

Cipolletti, 30 de julio de 2026.

VISTAS: Para resolver en las actuaciones caratuladas "**ROHR, MIGUEL ANGEL C/ SCHENFELD, STELLA MARIS S/ ORDINARIO - CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, DAÑOS Y PERJUICIOS**" (EXPTE. N° CI-00383-C-2026), de las que

RESULTA:

I. Que mediante escrito [I0001](#) se presenta Miguel Ángel Rohr, con patrocinio letrado, a fines de interponer demanda por incumplimiento del acuerdo privado de partición celebrado entre las partes en fecha 03/12/2020, contra Stella Maris Schenfeld. Asimismo, solicita se ordene el cumplimiento de las cláusulas del acuerdo, disponiendo los actos necesarios para la venta del inmueble y, como medida necesaria para el cumplimiento del fin contractual (la venta), se ordene la cesación inmediata de la ocupación exclusiva e ilegítima del inmueble de titularidad de ambos y, en consecuencia, se disponga su desocupación, a fin de posibilitar la venta en conjunto del bien conforme lo pactado, por ser su ocupación exclusiva el impedimento fáctico para el cumplimiento de la venta pactada, como asimismo se intime a abonar un canon locativo, en proporción a su cuota parte (50%), desde la notificación de la intimación fehaciente hasta la efectiva disponibilidad del bien, con más honorarios profesionales, costos y costas del proceso hasta el efectivo cumplimiento del acuerdo.

Relata que la demandada resulta ser su ex pareja, con la cual no han contraído matrimonio y fruto de su relación de pareja, la cual se mantuvo durante unos 25 años, tienen una hija en común. Manifiesta que desde el mes de octubre del año 2020 se encuentran separados de hecho, y en ese marco en fecha 3 de diciembre del 2020, han suscrito un acuerdo de partición privada de los bienes que adquirieron en conjunto durante la convivencia en pareja. Allí dejaron plasmado en la cláusula B), punto 1) como parte de los bienes comunes un inmueble identificado bajo NC 31M8692001, sito en calle Río Neuquén 55 -esquina Rodolfo Walsh- localidad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, consintiendo expresamente la venta del inmueble en común, que fuere la casa habitación familiar, y el compromiso de colaborar con la venta en conjunto, fijando como base

mínima del precio futuro de venta la suma de dólares doscientos sesenta mil con 00/100 (US\$ 260.000,00), y distribuir en partes iguales (50% cada uno) el producido de dicha venta.

Indica que pocos días después de la suscripción del acuerdo, tanto el actor como su hija, se vieron obligados a abandonar el inmueble debido a reiterados hechos de violencia ejercidos por la demandada hacia ambos. Esta situación que llevó a su separación, motivó también que debieran abandonar la vivienda y desde entonces se encuentra privado del uso del bien de titularidad en común, debiendo afrontar durante años el alquiler de distintas viviendas para poder habitar junto a su hija.

II. Que mediante escrito [E0003](#) denuncia un hecho nuevo, manifestando que la demandada se contactó a través de un profesional letrado, manifestando su "voluntad concreta" de resolver el litigio extrajudicialmente mediante la venta del inmueble objeto de la litis. Así se acordó la contratación de un martillero por cada parte. Que el día pactado para la tasación y colocación del cartel de venta, el propio abogado de la demandada le comunicó su renuncia al patrocinio, alegando falta de claridad y actitud obstructiva de su propia clienta, quien impidió una vez más el acceso al inmueble.

III. Que habiéndose conferido vista al Fiscal de turno, el mismo la contesta mediante escrito [E0005](#).

El Agente Fiscal entiende que, conforme lo normado en el art. 8 inc. c) y q) del Código Procesal de Familia (Ley 5396), debe declararse la incompetencia de esa Unidad y remitirse las presentes actuaciones a la Unidad Procesal de Familia que por turno corresponda de esta jurisdicción.

V. Que mediante movimiento [I0006](#) pasan los autos a resolver, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I. Cabe preliminarmente recordar que tiene dicho la CSJN que a los fines de dilucidar cuestiones de competencia ha de estarse, en primer lugar, a la relación de los hechos contenida en la demanda y después, sólo en la medida en que se adecue a ellos, al derecho que se invoca como fundamento de la pretensión, así como también a la naturaleza jurídica de la relación existente entre las partes (CSJN, Fallos: 328:1979; 328:73; 329:5514).

Se tiene que en las presentes actuaciones el actor pretende la venta del bien inmueble identificado bajo NC 31M8692001.

La parte actora manifiesta que mantuvo una unión convivencial con la demandada hasta el día 19/10/2020, fecha en la que se produjo la separación de hecho de la pareja.

Del Acuerdo particionario privado, de fecha 03/12/2020, surge textualmente: "*Las partes en conjunto deciden realizar el siguiente **acuerdo particionario sobre los bienes comunes producidos y adquiridos durante la convivencia entre ambos.***" Como así también: "*A) ANTECEDENTES: Las partes declaran que celebran el presente acuerdo particionario, declarando conocer y comprender de manera absoluta las cláusulas y redacción del mismo, declarándose libres en su consentimiento a la firma del presente, contando con total discernimiento y voluntad en la suscripción del mismo.- Ambas partes declaran y reconocen no estar casados, haber mantenido una relación de larga duración (más de 25 años), teniendo una hija en común, y encontrarse separados de hecho desde el día 19/10/2020, a pesar de continuar conviviendo en el mismo hogar. B) BIENES: Ambas partes reconocen y declaran como bienes comunes adquiridos durante la convivencia de pareja, los siguientes: 1- Inmueble: identificado bajo NC 31M8692001, sito en Calle Río Neuquén y Rodolfo Walsh, de la ciudad de Cipolletti, Provincia de Río Negro. Las partes reconocen y declaran que el inmueble ha sido adquirido durante la convivencia como pareja y cuenta con su correspondiente escritura dominial. Asimismo las partes reconocen que ambos colaboraron en forma igual en la construcción de la vivienda que se emplaza en el inmueble referido, la cual ambos habitan al día de la fecha.-*" (el resaltado no es original).

Es entonces que, de conformidad con el relato del actor y la documental aportada por el mismo, se trata de un bien a liquidar por extinción de la unión convivencial.

II. En virtud de ello, se advierte que el art. 8, inc. b), c) y q), de la Ley N° 5396 dispone respecto de la Competencia material de los juzgados de familia que: "*Los juzgados de familia tienen competencia material en los siguientes asuntos: (...) b) Acciones derivadas del régimen patrimonial del matrimonio, excepto la etapa de liquidación si se ha declarado el concurso o la quiebra de alguno o alguna de los o las cónyuges. c) Acciones derivadas de las uniones convivenciales. (...) q) Cualquier cuestión conexas o accesorias de las enumeradas en los incisos anteriores, con excepción de las atinentes al derecho sucesorio.*"

Resulta evidente que se encuentran en discusión cuestiones vinculadas a las relaciones de familia, por lo que rige el principio de especialidad previsto en la norma

de fondo, resultando materia ajena a la competencia del suscripto e improrrogable para las partes, por lo que corresponde inhibirme de entender en las presentes actuaciones.

En tal sentido, la jurisprudencia tiene dicho que: *"Es claro que todas estas medidas, al igual que las que hacen a la división de los bienes generados durante la unión, se relacionan directamente con el conocimiento del patrimonio de ambos convivientes y los aportes que realizaban a la economía familiar (arts. 519, 520, 521 y 522, C.C.C.N.) y con los efectos del cese de la convivencia (arts. 524, 525, 526 y 528, C.C.C.N.), situación que debe ser analizada y resuelta por el Juez de Familia. El principio de especialidad (art. 706, inc. b, C.C.C.N.), economía procesal (de las partes y de los jueces), principios relativos a la prueba (art. 710 y 711, C.C.C.N.) y los demás principios generales establecidos en el art. 706 del C.C.C.N., hacen aconsejable que tramiten también ante el juez de familia - que como en este caso ya esta en conocimiento del patrimonio y los aportes de los convivientes por otros expedientes que tramitan ante él, como la atribución de la vivienda- tanto la división del condominio como las enriquecimiento sin causa, interposición de personas, o cualquier otra que pudiera corresponder para reclamar bienes adquirido durante la unión mediante el esfuerzo común que están en el patrimonio del otro convivientes (art. 528, C.C.C.N.)."* (Cf. Cámara Segunda de Apelaciones de la Plata, en autos "M. M. C/ L. R. L. A. S/ MATERIA A CATEGORIZAR". Expte. N°126088. Fecha 03/12/2019).

Es entonces *"...que el reclamo se vincula con los efectos jurídicos del cese de una unión convivencial, regulada en el título III del Libro Segundo del Código Civil y Comercial de la Nación ("Relaciones de Familia"). Por lo tanto, aun ante la falta de pacto de distribución de bienes al momento del cese de la unión convivencial -extremo que eventualmente será objeto de prueba y tratamiento en la etapa procesal oportuna-, se trata de un asunto cuyo conocimiento corresponde a los tribunales de familia, de conformidad con las normas sustantivas y procesales aplicables a tales uniones (cf. arts.509 a 528, 718 y 719, Código Civil y Comercial de la Nación). Sentado ello, en lo que respecta a la competencia en razón del territorio, corresponde destacar que el artículo 718 del Código Civil y Comercial de la Nación asigna el conocimiento de las acciones derivadas de las uniones convivenciales al juez del último domicilio de la unión convivencial o en el del demandado, a elección de la actora."* (cf. dictamen del Procurador Fiscal compartido por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en "R. J. A. c/ R. M. A. s/ sumarísimo", Se. del 21/05/2025. Cita: MJ-JU-M-156163-AR[MJJ156163|MJJ156163]).

III. A lo expuesto agrego que la incompetencia en razón de la materia puede y debe declararse incluso de oficio, en cualquier estado de la causa y en cualquier instancia, ya que al ser una cuestión de orden público es indisponible para las partes.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Declararme incompetente para entender en las presentes actuaciones.

II. Firme que se encuentre la presente, remítanse las actuaciones, a través de la OTICCA, a la OTIF de esta localidad, para su radicación ante la Unidad Procesal que corresponda.

Sirva la presente de atenta nota de remisión

III. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez