

C.D.A. C/ N.S.M. S/ FIJACION DE CANON LOCATIVO
CI-02686-F-2023

Cipolletti, 16 de diciembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas:
"C.D.A. C/ N.S.M. S/ FIJACION DE CANON LOCATIVO" (EXPTE
CI-02686-F-2023), puesta a despacho para el dictado de la sentencia y;

RESULTA:

Que mediante movimiento CI-02686-F-2023-I0001, de fecha 08/09/2023, se presenta la Dra. Silvina Del Valle Oviedo, en carácter de abogada apoderada del Sr. D.A.C., promoviendo demanda de fijación de canon locativo, por la vivienda sita en calle L.A.1. de esta ciudad, contra la Sra. S.M.N..

Manifiesta que su mandante se divorcio de la demandada y se declaró extinguida la comunidad de bienes, homologándose un acuerdo sobre el uso de la vivienda que fuera sede del hogar conyugal.

Refiere que el acuerdo disponía que la demandada permanecería en dicho domicilio hasta tanto la menor de sus hijos, la joven C.C., cumpliera los 21 años de edad. Señala que a su parecer, más allá de la redacción, la cláusula establece que la vivienda fue atribuida a la demandada de común acuerdo, siempre y cuando sus hijos residieran en la misma.

Alega que hace tiempo que C. y S. viven en la ciudad de B.A. en el departamento que su tía paterna les cediera, señala que S. estudia ingeniería en la U. y que C. actualmente estudia marketing en la U., contando con 20 años de edad, agrega que cuando ésta última tenía 16 años, la progenitora envió a vivir a M.d.P. a estudiar tenis.

Menciona que a su parecer no se encuentran reunidas las condiciones que habilitaban el uso libre por la madre de la vivienda, indicando que por

periodo de 2 años la demandada alquiló la vivienda a terceros ocupantes, aprovechando que sus hijos vivían en B.A. y en consecuencia logró un beneficio económico del que su representado nunca fue partícipe y agrega que durante este tiempo la demandada vivió en B.N.4.3.D. de C. en un departamento mas pequeño.

Refiere que el costo aproximado de alquiler de la vivienda, es de mil dólares, según los informes de las inmobiliarias de la zona en viviendas similares de características similares.

Solicita se proceda a determinar el valor locativo de la vivienda y se ordene a la demanda que abone a su parte el 50% del mismo, atento a que la usufructúa de manera unilateral.

Menciona que desconoce la existencia de subinquilinos y/u ocupantes, por lo tanto extienden el reclamo a quienes vivan en la vivienda.

Funda en derecho. Ofrece prueba y solicita la fijación de un canon locativo a su favor por uso de la vivienda con intereses y costas desde la mediación.

Que en fecha 11/09/2023, obra certificación que da cuenta que por ante esta Unidad Procesal, tramitan los autos: "N.S.M.Y.C.D.A.S/ DIVORCIO(f) " (SEON G-4CI-3465-F2019; PUMA CI-07969-F-0000).

En la misma fecha se da inicio a los presentes.

Que mediante movimiento CI-02686-F-2023-E0003, se presenta la Dra. Natalia Machado, en carácter de letrada apoderada de la Sra. N.S., efectúa negativa general y específica de los hechos alegados por el actor y contesta demanda.

Manifiesta que conforme surge del acuerdo celebrado en oportunidad de requerir el divorcio vincular y de conformidad a lo que el propio actor afirma, el uso de la vivienda fue acordado en favor de su mandante hasta que C.C., hija de ambos, cumpliera los 21 años de edad.

Alega que que no se condicionó la atribución del uso en favor de la demandada, a la convivencia de N. con los hijos menores de edad y agrega que el uso atribuido a la misma, en modo alguno resulta gratuito, pues a su parecer, el mismo integra la obligación alimentaria (garantizando la vivienda) que el accionante titulariza respecto de todos sus hijos, hoy mayores de edad en actual formación profesional (arts.658, 663 y cctes. CCyC).

Refiere que fácil es constatar, que el inmueble continúa siendo el domicilio de residencia de la demandada y de los tres hijos comunes y ello es así, aun cuando circunstancialmente pueda alguno permanecer parte del año en otra ciudad.

Manifiesta como C. aún no ha alcanzado los 21 años, y que el convenio debidamente homologado no ha sido modificado, no corresponde el pago del pretendido “canon”.

Alega que tampoco se le ha requerido, ni en instancia de mediación, ni ha sido demandada judicialmente, la modificación del convenio suscripto, que tal como reconoce la parte actora, se encuentra homologado y por ello, sólo a través de otro acuerdo de partes o bien, a través de una nueva sentencia, es pasible de ser modificado.

Indica que no sólo no ha existido oposición al uso del referido bien en los términos de lo dispuesto en el artículo 484 del CCyC, sino que ha habido plena conformidad al mismo, y ante la falta de oposición, no se configura el derecho a indemnizar previsto por la citada norma.

Señala que la accionada es la dueña del inmueble, por lo que mal podría “locar” una parte indivisa del inmueble, por cuanto la indivisión postcomunitaria continúa vigente y agrega que a su modo de ver, tampoco es atendible el pretendido cobro “retroactivo” del “canon” reclamado, porque, el acuerdo no lo ha contemplado.

Ofrece prueba. Solicita el rechazo la acción incoada al encontrarse

vigente el convenio homologado, no habiendo alcanzado C. los 21 años, con costas la demandado.

Que en fecha 14/12/2023, obra acta de audiencia preliminar.

En la misma fecha se abre la causa a prueba.

Que mediante movimiento CI-02686-F-2023-I0011, se agrega informe de la UADE.

Que mediante presentación CI-02686-F-2023-I0013, se agregan los informes remitidos por la U.S.X., respecto a C.y.V., ambos hijos de las partes.

Que mediante presentación CI-02686-F-2023-I0014, se agrega informe de la U.

Que mediante movimiento CI-02686-F-2023-I0017, se agrega el informe de la Inmobiliaria Soules

Que mediante movimiento CI-02686-F-2023-E0027, se presenta la Sra. N., con el nuevo patrocinio letrado de la Dra. María Fernanda de la Fuente, renunciando al anterior.

Que mediante movimiento CI-02686-F-2023-E0029, el actor acompaña informe de Dominio.

Que mediante presentación CI-02686-F-2023-I0023, se agrega informe de la Inmobiliaria Celada- Santarelli.

Que mediante movimiento CI-02686-F-2023-I0024, se agrega informe de la inmobiliaria REMAX.

Que mediante presentación CI-02686-F-2023-E0036, el actor adjunta tasación de la inmobiliaria REMAX.

Que en fecha 29/07/2025, el actor desiste de la informativa dirigida a la inmobiliaria Sol.

Que en fecha 30/09/2025, obra acta de audiencia de prueba, donde se reciben las testimoniales de S.A.N.V.C.M.F.C.C.C.y.M.V.G.

Que mediante presentación CI-02686-F-2023-E0067, la Sra. N.

informa que el bien objeto del proceso ha sido vendido, adjuntado la "Aceptación de oferta" suscripta por las partes en fecha 01 de Octubre de 2025, a través de la inmobiliaria REMAX.

Pasando los presentes a dictar Sentencia.

CONSIDERANDO:

En los presentes, el Sr. C.D.A., solicita la fijación de un canon locativo de la vivienda identificada como partida 2., nomenclatura 0., superficie 450m2, ubicada en B.M.7.c.L.A.1. de esta ciudad atento a haberse producido la condición resolutoria del convenio suscripto entre las partes, esto es, que sus hijos ya no residan en la vivienda.

En tanto que la Sr. N.S.M., solicita el rechazo de la acción incoada, toda vez que la atribución de vivienda en su favor se estableció hasta que la menor de sus hijas, C. cumpliera los 21 años de edad y atento a que dicha atribución del hogar, integra la obligación alimentaria.-

Marco normativo de este proceso:

El art. 484 del Código Civil y Comercial indica "Uso de los bienes indivisos. Cada copartícipe puede usar y disfrutar de los bienes indivisos conforme a su destino, en la medida compatible con el derecho del otro. Si no hay acuerdo, el ejercicio de este derecho es regulado por el juez. El uso y goce excluyente sobre toda la cosa en medida mayor o calidad distinta a la convenida, solo da derecho a indemnizar al copartícipe a partir de la oposición fehaciente, y en beneficio del oponente".

El art. 485 del CCC, por su parte, dispone: "Frutos y rentas. Los frutos y rentas de los bienes indivisos acrecen a la indivisión. El copropietario que los percibe debe rendición de cuentas, y el que tiene el uso o goce exclusivo de alguno de los bienes indivisos debe una compensación a la masa desde que el otro la solicita".

Es decir que cada copartícipe puede usar y disfrutar de los bienes indivisos conforme a su destino, en la medida compatible con el derecho

del otro y en el supuesto de desacuerdo entre las partes, la cuestión es dirimida por la judicatura.

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, todo vez que cualquiera de los ex cónyuges que ocupe un bien susceptible de ser objeto de locación puede ser condenado a abonar un alquiler si el otro lo exige.

En los presentes no fue objeto de discusión que la Sra. N. goza del uso exclusivo del bien objeto de autos, atento el acuerdo homologado en los autos vinculados.

Autos vinculados: Las partes presentaron en la causa "N.S.M.Y.C.D.A. S/ DIVORCIO(F) (VINC D-360-21)"(EXPTE CI-07969-F-0000), un "Convenio Regulador" de los efectos del divorcio, que fuera oportunamente homologado. El cual reza en su parte pertinente: *"IV) ATRIBUCIÓN DEL HOGAR CONYUGAL. Atendiendo a que la Sr. N. es quien reside S. y con C., la vivienda ha sido atribuida de común acuerdo a la misma hasta que C. adquiera la edad de 21 años."*

En tales autos, obra a fs. 5 el acta de nacimiento de C.C., que da cuenta que ésta alcanzó los 21 años el 13 de agosto de 2024.-

Ahora bien, corresponde determinar cuál es la interpretación que debe hacerse al acuerdo suscripto entre las partes: Si bien y tal como señala el actor, la redacción del acuerdo no es clara, se desprende palmariamente que la atribución del hogar se confirió en favor de la progenitora en tanto sus hijos S. y C. residían con ella, errónea es la interpretación que pretende atribuir la demandada, ya que interpretar que la vivienda le fue atribuida hasta que su hija cumpliera 21 años, en concepto de "alimentos" desnaturaliza el instituto en cuestión.

Es que si bien las testimoniales de los hijos de las partes (V. y C.), dieron cuenta que ha sido la progenitora quien se ha hecho cargo de cubrir los gastos de crianza, lo cierto es que el reclamo de alimentos debe canalizarse por la vía procesal adecuada, tal como lo efectúo la demandada en los autos vinculados: "N.S.M.C.C.D.A. S/ ALIMENTOS (VINC G-3465-19)(Expte.D-360-21) (CI-02375-F-0000).

Siendo dable reiterar, que la cobertura del derecho a una vivienda forma parte del instituto de los alimentos derivados de la responsabilidad parental (conforme art. 659 del CCC), dicho proceso se aleja mucho de la fijación del canon locativo, que corresponde a quien no se le ha atribuido el uso de tal inmueble. En el primer supuesto se encuentran protegidos derechos e intereses de los hijos, que se correlacionan con el interés superior del niño y adolescentes; en el segundo caso, estamos ante derechos reales que hacen al excónyuge interesado y que involucran indirectamente el interés familiar.

En tal sentido nuestro STJ, se ha expedido al respecto en los siguientes términos: “En tal sentido quiero dejar expresado que no comparto el criterio sostenido por la Cámara respecto a la improcedencia del canon locativo sobre el bien ganancial cuando uno de los cónyuges continúa conviviendo con hijos menores, pues la aplicación de un régimen proteccional acentuado en relación al inmueble asiento del hogar conyugal, en los supuestos como el de autos (art. 1277 Cód. Civil), no impide el hecho de que pueda, frente a un pedido expreso, fijarse un canon en favor del cónyuge que ha quedado fuera del hogar conyugal a raíz de la indivisión forzosa del inmueble decretada en la circunstancia antes expuesta. El hecho de que se trate de un bien ganancial y no de un bien propio del peticionante no empece el derecho a obtener el canon pretendido; y la condición de que el inmueble haya sido mantenido en poder de la esposa para favorecer al propio tiempo al menor que habita en

el hogar, siendo precisamente ese el fundamento tuitivo de su indivisión, no impide ni neutraliza el derecho de obtener una compensación por la indisponibilidad del inmueble. Este criterio ha sido receptado en el nuevo Código Civil y Comercial ya que en el art. 443 establece las pautas de atribución de la vivienda familiar, entre las que se encuentra el supuesto de autos (inc. a); y en el artículo siguiente (444), dentro de los efectos de la atribución del uso de la vivienda familiar, dispone que el juez a petición de parte interesada puede establecer una renta compensatoria por el uso del inmueble a favor del cónyuge a quien no se atribuye la vivienda. (Expte. 26804/13, M S J O C N A C S INCIDENTE F S/ CASACION, Se. 51 – 11/08/2015) ; (del voto del Dr. Apcarián).

Los informes de las Universidades a la que asistieron los hijos de las partes acreditaron que los mismos residen en B.A., a excepción de V., quien al testificar indicó que residía en A..

La UBA, informó que la dirección informada de S.C.e.l.s.e.l.C.A.d.B.A.C.F.R..

Por su parte la UADE, dio cuenta que C.C. se encuentra inscripta como alumna regular de la Licenciatura en Publicidad (ciclo lectivo 2024) y la Universidad Siglo XXI que la misma ingresó en la carrera de Tecnicatura Universitaria en Marketing y Publicidad digital, en el mes de marzo de 2023.

Finalmente respecto a C.V., la Universidad S. XXI, dio cuenta que ingresó en la carrera de Licenciatura en Comercio Internacional el mes de agosto de 2022.

Las testimoniales recibidas dieron cuenta que atento a que todos los hijos residían fuera del hogar familiar, la Sra. N., alquilo la vivienda familiar y comenzó a residir en un departamento de la Calle B., de esta ciudad, tal fuera alegado por el actor.

En autos la ganancialidad del bien no ha sido discutida si bien el

informe del RPI indica que la titular del bien es la Sra. N., lo cierto es que adquirió el mismo durante la vigencia del matrimonio, tal como surge del Informe remitido del RPI, "<.S.M.O.1.C.1.2.N.C.E.1.N.C.D.A.. "

Por lo anteriormente expuesto, habiendo acreditado el actora, lo extremos en los que funda su petición (que ninguno de sus hijos mayores de edad residen en el domicilio y que la demanda ha percibido ganancias de manera exclusiva por el alquiler de la vivienda) corresponde reconocer al Sr. C. la fijación de un canon locativo a su favor, la que deberá fijarse retroactivamente a partir de la fecha de notificación de la mediación previa obligatoria (01/03/2023), hasta la "aceptación de oferta" de venta del inmueble objeto del presente (01/10/2025).

Es que tal lo dicho por la doctrina, se desprende que de la interpretación armónica de lo establecido en los arts. 484 y 485 del CCC, que “cuando uno de los esposos usa exclusivamente un bien durante la indivisión, en detrimento del otro, éste tiene el derecho de reclamar el pago de un canon locativo, debiéndolo a partir del referido reclamo, ya que el uso anterior se presume consentido hasta la fecha del mismo” (v. Kemelmajer de Carlucci, Aída; Herrera, Marisa; Lloveras, Nora —Directoras, “Tratado de Derecho de Familia según el Código Civil y Comercial de 2014”, Año 2014, T. I p. 833).

Dicho lo cual y a los fines de determinar el valor del canon locativo, debo considerar las tasaciones incorporadas a la causa.

La inmobiliaria Celada Santarelli, detalló las características de la vivienda: *"La misma se trata de un inmueble ubicado en el Barrio El manzanar, calle Las Acacias 1451. La propiedad presenta en su planta Alta 3 dormitorios y 1 baño principal, 1 habitación en suite con vestidor y baño. En su Planta Baja presenta 1 dormitorio con Baño; amplio estar; Cocina comedor totalmente amoblada; Lavadero; Garage con capacidad para 2 vehículos con salida al patio donde se encuentra una pileta*

mediana con filtros y caldera. Todo circundado por césped y plantas varias. SERVICIOS: Posee los servicios de Aguas corriente, Energía Eléctrica, Gas Natural, Alumbrado Público, Calles asfaltadas y Cloacas. Ubicada en la zona residencial de esta localidad." Respecto a los valores del canon locativo, refirió: "El importe del alquiler de esta propiedad por ubicación, antigüedad y en el buen estado en que se encuentra es de PESOS DOS MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 2.500.000), estos importes son tomando como base la oferta y demanda existente en la zona residencial, así como también estado del mismo."

La inmobiliaria REMAX refirió: "Según el resultado comparativo del último alquiler que fue de usd 1.700, el resultado para el alquiler al día de hoy es de dólares dos mil quinientos (usd 2.500) o en la suma de pesos dos millones seiscientos ochenta mil con (\$2.680.000) con ajustes trimestrales, cuatrimestrales o semestrales con el índice del ipc"

Finalmente la inmobiliaria Soules, indicó que "De acuerdo a lo solicitado en el oficio enviado, estimamos por la ubicación, características y metros cuadrados de la propiedad, que el valor de la misma es de 900.000 pesos mensuales."

En conclusión, promediando los valores aportados por las Inmobiliarias mencionadas (\$2.500.000, \$2.680.000, \$900.000), concluyó que el valor del canon mensual de la vivienda asciende a la suma de pesos dos millones veintiséis mil seiscientos sesenta y seis (\$2.026.666.-)

Que de acuerdo a las constancias de autos, la titularidad del bien corresponde en idénticas porciones a ambas partes del litigio, por lo cual corresponderá la fijación del 50% del valor del canon por el período detallado supra, con más sus correspondientes intereses hasta el efectivo pago de la tasa vigente y emergente de la doctrina legal obligatoria o la que en el futuro la reemplace.

Intereses que oportunamente deberá calcular la parte actora al

practicar planilla de liquidación.

Respecto a las costas se impondrán por su orden conforme lo dispuesto en el art. 19 del CPF.

En consecuencia por lo anteriormente expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda y en consecuencia, fijar canon locativo a cargo de la Sra. **S.M.N., DNI 1.** y a favor del Sr. **D.A.C., DNI 1.**, equivalente al 50% del valor locativo mensual, debido desde el mes de marzo de 2023 -inclusive- en adelante; hasta la aceptación de oferta de venta ocurrida en el mes de octubre de 2025, devengando intereses hasta el efectivo pago con la tasa vigente y emergente de la doctrina legal obligatoria ("MACHIN").

II.- Costas por su orden (art. 19 del CPF).

III.-Diferir la regulación de honorarios hasta que exista Monto Base para ello.

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

Marissa Lucia Palacios
JUEZA UPF 7