/2022, (fecha de constitución en mora del demandado, mediante CD 40533126) hasta la efectiva partición de la comunidad ganancial...*” (sic. el subrayado es propio). Los términos en que la compensación “*fue solicitada*” no pueden ser otros que la petición del 40% de la renta locativa.-

Sin embargo, en la parte dispositiva del fallo se dispone que la actora “...*tiene derecho*

a una compensación por el uso y usufructo de los departamentos sito en calle Formosa 920, la que se fija en el cincuenta por ciento (50%) del valor de alquiler total del inmueble (locaciones) tomando como base la tasación realizada por el Perito Greco...” (sic.). Existe, por un lado, una contradicción ínsita entre los considerandos del fallo y su parte dispositiva, que no ha sido salvada por la sentencia; y a la vez la concreción final de un porcentual del 50% de los valores locativos, en desmedro del 40% que fue solicitado, importa una clara transgresión del principio de “congruencia”, según el cual no se puede sentenciar por más, ni por fuera, de lo peticionado, sin exponer para ello razones de peso suficientes, en la medida en que se comprometen las garantías de la propiedad, del debido proceso y el derecho de defensa en juicio. Se trata (este tipo de compensación) de un derecho de naturaleza patrimonial, que se enrola en la sistemática de las obligaciones de dar, siendo una cuestión perfectamente disponible, por no involucrar al orden público. Así aconteció en este caso, por lo que considero que corresponde admitir parcialmente el agravio y el recurso en ese aspecto, ajustando el porcentaje de la compensación a favor de la actora a lo que peticionó.-

7).- Por el contrario no pueden tener cabida los demás planteos del apelante en torno a la cuestión indicada.-

Sus argumentaciones con respecto a la pretendida deducción del valor locativo de los gastos ordinarios que irrogan los inmuebles locados (no así otros posibles inmuebles gananciales distintos al que motiva la compensación) es materia que debe ser esclarecida y determinada en la oportunidad de efectuarse las liquidaciones, o rendirse cuentas (arg. art. 485 CCCN). Ello así, puesto que -en términos actuales- se desconoce completamente la real existencia, o no, de tales gastos, su naturaleza y su significación económica intrínseca (montos), como tampoco se sabe si son -todos o algunos- abonados por los inquilinos, o bien por los propietarios (se desconoce lo previsto en el contrato), como tampoco se adjuntaron los comprobantes que pudieran probar que el supuesto gasto efectivamente existió, a cuanto ascendió, quién lo pagó y cuanto abonó, sea por posibles o presuntas tasas, servicios y tributos del inmueble, o gastos de conservación del bien que pueden ser razonablemente justificados, etc.-

No hay probanzas que esclarezcan la materia y las solas afirmaciones del recurrente son

absolutamente fútiles para decidir en el sentido que se propugnaría, puesto que hasta el momento la cuestión remite sólo a indemostradas aseveraciones del interesado. Ello, obviamente, sin menoscabo de informar documentadamente, por los gastos de la naturaleza indicada, en las liquidaciones o pagos respectivos, o bien en la oportunidad de cada “rendición de cuentas” por la administración, en el marco del art. 485 del CCCN, y su interacción con el art. 484 y, a guisa ilustrativa, art. 2328 del mismo plexo.-

Tampoco puede ser admitido el agravio referido a la base económica para el cálculo del valor locativo y sus ajustes. La actora solicitó en su escrito inicial que el demandado acompañase los contratos de alquiler que obraban en su poder, y al responder este último negó tener ese tipo de documentación. No se agregaron instrumentos que ilustren sobre los contratos de locación, su precio y condiciones de la misma y la veracidad de posibles pagos, sin perjuicio que del mandamiento de constatación emerja que ambos departamentos se encuentran alquilados. Tampoco se trajo prueba seria, de otra naturaleza, para acreditar mínimamente tales extremos, no siendo tales las referencias de las personas presentes en la constatación. Nuevamente en esta materia, el apelante intenta que sus agravios sean sólo decididos dotando de verosimilitud a sus meros dichos, lo que no puede ser receptado. Con la salvedad de la pericia en tasación, no existen elementos de convicción (serios e idóneos) que arrojen luz sobre el posible valor locativo de los inmuebles, por lo es de toda razonabilidad que la Jueza de grado hubiera acudido a lo informado por el perito. Máxime cuando, merced a la profesionalidad (y a que el dictamen no fue impugnando), la opinión del experto muestra una valuación objetiva, que prescinde de improntas subjetivas, tanto referida a excesos como a defectos (liberalidades del locador) en la fijación de este tipo de valores. Como tal, el valor informado por el perito no ha sido tildado de excesivo, ni irrazonable, ni absurdo; por lo que no aparecen razones de peso para modificar el fallo en ese aspecto.-

El reproche sobre la “retroactividad” al 04 de noviembre de 2022 (alegando que en parte del período involucrado la situación del país era diferente) no tiene asidero jurídico alguno, pues el punto ha sido resuelto con arreglo a lo que disponen las normas legales aplicables. Tampoco es atendible el mecanismo de reajuste de la cuota periódica, que se ajusta a las normas, jurisprudencia y criterios para el caso.-

En definitiva, y sin perjuicio del progreso parcial del alzamiento en lo relativo al porcentual de la “compensación” emergente de los alquileres, en lo demás el recurso de

apelación debe ser rechazado, y **ASI LO VOTO.**-

A la misma cuestión la señora Jueza doctora Soledad Peruzzi y el señor Juez doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijeron:

Adherimos al voto de nuestro colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos.

A la segunda cuestión el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijo:

Por lo expresado al tratar la primera cuestión propongo al Acuerdo:

Primero: Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el señor A.M.A. el 18 de octubre de 2025, que fue fundado por intermedio del memorial presentado el día 14 de noviembre de 2025, modificando en esa medida contra la sentencia de primera instancia dictada el 09 de octubre de 2025 (arts. 74, 75, 84 y ccdtes. del CPF, arts. 242 y ccdtes. del CPCC).-

Consecuentemente reajustar el punto VI. de la parte dispositiva del pronunciamiento apelado, reconociendo que la accionante A.M.C. tiene derecho a una compensación por el uso y usufructo de los departamentos sito en calle Formosa 920, la que se fija en el cuarenta por ciento (40%) del valor de alquiler del inmueble (locaciones) tomando como base la tasación realizada por el Perito Greco; y subsistiendo en los demás lo decidido por la “*a quo*” en orden a esta compensación.-

En todo lo demás que fue materia de impugnación, corresponde rechazar el recurso de apelación antes individualizado (arts. 74, 75, 84 y ccdtes. del CPF, arts. 242 y ccdtes. del CPCC).-

Segundo: Las costas de esta segunda instancia se imponen en el orden causado (conf. art. 19 CPF); y la regulación de los estipendios profesionales se difiere hasta que existan bases adecuadas y sean establecidas las retribuciones correspondientes a la primera instancia, en consonancia con el diferimiento dispuesto por la “*a quo*” (art. 48, L.A.)-

Tercero: Regístrese, notifíquese con arreglo a las leyes vigentes y oportunamente vuelvan.-

A la misma cuestión la señora Jueza doctora Soledad Peruzzi y el señor Juez doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijeron:

Compartiendo la propuesta de solución de nuestro colega, adherimos a ella.

Por ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL,
COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA, Y CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO**

RESUELVE:

Primero: Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el señor A.M.A. el 18 de octubre de 2025, que fue fundado por intermedio del memorial presentado el día 14 de noviembre de 2025, modificando en esa medida contra la sentencia de primera instancia dictada el 09 de octubre de 2025 (arts. 74, 75, 84 y ccdtes. del CPF, arts. 242 y ccdtes. del CPCC).-

Consecuentemente reajustar el punto VI. de la parte dispositiva del pronunciamiento apelado, reconociendo que la accionante A.M.C. tiene derecho a una compensación por el uso y usufructo de los departamentos sito en calle F.9., la que se fija en el cuarenta por ciento (40%) del valor de alquiler del inmueble (locaciones) tomando como base la tasación realizada por el Perito Greco; y subsistiendo en los demás lo decidido por la “*a quo*” en orden a esta compensación.-

En todo lo demás que fue materia de impugnación, corresponde rechazar el recurso de apelación antes individualizado (arts. 74, 75, 84 y ccdtes. del CPF, arts. 242 y ccdtes. del CPCC).-

Segundo: Las costas de esta segunda instancia se imponen en el orden causado (conf. art. 19 CPF); y la regulación de los estipendios profesionales se difiere hasta que existan bases adecuadas y sean establecidas las retribuciones correspondientes a la primera instancia, en consonancia con el diferimiento dispuesto por la “*a quo*” (art. 48, L.A.)-

Tercero: Regístrese, notifíquese con arreglo a las leyes vigentes y oportunamente vuelvan.-