



NEUQUÉN, 23 de marzo del año 2021.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**S. G. A. C/ T. P. C. S/ DIVISION DE BIENES**", (JNQFA3 EXP N° 78785/2016), venidos a esta **Sala II** integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y José I. **NOACCO**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **el Dr. José Ignacio NOACCO dijo:**

I.- Se dicta sentencia el día 19 de octubre del año 2020, decisión que llega apelada por la demandada.

La recurrente expresa agravios mediante presentación 2524, de fecha 4 de diciembre del mismo año, agregada a fs. 476/489vta.

Señala que la sentencia es arbitraria pues se limita a un análisis exegético de las normas, lo que lleva a conclusiones netamente formalistas y negatorias de la realidad que subyace al conflicto, a la vez que omite la valoración de prueba ofrecida por su parte.

Se agravia que la Jueza haya derivado su conclusión con base en el art. 443 del Código Civil y Comercial, y que para ello haya considerado que al no tener hijos en común ambas partes se encuentran en igualdad de condiciones.

Sostiene que el punto nodal del conflicto no es el carácter de los bienes, sino la pretensión de una justa atribución de los bienes muebles y luego la atribución provisoria de uso y goce de la vivienda, habiendo alegado su parte encontrarse en un estado de necesidad y desventaja económica en relación al actor.

Afirma que lo controvertido es que el actor pretende la venta de ambos bienes -automotor y vivienda- más



el reconocimiento de un crédito a su favor generado por supuestos pagos de deudas tributarias y crediticias originadas en la adquisición y mantenimiento de los bienes, mientras que su parte acuerda con la venta del automotor pero pide que se excluya provisoriamente de la división el inmueble asiento de la vivienda familiar.

Sostiene que la venta del bien es inviable del modo en que fue ordenada, pues el derecho que ambos tienen sobre la propiedad es el de coadjudicatarios y que a la fecha sólo podrían venderse o cederse los derechos sobre la carpeta del crédito hipotecario.

Alude a que obra prueba respecto a que la ADUS no otorga una escritura de propiedad o de hipoteca, sino un contrato de mutuo con el compromiso de constituir una hipoteca a su favor.

Expresa que la Jueza debió solicitar un informe al Registro de la Propiedad Inmueble como recaudo anterior a fundar la decisión de ordenar la liquidación y venta del inmueble asiento de la vivienda familiar.

Señala que el derecho que emana de la adjudicación que efectúa la ADUS no es el de dominio, sino el de posesión y tenencia legítimas e insiste que de subastarse, ello sería solo un derecho en expectativa, puesto que los mismos dependen de factores relacionados con las personas beneficiarias, planteando ello una situación que tornaría imposible la subasta ordenada.

Asimismo destaca que la subasta decidida resultaría antieconómica, formulando como escenario posible el derecho que como acreedora privilegiada tiene la ADUS y la habilitaría a presentarse en la subasta, todo lo cual no sólo importaría un grave detrimento patrimonial para ambas partes, sino que imposibilitaría adquirir una de similares condiciones



y así garantizar el acceso a una vivienda digna para ella y sus hijas.

Efectúa un cálculo relacionado con el pago del crédito que alega haber efectuado el actor y concluye que su parte debió solicitar la declaración de caducidad de la prueba sin que se haya probado finalmente si pagó y en su caso a cuanto habrían ascendido los pagos.

En cuanto a la imposición a su parte de tener que afrontar las deudas que pudiera tener el automóvil en razón de haber permanecido en posesión del mismo, expresa que la decisión le causa agravio pues omite considerar que su parte ofreció la entrega incondicionada del mismo al Sr. S. en razón de no poder afrontar los gastos que demandaba el mantenimiento del mismo.

Señala que debió permanecer en custodia del vehículo pues el actor se negaba a recibirlo si no se acordaba la liquidación total de los bienes y la cesión de los derechos que la recurrente tiene sobre el inmueble.

En segundo lugar, se agravia pues entiende que la decisión ignoró las herramientas básicas de aplicación de la perspectiva de género y por ello caracterizó a las partes como sujetos en condiciones de igualdad.

Subraya que se descartó la violencia psicológica y económica como factores dominantes por parte del actor.

Describe que en ninguna de las dos primeras instancias de mediación fue posible alcanzar un acuerdo, destacando que en la segunda ocasión su parte solicitó la realización de reuniones privadas por el nivel de angustia que representaba tener que enfrentar al actor a lo que la mediadora no accedió y ante la tercera ocasión de intentarse remitir las actuaciones a aquella instancia, su parte se opuso por iguales razones.



Afirma que la situación podría inscribirse en un caso de violencia institucional, en el marco que describe la ley 26.485.

También se agravia por la denegatoria de prueba que buscaba acreditar el contexto de violencia de género que dio origen a la separación y posterior divorcio, señalando a modo de ejemplo las dilaciones ocasionadas por la negligencia probatoria del actor y su negativa a realizar acuerdos fuera de su pretensión original.

Encuentra arbitrario el obrar de la jueza pues, por un lado admitió la falta de actividad probatoria del actor, ejemplificando que le otorgó dos ocasiones para que aquel produzca la prueba confesional, y a su parte le denegó prueba informativa calificándola de inconducente.

En ese aspecto señala que se le impidió acreditar que el hijo del actor no convivía con él, circunstancia que surge de un proceso actualmente en trámite en la ciudad de Cipolletti, solicitando se revoque esa circunstancia en esta Alzada y se le permita tramitar la prueba.

Tampoco se permitió la prueba informativa al ISSN que hubiera acreditado los familiares a cargo de cada una de las partes, ni tampoco la informativa ampliatoria que hubiera acreditado que el haber de su parte resultó superior en razón de cuestiones meramente contingentes relacionadas con la realización de guardias, pues el Hospital omitió informar la totalidad de los antecedentes de haberes de las partes.

Agrega que se omitió la consideración de la prueba testimonial, de la que surgiría la existencia de bienes muebles al momento de retirarse del hogar debido a los episodios de violencia y su ausencia al reintegrarse; que el hijo del actor nunca vivió con ellos y sí lo hicieron sus



hijas; como así también las distintas categorías laborales reflejadas en las diferencias salariales.

Tampoco merecieron valoración a su juicio, los expedientes agregados en los que se acreditan las situaciones de violencia vividas por ella y sus hijas, como las circunstancias que rodearon la adquisición del vehículo a partir de la venta de uno de su propiedad.

Señala que la jueza ignoró que el perito tasador verificó que las mejoras tenían menos de dos años y además que su parte acreditó gastos de materiales relacionados con las mejoras constatadas.

En cuarto lugar, se agravia del reconocimiento de créditos a favor de actor, ignorando que se originaron en un contexto de violencia familiar y de género, pues su parte reclamó los créditos originados durante el tiempo en que el actor utilizó en forma exclusiva el inmueble durante toda la tramitación de la medida solicitada por su parte para reintegrarse al hogar.

En cuanto a su pretensión de que le asigne provisoriamente la vivienda familiar, señala que no es la titularidad o pretensa titularidad sobre la misma lo que da la pauta para evaluar su petición, sino circunstancias como la situación más desventajosa o el estado de necesidad y la efectiva posibilidad de acceder a una capacitación que le permita el progreso laboral.

A todo lo dicho agrega que sus hijas siempre formaron parte del grupo familiar conviviente, y es por ello que de conformidad al concepto de familia ensamblada, el actor reviste frente a las mismas el carácter de progenitor afín que le impone responsabilidades aun cuando no se trate de sus hijas propias.



Cita doctrina que señala que la obligación se mantiene aun disuelto el vínculo matrimonial y que la atribución de la vivienda podrá ser la modalidad de cumplimiento de la cuota asistencial prevista por el art. 676 del Código Civil y Comercial.

Cita jurisprudencia que entiende respalda su pretensión.

Manifiesta que la obligación alimentaria en relación a los hijos mayores que se capacitan subsiste hasta los 25 años de edad, y por ello expresa que la mayoría de edad de una de sus hijas no es óbice para el progreso del pedido y señala que no fue posible aportar prueba sobre la continuidad de sus estudios superiores en razón del contexto de la anormal extensión de plazos del proceso, ya que el inicio de los estudios superiores de aquella se dio con posterioridad al comienzo de las actuaciones.

Afirma que la Jueza omite analizar las causas por las que su parte efectuó la pretensión de que se le atribuya provisoriamente la vivienda, cuando no podía desconocer el contexto de violencia en el que se desarrolló toda la situación, reprochando a la decisión en crisis un posicionamiento por parte de la Jueza basado en estereotipos de género que se vinculan con una violación al deber del Estado de brindar soluciones que permitan erradicar la discriminación en perjuicio de las víctimas.

Invoca normas de raigambre internacional y y constitucional que entiende resultan aplicables.

En quinto lugar se agravia por la falta de regulación oportuna y justa de honorarios a los letrados patrocinantes pues no puede decirse que se trate de la sola liquidación de bienes, sino que debe considerarse un caso



integral y complejo que involucra diversos institutos del derecho de familia.

Señala que tampoco se tomaron en cuenta las instancias de mediación llevadas a cabo y por ello solicita se revoque también la sentencia en ese aspecto.

Finaliza solicitando se revoque la sentencia de conformidad a los agravios, imponiéndose las costas al actor.

Conferido el traslado de los agravios, el actor no lo contesta.

II.- Previo a ingresar en el análisis del planteo recursivo, encuentro preciso destacar que de los términos del escrito se advierte que la lectura de la sentencia de grado ha llevado a una desafortunada interpretación de la misma por parte de la letrada patrocinante.

Aludiendo a la jueza y a los términos de la decisión que aquí se apela, dice el escrito: *"Ella hace su análisis centrándose estricta y exclusivamente en la normativa atinente al régimen supletorio de la ganancialidad del CCyC, haciendo en la primera parte de sus considerandos todo un desarrollo pormenorizado del régimen de comunidad de los bienes, derechos y obligaciones adquiridos durante la vigencia de la sociedad conyugal (supondrá quizá la señora Jueza que la patrocinante letrada desconoce instituciones fundamentales del Derecho de Familia)..."*

Al respecto, el art. 163 del Código Procesal establece los requisitos de la sentencia, entre los cuales cabe destacar: *"La sentencia definitiva de primera instancia deberá contener: ... 5) Los fundamentos y la aplicación de la Ley. Las presunciones no establecidas por ley constituirán prueba cuando se funden en hechos reales y probados y cuando por su número, precisión, gravedad y concordancia, produjeren*



convicción según la naturaleza del juicio, de conformidad con las reglas de la sana crítica."

De este modo, la fundamentación legal esbozada en la sentencia forma parte esencial de la misma como acto jurisdiccional y ello, en modo alguno puede ser entendido como un intento de subestimar a la letrada.

Sentado lo que antecede y enfocando ahora el análisis en el recurso, cabe señalar que vienen los autos a esta Alzada agraviándose la recurrente por no haberse hecho lugar a su pretensión de que le sea atribuida la vivienda en la que habita junto a sus hijas, y que resulta ser bien ganancial.

Bajo esa queja, no discute el carácter que se atribuyera al bien, sino que se agravia por el argumento que llevara a la jueza a rechazar su pedido y ordenar la subasta del mismo.

La sentencia señala: *"Siguiendo prestigiosa doctrina en el tema he evaluado las circunstancias de este caso teniendo a la luz del texto del art. 443 CCyC y concluyo que la norma se vincula específicamente al supuesto de matrimonio con hijos, anteponiendo siempre el interés de estos últimos. En cambio, cuando se trata de un matrimonio sin hijos como es el caso de la Sra. T. y el Sr. S, entiendo que el uso de la vivienda debe definirse a favor de quien se encuentra en una situación más desventajosa (Andrés Sánchez Herrero, «Tratado de Derecho Civil y Comercial», t. VII Familia, pág. 339, La Ley), y en autos ambas partes están en igualdad de condiciones.-*

Es decir que para definir la atribución del derecho de uso de la vivienda común debe determinarse cuál es el cónyuge más necesitado de protección (carencia de ingresos, salud delicada, avanzada edad, etc.) y cuando parezca que



ambos cónyuges merecen igual protección y no se observe en ninguno de ellos una situación de verdadera necesidad se tornará improcedente la atribución del uso a cualquiera de ellos, y eso es lo que sucede en el presente."

En este sentido, y de conformidad a los agravios de la recurrente, he de diferir en la afirmación respecto a que ambas partes se encuentran en una situación de igualdad.

Es cierto que la situación a decidir en estas actuaciones encuentra su marco legal en el art. 443 del Código Civil y Comercial.

En comentario a la mencionada norma se ha reflexionado: "A falta de acuerdo, y para decidir judicialmente la preferencia de uno u otro cónyuge, **se establecen pautas de tipo objetivo, todas relacionadas con la situación de vulnerabilidad o necesidad habitacional de los cónyuges**, dejando de lado cualquier consideración respecto a las causas de la ruptura matrimonial. Corresponde su análisis conjunto, ya que apuntan a determinar el grado de vulnerabilidad habitacional de cada uno de los cónyuges, para así privilegiar a quien se encuentre en peor situación. Esta es la finalidad de la norma... (ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR. ¿CUÁNDO UN INMUEBLE ES "VIVIENDA FAMILIAR"? Pellegrini, María Victoria Publicado en: RDF 2019-IV , 141 Cita Online: AR/DOC/1964/2019).

La autora luego señala: "Para el cónyuge a quien no le es atribuida la vivienda, representa una fuerte restricción a sus derechos, sea que se trate del titular de la vivienda, que tenga derechos emergentes del régimen de comunidad o incluso que sea el locatario (y mantenga esta condición a pesar de no usar el inmueble). Por ello se trata de una atribución limitada en el tiempo, debiéndose establecer un plazo de duración. En la tensión subyacente entre el



derecho sobre el inmueble del cónyuge a quien no se le atribuye el uso de él y el principio de solidaridad familiar, que obliga a tolerar esa restricción en función de la mayor vulnerabilidad de quien fuera su cónyuge, la fijación de un plazo funciona como una herramienta de equilibrio: ni el ex cónyuge debe soportar indefinidamente la limitación de sus derechos, ni quién se beneficia con la atribución de uso de la vivienda "resuelve" su problema habitacional en forma definitiva. Ambos se encuentran en una relación de cooperación, aun con posterioridad al quiebre de la vida matrimonial y como consecuencia de la responsabilidad contraída en virtud del proyecto existencial común."

"... en definitiva la justificación de la norma está dada por su finalidad. Una interpretación que se detiene en la literalidad normativa, o, mejor dicho, que interpreta las palabras utilizadas en un sentido estricto o restrictivo, se desentiende de la finalidad perseguida. Y ello significa haber "olvidado" que el Código Civil y Comercial introdujo un cambio paradigmático en la interpretación normativa que exige atender al objetivo perseguido por las normas, más allá de sus propias palabras (art. 2º, Cód. Civ. y Com.) . Máxime cuando los casos a resolver involucran derechos de raigambre constitucional, reconocidos por los tratados de derechos humanos vigentes en la República y fuente explícita del Código Civil y Comercial de la Nación (art. 1º, Cód. Civ. y Com.)."

Y finaliza: "Porque la reforma legal no sólo modificó el texto normativo, aquello que establecen sus artículos. **Estableció de qué modo debe interpretarse el texto, privilegiando la finalidad de las normas, procurando una interpretación normativa dinámica, sistémica y coherente, nutrida por los derechos provenientes del corpus iuris específico del derecho de los derechos humanos.** En definitiva,



el título preliminar del Código Civil y Comercial de la Nación constituye la llave interpretativa de toda su regulación.”

Bajo las pautas descriptas, que brindan herramientas para abordar el estudio concreto de las constancias de la causa, le asiste razón a la recurrente principalmente en tres ejes de los que plantea en su recurso: las particularidades en torno a la situación jurídica del bien que indican como verosímil el detrimento patrimonial que implicaría enajenar el bien en este momento; la falta de valoración de conformidad a la sana crítica de algunas de las pruebas y finalmente la omisión de evaluar la situación no ya como una imagen estática sino en el devenir de la historia de las partes, en la que no es posible eludir la cuestión del centro de vida de las hijas de la demandada y la otrora familia ensamblada que constituyeron durante varios años.

En cuanto al primer aspecto, este es la situación jurídica del inmueble, cabe señalar a la recurrente que aun dentro del amplio marco que ha delineado el nuevo Código Civil y Comercial para la actuación del Juez en el proceso, la carga de acreditar las condiciones del inmueble recae sobre las partes y de modo alguno esa omisión puede resultar un reproche para el Juez.

Destaco lo dicho, pues el concepto de carga de la prueba *“... contiene una regla de conducta para el juzgador, en virtud de la cual puede fallar de fondo cuando falta la prueba del hecho que sirve de presupuesto a la norma jurídica que debe aplicar. Por otra parte, implica este principio la autorresponsabilidad de las partes por su conducta en el proceso, al disponer libertad para llevar o no la prueba de los hechos que las benefician y la contraprueba de los que, comprobados por el contrario, pueden perjudicarlas; puede decirse que a las partes les es posible colocarse en una total o parcial inactividad probatoria por su cuenta y riesgo”*



(Conf. DEVIS ECHANDIA, Hernando, "TEORIA GENERAL DE LA PRUEBA JUDICIAL" Tomo I, Zavallía-Editor, pág. 138 y ss.)

La pretensión de que le sea atribuida la vivienda formó parte de la defensa de la demandada y en ese sentido, reprochar al Juez no haber solicitado el certificado de dominio al Registro de la Propiedad Inmueble no es una queja que resulte atendible.

No obstante, de la prueba obrante es posible concluir que el préstamo para la adquisición del inmueble está en curso de cumplimiento, de modo tal que las sumas que se podrían alcanzar con la venta de esos derechos claramente atentan contra la posibilidad de que cualquiera de ambos pueda, a su vez, acceder a una vivienda, circunstancia ésta que no es posible pasar por alto.

En segundo lugar, tampoco puede decirse que ambas partes se encuentren en condiciones de igualdad, y sustentar esa afirmación en el hecho -entre otras cuestiones- que surge que durante diciembre de 2017 la demandada cobró más que el actor.

De la lectura de los recibos adjuntados, se advierte que el actor tiene más categoría, más antigüedad, y un mayor salario básico, surgiendo además una cuestión que resulta llamativa y es que cobra salario por cónyuge cuando a esa fecha ya se encontraba divorciado -la sentencia es del 21/4/2016-, y el informe de fs. 295 señala que cobra salario por la demandada, aunque probablemente ésto se deba a un error.

Luego y si bien los ex cónyuges no tienen hijos en común, prescindir de considerar a los hijos que tienen a cargo y el concepto de familia ensamblada que recoge el nuevo Código Civil y Comercial, importa la omisión de incorporar al análisis un dato fáctico fundamental.



De este modo acceder a la pretensión de la demandada no implica reconocerle un mejor derecho, sino tener en cuenta que las circunstancias que rodean su petición denotan una mayor vulnerabilidad.

Plantear como premisa que ambos cónyuges tienen igual derecho a la vivienda no pasa de ser una formulación genérica sobre la cual es preciso encuadrar las necesidades concretas que permitan ponderar una solución en el contexto de desequilibrio patrimonial que plantea la ruptura del matrimonio.

La norma que establece la posibilidad de atribución de la vivienda a uno de los cónyuges es una herramienta que permite brindar una solución para el caso en que existe una limitación en el patrimonio de los cónyuges y respecto de lo cual la liquidación de un único bien implica la pérdida de la vivienda para ambos.

La situación descripta es la que se presenta en el caso en examen pues efectivamente se trata del único **inmueble ganancial**, del cual no puede predicarse que exceda las necesidades de la demandada y sus hijas y a ello se agrega que -como quedara dicho- no es posible ignorar que en la actualidad, la situación jurídica del inmueble con el préstamo aun pendiente de cancelar torna antieconómica su venta.

La decisión de privilegiar al grupo familiar integrado por la demandada y sus hijas no sólo encuentra su razón de ser en la particular protección que merecen las niñas y adolescentes, sino en evitar la perturbación que implica ser separado del espacio en el que se desenvuelve su vida social y educativa, concepto que acertadamente destaca en sus agravios como "centro de vida".

En la consolidación de esa circunstancia tuvo una indudable injerencia la conflictiva que atravesó la demandada



con el actor y que implicó su retiro del hogar y posterior reincorporación al mismo, pues están acreditadas las situaciones de violencia atravesadas por la pareja y su conclusión a partir de la decisión judicial de ordenar el reintegro de la demandada con sus hijas al que era el hogar de la pareja.

Este escenario no puede dejar de ser tenido en cuenta al momento de ponderar las circunstancias que permiten sostener la mayor vulnerabilidad que presenta la situación de la demandada en cuanto a su petición de que la vivienda permanezca temporariamente ajena a la liquidación.

Adviértase que las condiciones contempladas para ordenar el reintegro al hogar no han variado considerablemente, pues la Sra. T. continúa viviendo con sus hijas, y a lo largo de todos los procesos transitados por las partes no hay ninguna constancia de la presencia del progenitor de las chicas lo que la transforma en jefa de hogar.

En cuanto al plazo de duración y si bien a la luz de las disposiciones del art. 211 del Código Civil, pero en reflexiones que resultan aplicables al régimen actual, expresaba Cecilia Grosman: **"La fijación de un término de indivisión es beneficioso para ambos cónyuges y es el criterio de nuestro ordenamiento en los supuestos de indivisión impuesta por la ley (art. 2715, C.C.; art. 51 ley 14.394); por una parte el cónyuge que no habita el inmueble sentiría que la restricción que se le impone sólo es de naturaleza transitoria y no la pérdida definitiva de su derecho de propiedad; por la otra, el esposo que usa el bien asumiría la responsabilidad de procurar resolver su situación habitacional dentro de un plazo determinado que podría prorrogarse si las circunstancias de hecho lo aconsejaren. El poner un límite a la indivisión contribuye a crear el equilibrio necesario entre el interés**



individual y el interés social; pareciera no ser justa una indivisión "sine die" teniendo en cuenta que se trata de un patrimonio logrado con el esfuerzo común" (Cecilia Grosman "La vivienda familiar. Efectos de la separación personal o divorcio (art. 211, Código Civil) en "Derecho de Familia" Revista Interdisciplinaria de Doctrina y Jurisprudencia-Número 1 1989- pág. 26 - Abeledo-Perrot).

En ese sentido, reconocida la caracterización de la demandada como jefa de hogar, y que ello resulta una de las circunstancias dirimentes para revocar la decisión de grado, he de proponer que el plazo se fije hasta que la menor de las hijas de la demandada alcance la edad de 25 años sujeto a la condición de que continúe viviendo con su madre y efectivamente encare estudios para su formación profesional en los términos del art. 663 del Código Civil y Comercial.

Luego, también deberá ser tenida en cuenta la posibilidad de cambio en la situación jurídica del inmueble, esto es, y a modo de hipótesis si por ejemplo surgiera la posibilidad de una cancelación anticipada del préstamo y ello redundara en la consolidación de la titularidad del mismo en cabeza de las partes.

Adviértase que lo dicho encuentra fundamento en el art. 445 del C.C.yC. que dispone: "*Cese. El derecho de atribución del uso de la vivienda familiar cesa: a) por cumplimiento del plazo fijado por el juez; b) por cambio de las circunstancias que se tuvieron en cuenta para su fijación; c) por las mismas causas de indignidad previstas en materia sucesoria*"

Ahora bien, es indispensable también atender el derecho del actor pues no resulta equitativo que continúe pagando la cuota del préstamo -aspecto reconocido por la



demandada- y a la vez tenga que afrontar el pago de una renta que le permita acceder a su vez a una vivienda.

Al respecto Sambrizzi señala: *"... en cuanto al monto a fijar, deberá a nuestro juicio tenerse en cuenta, en primer lugar, si el bien es de carácter ganancial o propio del esposo que reclama la renta, ya sea en parte o en un todo, puesto que en este último supuesto y de ser el bien de carácter propio, la renta deberá ser mayor que de no ser así. Además, es ciertamente relevante el valor del inmueble como pauta a tomar en consideración para fijar la renta, que podría acercarse a lo que podría ser el equivalente a u valor locativo. Capparelli, en cambio, afirma que al no tratarse de un alquiler, la renta no debe ser fijada en base a ese valor, sino teniendo en cuenta las pautas en que se fundó la atribución y la situación en la que se encuentra el cónyuge beneficiario del derecho".* ("El régimen patrimonial del matrimonio en el nuevo Código Civil y Comercial" Eduardo Sambrizzi Thomson Reuters-La Ley pág. 442).

En este aspecto es preciso enfocar la especial característica que reviste el bien inmueble que integra la masa ganancial.

Se trata de una casa a la cual las partes accedieron por medio de un préstamo en el marco de la obra denominada: "192 Viviendas e Infraestructura en Neuquén capital con la Entidad Intermedia de Viviendas para Empleados Mercantiles Ltda." y de la "Operatoria de créditos hipotecarios individuales mancomunados" con la participación de la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable.

Se trata de un préstamo a 20 años destinado a la adquisición de la vivienda única, unifamiliar y de ocupación permanente, de modo que las características del mutuo forman parte inescindible del inmueble y razón que impone que no deba



perderse de vista esta circunstancia por su innegable proyección hacia el futuro en la medida que, en el sistema de créditos y recompensas que está delineado por el Código Civil y Comercial, si la demandada no tiene acceso al pago de la cuota del préstamo, su participación en la futura liquidación del mismo se verá disminuida.

Así, si el actor ha venido abonando la cuota hasta el día de hoy, la posibilidad de que a partir de la firmeza de este fallo pueda hacerlo la demandada, y durante todo el tiempo que permanezca en el uso del inmueble, no solo aliviará del pago de la cuota a quien no está haciendo uso del mismo, sino que permitirá una situación de mayor equilibrio en lo que resultarán las cuentas finales de la división de bienes.

Por ello, siguiendo la pauta descrita por Sambrizzi, no tratándose estrictamente de un canon locativo, he de proponer que, a partir de la firmeza del fallo sea la demandada quien asuma el pago de la cuota del préstamo, vinculada esa circunstancia a las ya aludidas condiciones a las que se sujetó su permanencia en el inmueble.

Estas mismas consideraciones sellan la suerte adversa al reclamo que efectuara la demandada respecto a solicitar una renta por el plazo en que, a raíz de la situación de violencia, permaneció fuera de la vivienda pues durante ese plazo fue el actor quien abonó las cuotas del préstamo.

En cuanto al modo que resolviera la sentencia en relación al automotor, he de proponer que se confirme pues de las constancias de las multas relacionadas con el estacionamiento surge que el auto fue efectivamente utilizado en el período en que se encontraba bajo custodia de la demandada, y así es posible concluir que se ha hecho uso del



mismo por lo que la modalidad de recompensa dispuesta en la instancia de grado debe confirmarse, como así también la decisión respecto a procurar la venta de ese bien en forma privada y en su defecto ordenarse la subasta judicial.

Por último, en relación a la petición acerca de que se regulen honorarios que se habrían omitido, a más de señalar que la sentencia de grado no los omite sino que los difiere en un todo de acuerdo a lo que prevé la ley de aranceles al respecto, la demandada carece de legitimación para ese reclamo.

Las costas de Alzada se imponen por su orden.

La Dra. Patricia CLERICI dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **SALA II**

RESUELVE:

I.- Modificar parcialmente la sentencia dictada en fecha 19 de octubre del año 2020 (fs. 460/466), ordenando la atribución del inmueble a la demandada por el plazo dispuesto y sujeto a las condiciones detalladas en los Considerandos; y disponiendo que a partir de la firmeza de este fallo la demandada abone la cuota del préstamo que grava la vivienda, por el plazo y modalidades dispuestas en los Considerandos.

II.- Imponer las costas de Alzada en el orden causado (art. 68 del CPCyC).

III.- Regular los honorarios profesionales en el 30 % de lo que corresponda por igual tarea desempeñada en la instancia de grado (art. 15 de la ley 1594).

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.



**PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN**

Dra. PATRICIA CLERICI - Dr. JOSÉ I. NOACCO

Dra. MICAELA ROSALES - Secretaria