Voces: DESALOJO - COMODATO - UNIONES CONVIVENCIALES - POSESIÓN

Partes: Ferrara Sonia Vanesa c/ Hipocampo S.R.L. y/o quien resulte ocupante | desalojo

Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya

Fecha: 20-oct-2021

Cita: MJ-JU-M-135110-AR | MJJ135110

Producto: MJ

Es inadmisible el desalojo respecto de un bien inmueble sobre cual se discute cómo debe ser distribuido, una vez cesada la unión convivencial entre las partes.

Sumario:

1.-No es vía del desalojo la apta para discutir los extremos traídos a juicio, sino las acciones previstas por los arts. 509 y subsiguientes, especialmente el art. 528 del CCCN -uniones convivenciales-, en lo que resulte pertinente: ello sin perjuicio de no tratarse de un inmueble destinado a la vivienda familiar, sino a oficinas, locales y depósito, pues lo que en definitiva se encuentra comprometido es el patrimonio adquirido y conformado durante la relación convivencial.

2.-El desalojo no es la vía apta para discutir los asuntos que conllevan el análisis de los derechos de propiedad o posesión de los litigantes sobre el bien a desalojar; ni corresponde en su estrecho marco desentrañar los efectos del cese de la unión convivencial en relación a los bienes adquiridos durante su vigencia.

3.-En procesos de desalojo, la existencia de un vínculo familiar entre las partes, como previo al conflicto y causa de la ocupación del demandado/da, corre el foco propio de este tipo de litigio.

En la ciudad de Goya, Pcia. de Corrientes, a los 20 días del mes de octubre del año dos mil veintiuno, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya, la Sra. Presidente Dra. GERTRUDIS L. MARQUEZ y los Sres. Vocales Dr. JORGE MUNIAGURRIA y Dra. LIANA C. AGUIRRE, asistidos por la Secretaria autorizante Dra. Carina R. Zazzeron, tomaron en consideración la causa caratulada: "FERRARA SONIA VANESA C/ HIPOCAMPO SRL Y/O QUIEN RESULTE OCUPANTE S/ DESALOJO", GXP 31760/17, venida en apelación.

Practicado el sorteo de ley, resultó el siguiente: Dra. LIANA C. AGUIRRE Dra. GERTRUDIS L.

MARQUEZ.

RELACION DE LA CAUSA: la Dra. AGUIRRE dijo: como la practicada por el a quo se ajusta a las constancias de autos a ella me remito para evitar repeticiones. La Dra. MARQUEZ manifiesta conformidad con la presente relación.

CUESTIONES

PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida?

SEGUNDA: Caso contrario, ¿debe ser confirmada, revocada o modificada?

A LA PRIMERA CUESTION LA DRA. AGUIRRE DIJO: Que no se observan en la sentencia vicios de procedimiento ni defectos de forma que obliguen al Tribunal a un pronunciamiento de oficio por lo que no corresponde considerar la cuestión. Así Votó.

A LA PRIMERA CUESTIÓN LA DRA. MARQUEZ DIJO: Que se adhiere al voto de la colega preopinante. Así voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN LA DRA. AGUIRRE DIJO: a. Vienen los autos a conocimiento del Tribunal de Alzada efectos del tratamiento del Recurso de Apelación interpuesto a fs. 272/275, por los Dres. Edgardo Antonio Zenón y Pablo Edgardo Ibáñez, en representación del demandado, contra la Sentencia Nº 43 de fecha 27 de abril de 2021, agregada a fs.251/265vta.

Ordenada la sustanciación por Dto. N° 2855 de fs. 2 76, y contestado a fs. 277/279vta. por el Dr. Ignacio Gatti, en representación de la actora, por auto N° 3411 de fs. 280, se concede el recurso de apelac ión libremente y con efecto suspensivo, disponiéndose su elevación.

Recibida, por Dec.N° 490 (fs.281) así se las tiene , y se dispone integrar el Tribunal con los miembros titulares, llamar "autos para sentencia" y practicar -por secretaría- acta de sorteo a efectos de establecer el orden para emitir voto. Providencia firme y consentida. A fs. 282, obra Acta N° 167. b. La Sentencia atacada (N°144), en lo que aquí interesa dispuso "1°) HACER LUGAR a la demanda de DESALOJO promovida por SONIA VANESA FERRARA, DNI N° 29.421.377, contra HIPOCAMPO S.R.L. Y/O CARLOS ALBERTO GUTIERREZ, DNI N° 16.746.906, Y/O QU IENES RESULTEN OCUPANTES del inmueble ubicado en la Manzana N ° 206, individualizado como Lote I, situado en calle Cabral N° 170, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Folio Real Matrícula N° 13.220, Adrema I1-7355-1. 2°) RECHAZAR la Reconvención promovida por CARLOS ALBERTO GUTIERREZ, DNI N° 16.746.906, contra SONIA VANESA FERRARA DNI N° 29.421.377, por Derecho de Retención , por los fundamentos expuestos. 3°) CONDENAR a HIPOCAMPO SRL, CARLOS ALBERTO GUTIERREZ, DNI N° 16.746.906 Y/O QUIENES RESULTEN OCUPANTES a desalojar el inmueble objeto de este proceso en el plazo de diez días (art. 1223 CCCN). 5°) COSTAS en el orden causado, respecto a la Excepción de falta de Legitimación pasiva. 8°) COMUNICAR la presente sentencia, a los fines de su registración en el "Protocolo del Observatorio de Sentencias con Perspectiva de Género", dispuesto por Acdo. 14/20 del Superior Tribunal de Justicia". c. Los antecedentes.

Sonia Vanesa Ferrara, en su calidad de titular registral, conforme la

Provincia de Corrientes Poder Judicial T.65, F 541 N° 72 Año 2021 escritura que acompaña, promovió contra HIPOCAMPO SRL Y/O CUALQUIER OTRO OCUPANTE, demanda de desalojo respecto del inmueble (Galpón), ubicado en calle Cabral N° 170 de la ciudad de Goya , Manzana N°206, Adrema I1-7355-1, inscripto en el RPI bajo Matrícula N° 13.220, por la causal de tenedores precarios.

Señaló que la firma comenzó a funcionar en el inmueble, a partir de la celebración de un comodato verbal; que ella formó parte de la SRL., pero luego, por desavenencias con su socio Nelson Gutiérrez, decidió retirarse de la administración y dejar sin efecto el comodato, exigiendo al hacerlo, la restitución del inmueble mediante carta documento del 11/04/2016, dirigida a la firma y a Gutierrez.

Recibió como respuesta -siguió- la oposición a la restitución con fundamento en un supuesto derecho de retención, motivando ello, un nuevo emplazamiento por CD del 04/09/17, con igual resultado.

Indicó que en función los hechos relatados, desde abril de 2016 la firma y/o cualquier otro ocupante se convirtió en tenedor precario con obligación de restituir.

Fundó la acción en lo dispuesto por el art. 1533 y siguientes del CCyC, y arts. 679 y siguientes del CPCC.

Carlos Alberto Gutiérrez, contestó la demanda negando la existencia de comodato gratuito verbal o escrito alguno; también los hechos alegados por la actora.

Relató su versión, afirmando ser el único y real dueño del bien y de la firma Hipocampo SRL; que Ferrara comenzó una relación laboral con esta última en agosto de 2004 y hasta el 31 de julio de 2007, en que él decidió modificar la titularidad de las cuotas societarias y colocar en tal calidad a su hijo, Nelson Emilio Gutiérrez y a la accionante, suscribiendo contradocumentos agregados a la causa "GUTIERREZ C/ FERRARA S/ ESCRITURACIÓN", Expte.N° 27481/16, de trámite ante el Juzgado civi l N° 2 de Goya.

A la par de llevar adelante la relación laboral, se vincularon como pareja y tuvieron una hija, Máxima Victoria Gutiérrez, en diciembre de 2004. Dijo que el capital social de la SRL, fue aportado exclusivamente por él ya que ninguno de los otros socios tenía solvencia económica. También, y por lo mismo, adquirió el inmueble pagándolo con su patrimonio y efectuándole numerosas mejoras que describe, abonando a la vendedora Verónica Viviana Ramírez, todas y cada una de las cuotas conforme lo demostraban los comprobantes acompañados.

En base a ello, reconvino por derecho de retención y cobro de precio de adquisición y de las mejoras útiles y necesarias.

Detalló las numerosas causas judiciales que lo vinculan con la actora, y que versan, en su gran mayoría, sobre las consecuencias económicas derivadas de la ruptura convivencial: Escrituración, Expte. GXP N° 27.481 (Juzg.Civil y Comercial N° 2) Disolución de socieda d, Expte. N° GXP 27.178 (Juzg.Civil y Comercial N° 1); División de Condomin io Expte. N° GXP 27.642 (Juzg.Civil y Comercial N° 2); División de sociedad , Expte. N° GXP 27.183 (Juzg.Civil y Comercial N° 1), todos de Goya, La jueza de la instancia, Dra.Colombo, luego de efectuar una descripción detallada de la causa; de los presupuestos de la acción intentada, y la viabilidad de articular reconvención en el marco de este proceso, se abocó a su tratamiento.

Declaró abstracto el planteo relativo a la falta de legitimación de Nelson Emilio Gutiérrez, por no haber sido demandado formalmente, no ser más socio de la accionada, ni ocupar el inmueble objeto de desalojo, calificando como sujeto pasivo del proceso a Carlos Gutiérrez, por encontrarse ocupándolo.

Analizó luego el derecho de retención invocado, rechazándolo por no existir una obligación cierta por parte de la actora de abonar el valor del bien, como pretendiera, y no ser ésta la vía apta para discutir el mejor derecho sobre el bien (propiedad o posesión del mismo, ni los efectos del cese de la unión convivencial).

Analizó luego la cuestión, en el contexto en que se generara, valorando haberse adquirido el bien cuando la actora y Carlos Alberto Gutiérrez

Provincia de Corrientes Poder Judicial T. 65, F 541 N° 72 Año 2021 constituían una pareja, por lo que desde una perspectiva de género, hizo eje en la violencia económica o patrimonial (Ley 26485 pto. 4), que se evidenciaba con las constancias de la causa, en la que el demandado reclamara derechos emergentes de las erogaciones patrimoniales efectuadas durante la convivencia con la actora.

Debía tenerse en cuenta -sostuvo- no sólo el derecho civil sino el contexto vincular de convivencia y familiar que mantuvieron las partes, manifestado en el caso, como una historia de subordinación en lo referido a las decisiones vinculadas a la administración y disposición de los recursos económicos.

Decidió, entonces, hacer lugar a la demanda y rechazar la reconvención. d. Los agravios.

Formulados por Carlos A.Gutierrez, cuestionan el análisis y valoración de la prueba; la calidad que se le atribuye respecto del inmueble; el rechazo del pretendido derecho de retención invocado respecto de las mejoras; y el encuadre del caso en la normativa de violencia de género.

Refuta la calidad de poseedor con obligación de restituir, cuando nunca lo fue, ya que tiene derechos sobre el inmueble por haberlo pagado, construido y realizado conforme lo acreditó con la documental, las testimoniales de la vendedora del inmueble y de su hija, el reconocimiento de los constructores que intervinieron en la edificación y diseño del inmueble.

Rechaza la omisión tanto del reclamo del pago del precio del inmueble con fundamento en tratarse la presente de una obligación personal, como del marco de unión convivencial en que se dieran los hechos: compra, construcción y realización de mejoras.

No se acreditó, sigue, la existencia del comodato verbal invocado como base de la acción. Entiende que debió declarar la cuestión abstracta o declararse incompetente para entender un conflicto netamente de familia y no de desalojo, enmarcada en el nuevo régimen de las uniones convivenciales.

Por último, atribuye equivocación de la jueza al encuadrar la cuestión en un caso de violencia de género. Señala que fueron una pareja normal con muchos sentimientos, que tuvo un final, pero nunca ejerció violencia contra la actora; invirtió su patrimonio en favor de quien fue la mujer de su vida y persona de confianz a, en desventaja de su situación patrimonial, por lo que

se siente agraviado por el análisis efectuado en la sentencia, y por ello, pide su anulación. e. Análisis y solución.

Previo al análisis y confrontación de los agravios con la decisión llamada a revisar, señalaré que arribaron firmes a esta instancia, los siguientes hechos:1) la declaración de abstracta de la excepción de falta de legitimación pasiva, opuesta respecto de Nelson Emilio Gutiérrez (consignado, por error, en la parte resolutiva de la sentencia apelada, con el apellido "Ferrara"), con costas en el orden causado; 2) la calidad de titular registral que ostenta la actora, respecto del bien objeto de desalojo; 3) la unión convivencial entre la actora y el accionado al tiempo de la adquisición del inmueble; 4) la legitimación de Carlos Alberto Gutiérrez para actuar en autos, en su condición de ocupante del inmueble; 5) la exclusión de tratamiento y pruebas en relación al reclamo de indemnización de gastos y mejoras, relegado para ser articulado por otra vía procesal (ver audiencia preliminar de fs. 145); 6) la incomparecencia al proceso, de la razón social HIPOCAMPO SRL, demandada desde el inicio (ver escrito fs. 16/17 y cédula de fs. 26/28), de la que se dijo encontrarse en liquidación pero sin aportarse prueba al respecto; 7) La existencia de numerosas causas judiciales entre la actora y el demandado (a ellas me referiré más abajo), relacionadas con cuestiones patrimoniales y familiares.

La reseña tiene por objeto, claro está, despejar el ámbito de evaluación pues, como bien lo señalara la Dra. Colombo: "A simple vista se advierte (entre las partes) una relación compleja, atravesada por litigios patrimoniales de diversa naturaleza." (fs. 262 vta.).

Es que, no sólo quedó expuesto en el relato y las constancias de ésta, sino en los arribados para revisión de este Tribunal en los últimos años, la realidad de lo indicado antes: Sonia Vanesa Ferrara y Carlos Alberto Gutierrez,

Provincia de Corrientes Poder Judicial T. 65, F 541 N° 72 Año 2021 luego de la ruptura convivencial, se promovieron mutuas acciones judiciales, vinculadas fundamentalmente, con cuestiones patrimoniales. Me refiero a:

1-"FERRARA SONIA VANESA C/ CARLOS ALBERTO GUTIERREZ S/ DIVISION DE CONDOMINIO", Expte.N° GXP 27642/16; tramitada ante el Juzgado Civil y Comercial N° 2, donde por Sentencia N° 05 del 13/02/2019, se hizo lugar a la demanda División de Condominio deducida por SONIA VANESA FERRARA contra CARLOS ALBERTO GUTIERREZ, respecto de un inmueble ubicado en la Manzana N° 207 de esta ciudad de Goy a, constante de 10 mts. de frente al Norte sobre calle Sgto. Cabral, por 61 mts. de fondo.; linda al Norte calle Sgto. Cabral, al Sur propiedad de Baltasar García y Juan García, al Este Antonio Beltran (hoy Enrique) y al Oeste propiedad de Tomas Álvarez; inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble Matricula 16.314, Dpto. de Goya - I - T° 3, F° 593, Nro. 498- Año 196 7. Inscripto en la Dirección Gral. de Catastro con Adrema I1-7067, con costas en el orden causado. E hizo lugar a la Reconvención de División de Condominio deducida por CARLOS ALBERTO GUTIERREZ contra SONIA VANESA FERRARA, respecto de la Motocicleta marca YAMAHA Dominio 650 KUQ y los automotores marca KIA Modelo 033-K3600S 335 Dominio BQB 722, VOLKSWAGEN Modelo 527- HIGHE UP 1.0 MPI Dominio PHD 894 y VOLKSWAGEN Modelo WH AMAROK 2.0L TDI 140 CB 4X2 348 Dominio PHD 899; con costas a la actora reconvenida.

Dicha causa transita por la etapa de ejecución de sentencia, y tuvo una audiencia entre las partes el pasado 18/02/2020, sin acuerdo alguno respecto del modo en que debían dividirse los bienes en condominio, por lo que se designó un perito tasador.

2- "GUTIERREZ CARLOS ALBERTO C/ SONIA VANESA FERRARA S/ COBRO DE PESOS" EXPTE.N° GXP 32375/17, tramitada ante el Juzgado Civil y Comercial N° 2, donde se discutió el reembolso de las mejoras efectuadas por Gutiérrez en el inmueble sito en calle Cabral N° 130, cuya propiedad tiene en condominio con Ferrara, habiendo el Juez de grado concluido por Sentencia N°47, no revestir ellas el carácter d e necesarias, ni haber obtenido la previa conformidad de su condómino para obtener el rembolso al ser útiles; rechazando la demanda.

Lo hizo considerando la Unión Convivencial de las partes, su ruptura entre agosto y noviembre de 2015, y sus consecuencias. La misma fue confirmada por este Tribunal (Dras. Aguirre-Marquez), por Sentencia N° 49 del 22/08/2019, que rechazó el recurso propuesto por Gutierrez.

3- "FERRARA SONIA VANESA C/ GUTIERREZ CARLOS ALBERTO S/ DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD", EXPTE. N° GXP 27.183/16, de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N°1, en el que por Sentencia N°302, se tuvo por allanado a Carlos Alberto Gutiérrez, se hizo lugar a la acción de disolución de la sociedad de hecho "Máxima Rodados", con efecto retroactivo al 28/03/16 y se impusieron las costas por su orden; recibiendo confirmación por este Tribunal, mediante sentencia N° 50 del 11/08/2017 (Dres. Muniagurria-Aguirre).

4- "GUTIERREZ CARLOS ALBERTO C/ SONIA VANESA FERRARA S/ ESCRITURACION", EXPTE. N° GXP 27481/16, tramitada ante el Juzgado Civil y Comercial N°2, que por Sentencia N°10, resolvió rechazar la demanda de escrituración deducida por Carlos Alberto Gutiérrez contra Sonia Vanesa Ferrara por no haber integrado debidamente la litis con el acreedor hipotecario de los inmuebles denunciados en la demanda, Manuel Martín Schraje y cargó las costas en el orden causado por conocer ambas partes el gravamen sin que ninguno haya solicitado traerlo al proceso; recibiendo confirmación de este Tribunal (Dras. Marquez-Aguirre), mediante Sentencia N°42, del 11/07/2019, 5- "FERRARA SONIA VANESA C/ GUTIERREZ CARLOS ALBERTO S/ DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD", EXPTE.N° GXP 27.178, de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N° 1 (ver copias de fs. 2 9/30), y en cuyo marco se estaría discutiendo la liquidación de HIPOCAMPO SRL., aunque ninguna prueba se trajo sobre el punto.

6- "FERRARA SONIA VANESA EN REPRESENTACIÓN DE SU HIJA MENOR C/ GUTIERREZ CARLOS ALBERTO S/ ALIMENTOS", EXPTE. N°

Provincia de Corrientes Poder Judicial T. 65, F 541 N° 72 Año 2021 GXP 27.187, de trámite ante el Juzgado de Familia de Goya (ver copias fs. 46/47).

7- "FERRARA SONIA VANESA C/ CARLOS ALBERTO GUTIERREZ S/ RENDICIÓN DE CUENTAS - SUMARIO -", Expte. Nº GXP 32542/17, tramitada ante el Juzgado civil y Comercial N° 3, d onde por Sentencia N° 47, se rechazó la excepción de prescripción interpuesta por el demandado, haciéndose lugar a la acción de rendición de cuentas promovida por Sonia Vanesa Ferrara y condenándose a Carlos Alberto Gutierrez a rendirlas en forma detallada y documentada, respecto de las gestiones realizadas en virtud del poder general amplio otorgado por Escritura N°1 43 del 02/08/2008, por ante el registro del Escribano Marcos Piasentini; con costas al demandado vencido. La misma recibió confirmación de este Tribunal, por Sentencia N° 77 del 28/10/20 (Dres. Muniagurria-Aguirre).

En resumen, con este juicio suman ocho (8) los tramitados entre las mismas partes, a partir de

la ruptura de la unión convivencial ocurrida -ya se dijo- entre agosto y noviembre de 2015, y todos vinculados con cuestiones patrimoniales derivadas de los negocios que también los uniera (salvo los alimentos reclamados para la hija en común).

Coincido plenamente con la Dra.Colombo cuando dijo que el desalojo no es la vía apta para discutir los asuntos que conllevan el análisis de los derechos de propiedad o posesión de los litigantes sobre el bien a desalojar; ni corresponde en su estrecho marco desentrañar los efectos del cese de la unión convivencial en relación a los bienes adquiridos durante su vigencia.

Así, incluso, lo viene diciendo la Corte provincial en casos análogos: "Es que corresponde al Juez, mediante el examen de los hechos cuestionados y de las relaciones existentes entre los litigantes, darles su auténtico sentido, desentrañando la verdadera figura jurídica que prevalece en una situación dada". (Cfr. STJ en autos: "VEGA NEMESIO C/ DELFINA RAMONA MAIDANA, ANGEL BALTAZAR SEGOVIA Y OTROS S/DESALOJO", Expte. QXP 4383, Sent. N°64 del 22/05/18).

Y emerge absolutamente aplicable al caso el precedente citado, pues se trató de un litigio suscitado entre dos ex convivientes respecto de un inmueble adquirido durante la convivencia, registrado a nombre de uno pero utilizado por el otro, en que el primero, amparado en su título, pretendía desalojar a la segunda quien se defendió invocando ser poseedora.

En primera instancia se rechazó la demanda, en esta se revocó admitiéndola, decidiendo luego, el Superior Tribunal, dejarla sin efecto y confirmar la de origen, con el siguiente argumento:

"XI.- En el caso bajo análisis no se pretende derivar derechos por la calidad de concubina (hoy conviviente) que ha detentado alguna vez la demandada, sino más bien surge del contexto de la causa (en la que ambas partes incurren en contradicciones) que se pretende justificar su convicción de ser dueña de parte de la casa, al haber participado de su compra y construcción y haber transcurrido en ella parte de la vida en familia, lo que la lleva a instalarse en una parte del inmueble, sin pretender excluir a quien fue su par y con quien ha intentado llegar a un acuerdo.

"XII.- Esta es justamente la clase de conflictos en los que sería prudente y altamente positivo que se convoquen audienciasque procuren su autocomposición para que, internalizadas cada una de las partes de sus derechos, intenten con ayuda del magistrado alcanzar una solución que preserve los intereses de ambos en la medida de lo posible.

"XIII.- Así las cosas, entiendo que la Cámara se apartó de las comprobaciones de la causa, al reducir la cuestión al hecho de que se habría invocado una autorización verbal para ocupar, desconociendo que existía un trasfondo familia r que surge claramente de las actuaciones obrantes en autos y que claramente habilitaba a la demandada a invocar el ejercicio de una posesión al respecto.

"Es decir, la Cámara no pudo válidamente sustentarse en la mera calificación que la parte brindó a los hechos, ya que las derivaciones jurídicas de los hechos acreditados no son del resorte de las partes, sino exclusivas de la tarea del juez. Es que corresponde al Juez, mediante el examen de los

 hechos cuestionados y de las relaciones existentes entre los litigantes, darles su auténtico sentido, desentrañando la verdadera figura jurídica que prevalece en una situación dada". ("VEGA NEMESIO C/ DELFINA RAMONA MAIDANA, ANGEL BALTAZAR SEGOVIA Y OTROS S/DESALOJO", Expte. QXP 4383, Sent. N°64 del 22/05/18).

La referida, con otras, conforma hoy la doctrina legal del Alto Cuerpo: en procesos de desalojo (aún con aristas diferentes a las del caso), la existencia de un vínculo familiar entre las partes, como previo al conflicto y causa de la ocupación del demandado/da, corre el foco propio de este tipo de litigio.

En "SANDOVAL DINA RUT C/ JUAN DE DIOS CABRAL Y/O QUIENES RESULTEN OCUPANTES S/ DESALOJO -SUMARIO -", Expediente N° GXP - 33817/18, el Superior Tribunal sostuvo: "Véase que, conforme lo ha explicitado la Cámara, constituyen cuestiones ajenas de revisión por no controvertidas las siguientes:La existencia de una extensa relación de convivencia entre el demandado y la madre de la actora que perduró hasta su muerte y que el inmueble del que se pretende desalojar al accionado ha sido el hogar convivencial entre ambos".

"En ese contexto no pudo ser resuelta la cuestión como si fuera el desalojo de un simple ocupante (como se pretendió en la demanda), ni tampoco era necesario invocar defensa de posesión con ánimo de dueño como se le exigió desde la jurisdicción. Y es que la cuestión se inserta en el "Régimen de Uniones Convivenciales" (arts. 509 y ss del CCCN) plenamente aplicable en tanto, conforme lo dispuesto en el art. 7, estamos ante las consecuencias de una situación jurídica preexistente".

"(.) En conclusión, propicio se declare la nulidad de la sentencia de Cámara y de primera instancia por no apoyarse la decisión en los fundamentos normativos que corresponden a las constancias de la causa y se remita la causa al Juez con competencia en familia en dicha circunscripción, ante quien - en audiencia- deberán procurar una solución consensuada que permita atender de la mejor manera los intereses contrapuestos en autos o en su defecto se dicte un nuevo pronunciamiento ajustado a derecho". (STJCtes., Sentencia N° 116 del 10/11/2020). El resaltado es a drede.

Y recientemente, en: "MARTINEZ CLAUDIO ELISEO C/ MARTINEZ LEONARDO ESTEBAN Y OTRA Y/O QUIENES RESULTEN OCUPANTES S/ DESALOJO", Expediente N° GXP - 30346/17, volvió a d ecir:"Entonces, más allá del examen de los recaudos formales y sustanciales que impone el proceso de desalojo y el hecho de que pudieran estar en autos acreditados los de su procedencia, sin que el recurrente formule una crítica atendible al respecto, lo cierto es que quien demanda es el abuelo de quien hoy reside allí y que es sólo titular de un 50% y que resulta insoslayable la consideración del contexto en el que se pretende efectivizar el decreto de recupero.

"(.) Cabe destacar lo que he dicho en otro precedente pero que aplica al que nos ocupa ‘La relación entre la moral y el derecho está lejos de ser un tema tópico, apto para ser desarrollado en cursos donde la realidad cotidiana parece apenas entrevista. En más de una ocasión se advierte, frente a casos concretos, que la solución judicial está indicada, antes que por la exégesis de un texto, la invocación de una fuente o el peso de una opinión, por el rumbo que impone la recta razón, por la necesidad de que prevalezcan ciertos valores. Y tengo para mí que la elaboración jurídica sólo es fecunda cuando lleva al triunfo de tales valores, cuando

realiza lo bueno y lo equitativo, cuando la ley es invocada como maestra de vida y no como ídolo mudo e indiferente a las apreciaciones éticas' (cita de MAZZINGHI JORGE A. en Sentencia Civil de este Tribunal N° 25/2016)". (STJCtes., Sentencia N° 116 del 3/9/21, Considerando VIII.). También es propio el resaltado.

Los antecedentes reseñados, indudablemente, nos marcan un rumbo - insisto- que no tiene que ver específicamente con la materia debatida: el desalojo del inmueble, sino con la forma en que deberán ser evaluados los hechos y las pruebas.

Veamos.

Provincia de Corrientes Poder Judicial T.65, F 541 N° 72 Año 2021 Dijo Ferrara que, como dueña del inmueble se lo dio a HIPOCAMPO SRL., en comodato (gratuito y verbal) y para que sea utilizado como sede de la empresa; que en febrero de 2016 (a esa altura ya se había producido la ruptura con el accionado), se retiró de la administración que, por ello, quedó en manos de Nelson Gutierrez (hijo de su ex conviviente); en abril de ese año le intimó la entrega por CD, luego reiterada en 09/2016, y fue respondida invocando un derecho de retención.

Trajo como sostén de su derecho, la escritura de compraventa con hipoteca por saldo de precio N°93, pasada por ante el registro notarial del escribano Marcos Piasentini, en fecha 17/06/2010, de la que surge que Pedro Miguel Giménez vendió total y definitivamente a favor de la actora, el inmueble de autos, por el precio total y único de u$s71.246, y que la compradora abonó de la siguiente manera: a) en el acto a cuenta del precio, la suma de u$s 18.361, tomando a su cargo la deuda y honorarios que el vendedor posee en los autos "Piersanti Oscar Raúl c/José Luis Ramírez y otra s/Demanda de gasto útiles y daño oral s/Ordinario", Expte. N° 32 .293 (.), y b) el saldo, o sea la suma de u$s 52.885, en doce cuotas mensuales, iguales y consecutivas de dólares estadounidenses cuatro mil cuatrocientos siete (u$s 4.407); constituyéndose por el saldo de precio hipoteca en primer grado. Los pagos debían efectuarse en el domicilio de calle Rivadavia número 537 de esta ciudad, autorizándose expresamente (la escritura servía de Poder Especial), que dichos pagos sean percibidos por la sobrina del vendedor, Verónica Viviana Ramírez, quien sería quien otorgaría los recibos cancelatorios de cada uno (fs. 11/15).

Enfrentados estos extremos con la defensa opuesta por Gutierrez, emerge un claro correlato e incluso coherencia argumental:éste dijo haber sido el pagador de las cuotas, apoyando sobre dicha circunstancia, el derecho de retención alegado como reconvención.

A tal fin trajo trece recibos, reconocidos luego por Verónica Viviana Ramírez, con la aclaración de que era Gutiérrez quien iba a su casa a pagar (fs. 206).

Es decir, quedó probado en autos, que la autorizada por el vendedor, percibió de Carlos Alberto Gutiérrez, no sólo las 12 cuotas pactadas en la escritura N° 96 por u$s 4.407 cada una: el 18/08/10 la primera; el 10/09/2010 la N° 2 (fs.5); el 07/10/2010 la tercera; el 11/11/201 0 la cuarta (fs.52); el 13/01/2011 la quinta y el 14/01/2011 la sexta (fs.53); el 15/02/2011 la séptima y el 23/03/2011 la octava (fs.54); el 14/04/2011 la novena y el 03/06/2011 la décima (fs.55); el 24/06/2011 la décimo primera y el 13/07/2011 la décimo segunda (fs.56), sino que antes, en fecha 14/06/2010, había recibido el pago inicial de u$s18.361, para ser entregados a Pedro Miguel Giménez, a cuenta de mayor cantidad, conforme el precio ya referido (fs.57).

También los recibos y comprobantes extendidos por trabajos de albañilería y electricidad en el

inmueble obtuvieron el reconocimiento de quienes los expidieran, me refiero a Oscar García (fs.207), Jorge Manuel Cariolichi (fs.208) y Cesar Orlando Mendoza (fs.209), los que -además declararon no conocer a la actora y haber levantado la construcción para el demandado (García fs.207); trabajé para la obra en construcción de Carlos Gutiérrez en la parte eléctrica (Cariolichi fs.208); lo conozco a Carlos Gutiérrez, lo único que me pidieron hacer es la documentación técnica del galpón (Mendoza fs. 209).

En igual sentido declaró Oscar Alberto Vázquez:"El que hizo las mejoras, fue Carlos Gutiérrez, mejoró todo lo que sea tema del piso, todo revoque, revoque completo por supuesto, hizo un local en ese terreno y el tema de chapa también y todo lo que es oficina, baño", "no tenía piso, tenía piso de tierra, faltaban chapas, faltaba todo lo que era revoque, faltaba todo lo que era el tema de canaletas, y en el fondo faltaba agregar pared, porque no tenía casi ni pared en el fondo, faltaba cerrar la parte del fondo" (fs.205 y vta.).

No se me escapa que esos pagos fueron efectuados durante la vigencia de la unión convivencial (2010/2011, en su mayoría), por lo que la circunstancia de portar Gutierrez los comprobantes no genera, indefectiblemente, la presunción de ser su único pagador. Sin embargo, lo que sí produce es una

Provincia de Corrientes Poder Judicial T. 65, F 541 N° 72 Año 2021 distorsión de los hechos mismos, tanto de los expuestos por él como por la actora.

Adviértase que Sonia Ferrara, en su declaración de parte, indicó que "él (Gutierrez) colaboró, y era el encargado de manejar el personal que hacía las mejoras. Pero no aportó nada. Y si aportó algo, por si existe algún recibo y me reclama en juicio, hace cuatro años que usufructúa el predio y sigue trabajando la firma de él ahí (.) posiblemente compense algún tipo de mejora que haya hecho (.) desde que nos separamos él quedó en el inmueble (.) quiero resaltar que él hace cuatro años que está haciendo uso del inmueble, usufructuando el inmueble" (fs.200).

En el mismo sentido expuso el demandado al declarar que ocupa como dueño, "nunca me pueden exigir algo que es mío. tengo ahí mi oficina, ejerzo mi trabajo, opero comercialmente. desde el primer día que se adquirió la propiedad , uso ese bien.(lo adquirió) estando con Sonia Vanesa Ferrara en el cual por confianza, siendo mi pareja, madre de mi hija, y del hecho que venía de una inhibición, lo puse en nombre de ella por confianza, lo cual me siento estafado de la confianza, en lo que reclaman algo que no le corresponde.".

En tales términos, ciertamente no era la vía del desalojo la apta para discutir los extremos traídos a juicio, sino las acciones previstas por los arts. 509 y subsiguientes, especialmente el art. 528 del CCCN, en lo que resulte pertinente.

Ello sin perjuicio de no tratarse el de autos de un inmueble destinado a la vivienda familiar, sino a oficinas, locales y depósito, conforme surge del acta de reconocimiento judicial y del informe pericial de fs.210/214, pues lo que en definitiva se encuentra aquí comprometido es el patrimonio adquirido y conformado durante la relación convivencial (2010/2011), que perduró hasta el 08/11/2015 (fs.92), y de la que nació Máxima Victoria Gutiérrez el 24/12/2004 (fs.47).

Deberán las partes, por tanto, dirimir ante el Juzgado de familia, las cuestiones patrimoniales pendientes, y que refieren a la integración y distribución de los bienes adquiridos durante la convivencia, el aporte efectuado por cada uno, la utilización de dichos bienes durante el período posterior a la ruptura, las mejoras introducidas, etc.

Las razones hasta aquí explicadas, me orientan a considerar improcedentes tanto la acción intentada por la actora, como la reconvención por retención propuesta por el accionado, debiendo en consecuencia, dejarse sin efecto la sentencia de grado.

Las costas serán impuestas en el orden causado, atento no haber prosperado ninguna de las pretensiones de los litigantes, siendo oficiosos los argumentos que motivaran esta decisión. g.La decisión anticipada de ningún modo implica conlleva desatender el exhaustivo análisis y contextualización que efectuara la Colega de grado, cuando consideró que la situación de la actora, los hechos constatados e incluso el modo en que el accionado se refiriera a ella, conformaban un caso de violencia de género en su modalidad económica.

Es que, sin dudas, llevaba la razón. Y más, como se verá.

Basta repasar la declaración de parte de Gutierrez para advertirlo: "(.) la titular registral, o sea, la que figura en los papeles es Sonia Vanesa Ferrara. yo estoy, ocupando la propiedad, en carácter de dueño. nunca me pueden exigir algo que es mío, no es cierto. la firma Hipocampo fue dada de baja, quedo sin efecto, desde el año dos mil diecisiete. la firma Hipocampo no cedió ningún predio, teniendo en cuenta que ya se dio de baja. desde el día de la adquisición que no puedo precisar la fecha, algo de dos mil diez, dos mil once, desde el primer día que se adquirió la propiedad, uso ese bien. Lo hice estando con Sonia Vanesa Ferrara en el cual por confianza, siendo mi pareja, madre de mi hija, y del hecho que venía de una inhibición, lo puse en nombre de ella por confianza, lo cual me siento estafado de la confianza, en lo que hoy reclaman algo que no le corresponde. Convivía conmigo y trabajábamos juntos. Era Hipocampo en ese momento. Primero fue empleada de la firma Hipocampo, de la cual, tuvimos un acercamiento, afinidad, en base de esa relación, tuvimos a Máxima Victoria Gutiérrez mi hija. Esa firma tenía dos

Provincia de Corrientes Poder Judicial T. 65, F 541 N° 72 Año 2021 socios, en la cual, por una cuestión laboral de cada uno decidieron ir a otros trabajos, entonces decidí que entonces mi pareja Sonia Vanesa Ferrara y mi hijo Nelson Emilio Gutiérrez formen parte de esa sociedad. Y a partir de ahí fueron los socios de la firma Hipocampo.Fueron dueños de la firma hasta octubre del dos mil quince, que Sonia Vanesa Ferrara por cuestiones personales decide dejar de ser mi pareja y dejar de pertenecer a la firma y se retiró de la casa y desencadenó que se dé de baja de la firma" (sic, fs. 155/156).

La transcripción no es ociosa; al contrario, las expresiones vertidas por Gutierrez, frente a la Magistrada, exudan un claro contenido sexista en detrimento de la actora como mujer, conforme lo repudia hoy la normativa nacional y supranacional vigente hoy en relación a este flagelo.

Según el ARTÍCULO 4º de la Ley 26.485, de Protección integral para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres en los ámbitos en que desarrollen sus relaciones interpersonales, "Se entiende por violencia contra las mujeres: toda conducta, acción u omisión, que de manera directa o indirecta, tanto en el ámbito público como en el privado, basada en una relación desigual de poder, afecte su vida, libertad, dignidad, integridad física, psicológica, sexual, económica o patrimonial, como así también su seguridad personal.Quedan comprendidas las perpetradas desde el Estado o por sus agentes".

"Se considera violencia indirecta, toda conducta, acción omisión, disposición, criterio o práctica

discriminatoria que ponga a la mujer en desventaja con respecto al varón".

En el ámbito supranacional, la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW) y la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra la Mujer (Convención de Belém do Pará), imponen a la Argentina, como Estado parte, el deber de implementar políticas públicas para eliminar toda manifestación de discriminación y violencia contra la mujer.

Fue en cumplimiento de ese mandato que nuestro país, en el año 2009, dictó la Ley 26.485, reglamentada en el año 2011, por el decreto 1011, que no sólo protege de la violencia física sino también de la psicológica, sexual, reproductiva, obstétrica, económica y simbólica sufridas tanto en el ámbito familiar como en el institucional, laboral o mediático.

Busca asimismo el trato igualitario para las mujeres, la deslegitimación de la violencia contra ellas, la remoción de patrones culturales estereotipados y el acceso a la Justicia de las mujeres maltratadas.

Es la misma ley la que define y caracteriza las distintas formas que puede presentar la Violencia contra las Mujeres y que no se agotan con las AGRESIONES FÍSICAS, porque también la constituye CUALQUIER CONDUCTA que daña a la mujer por el solo hecho de serlo: Un insulto, una acción, una actitud, un silencio o la falta de colaboración.

Entre sus diversas modalidades, encontramos la aquí detectada: ECONÓMICA Y PATRIMONIAL, dirigida a "(.) ocasionar un menoscabo en los recursos económicos o patrimoniales de la mujer, a través de: a) La perturbación de la posesión, tenencia o propiedad de sus bienes;."; como también en su variante SIMBÓLICA:"Violencia que a través de los patrones estereotipados, mensajes, valores, íconos o signos, transmita o reproduzca dominación desigualdad y discriminación en las relaciones sociales, naturalizando la subordinación de la mujer en la sociedad".

Expresarse entonces, como lo hizo el accionado, refiriéndose a su ex conviviente como una empleada de la firma Hipocampo, con quien tuvo "un acercamiento, afinidad, en base de esa relación, tuvimos a Máxima Victoria Gutiérrez mi hija,. decidí que entonces mi pareja Sonia Vanesa Ferrara y mi hijo Nelson Emilio Gutiérrez formen parte de esa sociedad. Y a partir de ahí fueron los socios de la firma Hipocampo. la firma Hipocampo fue dada de baja, quedó sin efecto,.la firma Hipocampo no cedió ningún predio, teniendo en cuenta que ya se dio de baja."; importó antes y ahora, una clara exhibición de una relación de poder/sumisión en la que utilizó a su pareja como parte de

 sus negocios, inscribiéndola como socia cuando no lo era (incluso invocó y trajo los contradocumentos), dando de baja dicha sociedad (después de la ruptura) para dar de alta otra que la excluyera, etc.

Y lo que es peor, admitiendo ante la propia jurisdicción que esa conducta tuvo una justificación ilícita: "venía de una inhibición, lo puse en nombre de ella por confianza, lo cual me siento estafado de la confianza"; y que "desde el primer día que se adquirió la propiedad, uso ese bien.".

Considero así, que correspondía señalarlo, como lo hiciera la Dra. Colombo, e inscribirlo en el

"Protocolo del Observatorio de Sentencias con Perspectivas de Género" (Acdo. 14/20 del STJCtes.), pues visibilizar estas circunstancias contribuye a la ruptura y erradicación de los estereotipos y patrones propios de nuestra cultura. h. Lo hasta aquí expuesto me lleva a proponer revocar la Sentencia N° 43 de fs.251/265, en su punto 1°, 2° (bis), 4°, y 7° ; confirmándola en todo lo demás.

Las costas de ambas instancias serán soportadas en el orden causado, en razón de la argumentación oficiosa del Tribunal, en la decisión arribada respecto de los planteos de ambas partes: desalojo, derecho de retención y recurso. Así Voto.

A LA SEGUNDA CUESTION LA DRA. MARQUEZ DIJO: Que adhiere al voto de la colega preopinante. Así Votó.

Con lo que se da por terminado el acto, firmado por ante mí, Secretaria, que certifico.

DRA. LIANA C. AGUIRRE DRA. GERTRUDIS L. MARQUEZ VOCAL PRESIDENTE EXCMA CAMARA DE APELACIONES EXCMA. CAMARA DE APELACIONES GOYA (CTES.) GOYA (CTES.) DRA. CARINA RAQUEL ZAZZERON

Secretaria Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Nº 72

Goya, 20 de Octubre de 2021.

SENTENCIA

Y VISTOS: Los fundamentos del Acuerdo que antecede;;, SE RESUELVE:

1°) REVOCAR la Sentencia N° 43 de fs. 251/265, en su punto 1°, 2° (bis), 4°, y 7°; confirmándola en todo lo demás.

2°) Con costas por su orden en ambas instancias, conforme razones expresadas en el Considerando h.

3°) Reservar la regulación de honorarios para cuando los profesionales lo soliciten, previo cumplimiento del art. 9 de la Ley 5822.

4°) Regístrese. Notifíquese y bajen los autos al juzgado de origen.

DRA. LIANA C. AGUIRRE DRA. GERTRUDIS L. MARQUEZ VOCAL PRESIDENTE EXCMA CAMARA DE APELACIONES EXCMA. CAMARA DE APELACIONES GOYA (CTES.) GOYA (CTES.)

DRA. CARINA RAQUEL ZAZZERON

Secretaria

Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.)