



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Causa nº: 2-70655-2023
"MAUNA ALFREDO OMAR C/ BANEGAS MARIA INES S/ DIVISION
COSAS COMUNES "
JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 1 - OLAVARRIA

En la ciudad de Azul, a los veinticuatro días del mes de Octubre del año Dos Mil Veintitrés, celebran Acuerdo los Sres. Jueces integrantes de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, **Dr. Víctor Mario Peralta Reyes** y **Dra. María Inés Longobardi** (arts. 47 y 48 Ley 5827), con la presencia del Secretario, para dictar sentencia en los autos caratulados: "**Mauna Alfredo Omar c/ Banegas María Inés s/ División Cosas Comunes** " (Causa nº70655). Practicado el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del CPCC, resultó el siguiente orden de votación: - **Dr. Peralta Reyes y Dra. Longobardi.**

-CUESTIONES-

1ra. ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 1/2/2023?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

I. Alfredo Omar Mauna promovió demanda por división de cosa común y cobro de canon locativo contra **María Inés Banegas**, respecto del inmueble ubicado en calle Las Heras nº 3549 de Olavarría, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. D, Qta. 119, Mz. 119 d, parcela 17, Matrícula 5454 del Partido de Olavarría, Partida 078-16542.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Afirmó el actor que, en razón de la **relación concubinaría** que los unía, adquirieron -en forma **conjunta**- con María Inés Banegas el inmueble objeto de autos, a la Sra. Verónica Beatriz Izarriaga, mediante boleto de compraventa de fecha **26/1/2007**, que agregó a las actuaciones. Surge de este instrumento que el precio se fijó en la suma de **\$ 45.000**, pagadera del siguiente modo: **a)** La suma de **\$ 30.000** se pagó en el acto del boleto en carácter de seña y a cuenta de precio; **b)** La suma de **\$ 5.000** se abonaría dentro de los 45 días contados a partir de la fecha del boleto; **c)** El saldo de **\$ 10.000** se abonaría en 18 cuotas consecutivas e iguales de **\$ 700**, cada una, con vencimiento la primera de ellas el día **10/3/2007** y la última el día **10/8/2008** (cláusula segunda). Por lo demás, la posesión del inmueble vendido, libre de ocupantes y sin oposición de terceros, se entregó en el acto de suscripción del boleto de compraventa (cláusula quinta).

Al referir al **cese de la convivencia**, aseveró el accionante que: *“Luego de varios años de convivencia y cohabitación con la demandada en el inmueble objeto de autos, por principios del año 2012 aproximadamente cesó definitivamente nuestra relación y, por ende, la convivencia y mi morada en el mismo, quedando única y exclusivamente la demandada en uso del mismo”*. Y precisando sus pretensiones, sobre la base del mencionado boleto de compraventa de fecha **26/1/2007**, reclamó: **a)** La **liquidación, partición y división del bien común**, como único activo componente de la comunidad de bienes e intereses entre ambos litigantes; **b)** El pago del **canon locativo proporcional** (50%) por parte de la demandada, devengado desde el mes de enero de 2022 -fecha del envío postal que dirigió a la contraria- y hasta que se liquide y divida el inmueble, a razón de \$ 15.000 mensuales, con más intereses a la tasa activa del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

II. A su turno, la demandada opuso **excepción de prescripción** y contestó la demanda incoada en su contra. Dijo que el actor nunca vivió en concubinato con ella, ni tampoco habitó de manera permanente el inmueble



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



de autos; si bien reconoció que el actor fue su pareja durante parte de los años 2007 a 2010. Puntualizo que la relación terminó a comienzos del año 2010, y que en ese momento el actor dejó de concurrir a la vivienda que **ella había adquirido con el producto de la venta de un inmueble de su propiedad**. Señaló que, a comienzos del año 2011, el actor se introdujo subrepticamente en el inmueble y cambió la cerradura de la puerta de entrada, impidiéndole el ingreso a la vivienda. Fue por ello que, en el mes de marzo de 2011, radicó una denuncia en la Comisaría de la Mujer, formándose una causa por protección contra la vivienda familiar que tramitó ante el Juzgado de Familia n° 1 de la ciudad de Olavarría.

En virtud de ello consideró que **la acción se encuentra prescripta**, porque ya en el mes de **marzo de 2011** no existía la relación de pareja entre las partes; siendo en ese momento cuando comenzó a correr el plazo de prescripción que se cumplió con anterioridad a la fecha de la carta intimatoria que le remitió el actor con fecha **13/1/2022**. Sostuvo que ello es así, porque **la acción de división de cosa común no tiene establecido un plazo especial de prescripción liberatoria**, debiendo aplicarse el **plazo genérico** fijado en el art.2560 del C.C.C.N. (5 años), o, en su defecto, el determinado en el art.4023 del Código Civil (10 años).

Ya en la parte de contestación de demanda, negó la demandada que el inmueble de calle Las Heras n° 3549 de Olavarría **haya sido comprado en forma conjunta con el actor**, si bien admitió que el boleto de compraventa fue firmado por ambos contendientes. Y así aseveró la accionada que **la totalidad del precio de la compraventa fue pagado por ella, con el producido de la venta de un inmueble de su propiedad** ubicado en la calle Amparo Castro n° 4491, que le vendió a **Carlos Miguel Bachi e Iris Noemí Campos de Bachi**. Para sostener esta afirmación, acompañó el contrato de compraventa que ella suscribió, en el carácter de vendedora, con los compradores Carlos Alberto Miguel Bachi e Iris Noemí



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Campos de Bachi, con fecha **23/1/2007**, o sea, **tres días antes de concretarse la adquisición del inmueble de calle Las Heras n° 3549.**

Y para fundamentar su afirmación de que ella abonó la totalidad del precio del inmueble de calle Las Heras n° 3549 (\$ 45.000), señaló la demandada que *“tanto el precio, como la forma de pago pactada en el contrato de compra suscripto con la Sra. Verónica Beatriz Izarriaga, fue prácticamente la misma que el contrato de venta con los Sres. Bachi y Campos. Esto es un precio final de \$ 45.000, de los cuales se pagaron \$ 30.000 al boleto, y los \$ 15.000 restantes diferidos. El mecanismo de la operación, y el ‘calce’ entre la venta de mi inmueble de Amparo Castro con la compra del inmueble de calle Las Heras, podrá ser confirmada por la Sra. Marisa Andrea Del Valle, titular de la inmobiliaria Millenium Propiedades, quien intermedió en ambas operaciones”*. Asimismo, precisó la accionada que, si bien es cierto que *“colocó al Sr. Mauna como comprador del inmueble”*, ello fue solamente porque era su pareja en ese momento, y porque *“el compromiso entre las partes era que fuera él quien aportase el dinero para hacer las terminaciones de la casa, dado que la misma, al momento de la compra, estaba sin terminar, y no tenía ni las comodidades, ni las instalaciones, ni los metros de construcción, los cuales fueron siendo agregados por quien suscribe, a lo largo de los años, con mi más absoluto y exclusivo esfuerzo, sin que el Sr. Mauna haya tenido intervención ninguna en dicha obra, ya que como ya lo he dicho en el punto anterior, me desvinculé de él en el año 2010”*.

III. El actor contestó la excepción de prescripción y destacó que **la acción de división de cosa común es imprescriptible**, puntualizando que *“La división de cosa común es en esencia una división de condominio pero justamente sin título de dominio, por lo cual le caben aplicar por analogía las mismas disposiciones, principios y derechos”*, tras lo cual invocó los arts.1983, 1984, 1988, 1997 y concordantes del C.C.C.N. Por ello, solicitó el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



rechazo de la excepción de prescripción, con imposición de costas a la demandada.

IV. Transcurrido el período probatorio se arribó al dictado de la sentencia de primera instancia de fecha **1/2/2023**, en la cual se hizo lugar a la excepción de prescripción opuesta por la demandada, y, consecuentemente, se rechazó la demanda de división de cosa común y fijación de canon locativo formulada por Alfredo Omar Mauna contra María Inés Banegas, con imposición de las costas del juicio al actor vencido.

Para llegar la juzgadora a esta solución, calificó las pretensiones del actor y sostuvo que, si bien es cierto que la acción de división de condominio es imprescriptible (art.1997 del C.C.C.N.), en el caso de autos no se está **“ante una demanda en dichos términos y con tales alcances”**, sino que **“la presente acción debe encauzarse como un cobro de sumas de dinero, más fijación de canon locativo”**. Y agregó seguidamente: *“Ello, por cuanto se desprende de la prueba producida en autos, y del propio relato de los hechos efectuado por las partes, que no resultan ser ellas los titulares registrales del bien objeto de la pretensión, sino que reconocen tal carácter en un tercero. Así, mal podría el actor pretender la división de una cosa de la que no es condómino, en el sentido estricto de la palabra, sin perjuicio de los eventuales derechos que pudieran corresponderle sobre el bien”*.

Partiendo de la base, entonces, de que en el presente caso se trata de una **acción personal**, se preguntó la Jueza si correspondía aplicar el plazo del art.4023 del Código Civil (10 años), o el del art.2560 del C.C.C.N. (5 años), tras lo cual invocó la solución dada por el art.2537 del C.C.C.N., en el sentido de que cabe aplicar el plazo menor de prescripción, contado desde la vigencia del nuevo cuerpo normativo (1/8/2015). De esta manera, estableciendo que el cese de la relación concubiniaria de las partes se produjo en el mes de **marzo de 2011**, puntualizó que el vencimiento del plazo de prescripción acaeció en el mes de agosto de 2020, es decir, mucho antes del inicio de la mediación prejudicial y de la demanda de autos. Por



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



ende, consideró que la acción entablada por el actor se encuentra prescripta, e hizo lugar a la excepción opuesta por la demandada.

V. La referida sentencia fue apelada por el actor Alfredo Omar Mauna, quien dijo haber acreditado que el inmueble de autos fue adquirido en forma conjunta por ambos litigantes, sin haber procedido nunca a su escrituración; por lo que el objeto procesal de la litis nunca podría haber sido una división de condominio, dado que las partes nunca tuvieron el carácter de condóminos.

Así expresó el apelante que, en la demanda, tipificó a la pretensión como división de cosa común, y agregó que: *“Nunca ha sido el objeto del proceso, ni expreso, ni tácito, proceder al cobro a la demandada de cierta suma de dinero por el valor del 50% del inmueble comprado en común, sino que, por el contrario, el objeto procesal ha sido bien claro y determinado desde ab initio, a saber: **la liquidación, partición y división del bien común, es decir, del inmueble sito en calle Las Heras 3549 de Olavarría**”*. Seguidamente, remarcó que la acción de división de cosa común es imprescriptible.

En otro orden y en referencia a la pretensión de cobro de canon locativo, adujo el actor que cualquiera sea la calificación que a la misma se le otorgue, la acción no puede considerarse prescripta por imperio del expreso reclamo judicial que le dirigió a la accionada mediante carta documento del día **13/1/2022**, y luego por la misma demanda que dio origen a las presentes actuaciones. Por lo tanto, solicitó la revocación de la sentencia apelada, con imposición de costas a la parte demandada en ambas instancias.

La demandada desistió del recurso que había interpuesto contra la sentencia de primera instancia, y en escrito separado contestó la expresión de agravios presentada por la parte contraria. Posteriormente, se cumplieron los trámites procesales de rigor y se practicó el sorteo de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



ley, habiendo quedado el expediente en condiciones para el dictado de la presente sentencia.

VI. 1. A los fines de esclarecer la situación litigiosa es preciso señalar, en el inicio, que el litigio planteado entre las partes se enmarca en la **unión convivencial** que las mismas mantuvieron, sin que sobre este aspecto medie controversia alguna, más allá de que las partes discrepen sobre el momento en que ese vínculo se extinguió. Lo cierto es que el boleto de compraventa de fecha **26/1/2007**, fue celebrado mientras se encontraba vigente esa relación afectiva, por lo que es en el marco de esta relación que debe dilucidarse el conflicto.

Al aludir a la **compra de bienes en común** por parte de los concubinos, durante la vigencia del Código Civil, descartaba Bossert que de ese mero hecho pudiera inferirse la existencia de una sociedad de hecho. Pero con independencia de ello, señalaba este autor que *“como la noción genérica de la **comunidad de bienes e intereses** no tiene normas específicas que la regulen, es posible acudir por vía analógica, y en cuanto resulten compatibles, a las que regulan algunas de sus formas específicas, por ejemplo, las del **condominio**, para resolver sobre su liquidación. De manera que la liquidación o distribución de bienes comprados por los concubinos en común, se hará según lo que cada uno de ellos haya aportado para la compra, y en caso de que no pueda acreditarse la participación exacta de cada uno en la suma total con que se los compró, se distribuirán por partes iguales los bienes o el valor de ellos después de su liquidación (art.2708, Cód. Civil)”* (Régimen Jurídico del Concubinato, 4ª edición actualizada y ampliada, Bs. As. 2006, pág.72; lo destacado es propio).

El Código Civil y Comercial de la Nación, en su art.528, regula la distribución de los bienes en la unión convivencial, y al respecto señalan Lloveras, Orlandi y Faraoni que, en el ámbito patrimonial, es posible que nazca entre los convivientes un entramado de relaciones que en la práctica



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



funcione como una verdadera unidad económica, puesto que, *“durante el desenvolvimiento cotidiano los convivientes realizan adquisiciones en forma conjunta, contratan con terceros o entre sí y aplican los rendimientos de su trabajo personal o su capital al sostenimiento común”*. Más adelante, refieren estas autoras a la existencia de una **relación genérica de comunidad de bienes e intereses entre los convivientes**, y puntualizan que en un precedente de este Tribunal se aplicaron las reglas del **condominio**, resolviéndose que *“la adquisición de bienes en común entre las personas que integran una unión extramatrimonial pone de manifiesto la existencia de una comunidad de bienes o intereses, tornando aplicable por vía analógica las normas que regulan el condominio para resolver sobre su liquidación”*. Así concluyen expresando que *“si el conviviente pretende ser cotitular de un bien inscripto a nombre del otro miembro de la pareja, puede recurrir a la construcción jurídica de la comunidad de bienes e intereses, pero debe producir la prueba de los aportes y de la causa de la simulación o interposición de persona, en su caso”* (conf. Lloveras, Orlandi y Faraoni, en Tratado de Derecho de Familia, Kemelmajer de Carlucci, Herrera, Lloveras Directoras, Santa Fe 2014, tomo II, págs. 211, 223, 224 y 225; ver también Pellegrini María Victoria, Las Uniones Convivenciales. Regulación en el Código Civil y Comercial y su impacto en el ordenamiento jurídico, Bs. As. 2017, págs.266 y 267; esta Sala, causa n° 47.164, “Marin”, sentencia del 24/8/2004, causa n° 55.771, “Leiva”, sentencia del 23/12/2012).

La figura de la **comunidad de derechos o de bienes** como género, no fue contemplada en el Código Civil, donde sólo se reguló el **condominio**, que no es más que un supuesto específico de comunidad de derechos, esto es, la comunión del derecho real de dominio. Así lo advertía la doctrina durante la vigencia del código de Vélez Sarsfield (conf. Cossari, El concepto de comunidad de derechos, La Ley 6/5/2008, L.L. 2008-C,941). Sin embargo, el cuerpo normativo actualmente vigente contempla este instituto



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



en el Título 4 del Libro cuarto, al regular el **condominio**, cuando establece que: *“Las normas de este Título se aplican, en subsidio de disposición legal o convencional, a todo supuesto de comunión de derechos reales o de otros bienes”* (art.1984 del C.C.C.N.). En comentario a esta norma se ha señalado: *“La frecuencia de la cotitularidad de derechos, y de supuestos que carecen de suficiente regulación específica, hace necesario acudir a normas análogas que obviamente en materia de derechos reales serán las de condominio”* (conf. Cossari y Cossari, en Código Civil y Comercial Comentado Tratado Exegético, Jorge H. Alterini Director general, 3ª edición, Bs. As. 2019, tomo IX, pág.656).

2. Pues bien, sobre la base de los conceptos antedichos debe resolverse la excepción de prescripción opuesta por la accionada, sin que sea posible compartir las motivaciones de la sentencia apelada, en el sentido de que en el caso de autos se está ante una **acción personal** que *“debe encauzarse como un cobro de sumas de dinero, más fijación de canon locativo”*. Así se señala en el decisorio que las partes *“no resultan ser ellas los titulares registrales del bien objeto de la pretensión, sino que reconocen tal carácter en un tercero”*, por lo que ***“mal podría el actor pretender la división de una cosa de la que no es condómino, en el sentido estricto de la palabra, sin perjuicio de los eventuales derechos que pudieran corresponderle sobre el bien”*** (lo destacado me pertenece).

Precisamente, la pretensión del actor está dirigida a reafirmar los derechos que dice tener sobre el inmueble de calle Las Heras n° 3549 de Olavarría, al decir que el mismo fue adquirido **en común** con la demandada, en el marco de la unión convivencial que los unía cuando se suscribió el boleto de compraventa de fecha **26/1/2007**. Y sobre la base de esa **comunidad de derechos** que entiende haberse configurado durante la vigencia de la **unión convivencial**, el accionante persigue la división de la **cosa común** y el pago del **canon locativo proporcional** que, según su planteo, le correspondería.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



De esta manera, con arreglo a las pautas dadas en el punto anterior, a la comunidad de derechos invocada por el actor le son aplicables, en forma subsidiaria, las normas del condominio (citado art.1984 del C.C.C.N.); y en lo que específicamente corresponde al presente caso, resulta de aplicación el art.1997, según el cual, **“excepto que se haya convenido la indivisión, todo condómino puede, en cualquier tiempo, pedir la partición de la cosa. La acción es imprescriptible”**. Sólo resta precisar aquí que la imprescriptibilidad de la acción de división de la cosa común, ya se encontraba consagrada en el art.4019 inciso 3 del Código Civil, que en concordancia con lo dispuesto en el art.2692, contemplaba como excepción a la regla de la prescriptibilidad, el supuesto de **“la acción de división, mientras dura la indivisión de los comuneros”** (ver sobre el particular López Herrera, Tratado de la Prescripción Liberatoria, Bs. As. 2007, tomo I, págs.96 y 97).

En consecuencia, siendo imprescriptible la acción de división de cosa común, corresponde revocar la sentencia apelada que hizo lugar a la excepción de prescripción, debiendo rechazarse esta excepción opuesta por la demandada, con imposición de las costas de ambas instancias a la excepcionante, con arreglo a la regla objetiva del vencimiento en juicio (arts.68 y 274 del Cód. Proc.). La regulación de honorarios se diferirá para su oportunidad (arts.31 y 51 de la Ley 14.967).

VII. Ahora bien, por aplicación de la denominada **apelación implícita**, deben tratarse en este apartado las defensas introducidas por la demandada en su contestación de demanda, las que no fueron consideradas en el fallo apelado en virtud de la decisión que se adoptó. En efecto, la accionada resultó victoriosa en la instancia de origen por el acogimiento de la excepción de prescripción, y en razón de ese éxito se ha visto impedida de deducir recurso de apelación, por lo que en esta parcela de mi voto debo adentrarme en el análisis de las defensas que planteó en su escrito de contestación de demanda. Así ha sostenido la Casación Bonaerense que las



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



cuestiones o defensas introducidas oportunamente por una parte, no consideradas por el fallo de primera instancia en decisión favorable a sus intereses, quedan implícitamente sometidas al tribunal de alzada y debe abordarlas cuando ante la apelación de la contraria revoca aquella decisión (S.C.B.A., sentencias del 11/3/2009 "Calió", del 25/3/2009 "Greco", del 7/10/2009 "Bahamonde", del 1/9/2010 "Rodríguez", del 1/9/2010 "Asociación 20 de agosto", entre muchos otros; conf. Quadri, Los Recursos Ordinarios en el Proceso Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, págs.455 y 456; esta Sala, causa n° 64515, "Sociedad Argentina" del 19/9/2019, causa n° 65233, "Cetolini" del 23/7/2020, causa n° 66703, "Alzamendi" del 26/8/2021, causa n° 69.335, "Darthazu" del 1/6/2023, entre muchas otras).

Conforme lo relaté en el apartado II de este voto, la demandada María Inés Banegas, al responder la demanda, negó que el inmueble de calle Las Heras n° 3549 de Olavarría haya sido comprado en forma conjunta con el actor, si bien admitió que el boleto de compraventa fue firmado por ambos contendientes. Y así aseveró la accionada que **la totalidad del precio de la compraventa fue pagado por ella, con el producido de la venta de un inmueble de su propiedad** ubicado en la calle Amparo Castro n° 4491, que le vendió a **Carlos Miguel Bachi e Iris Noemí Campos de Bachi**. Para sostener esta afirmación acompañó el contrato de compraventa que ella suscribió, en el carácter de vendedora, con los compradores Carlos Alberto Miguel Bachi e Iris Noemí Campos de Bachi, con fecha **23/1/2007**, o sea, **tres días antes de concretarse la adquisición del inmueble de calle Las Heras n° 3549**, sobre el que versa la presente contienda.

Y si se coteja el boleto de compraventa en el que se asienta la pretensión del actor -correspondiente al inmueble de calle **Las Heras n° 3549**- con este otro boleto de compraventa allegado por la demandada - correspondiente al inmueble de calle **Amparo Castro n° 4491**-, es posible apreciar la perfecta **contemporaneidad** existente entre ambos instrumentos. Esta circunstancia viene a respaldar la postura asumida por María Inés



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Banegas, cuando sostuvo que con el producido de la venta del inmueble de su propiedad de Amparo Castro n° 4491 -realizada el día **23 de enero de 2007-**, procedió a adquirir el inmueble objeto del presente juicio ubicado en calle Las Heras n° 3549, **mediante el boleto de compraventa suscripto tres días más tarde, o sea el día 26 de ese mismo mes de enero de 2007.** Por lo demás, no sólo se cuenta con esta contemporaneidad entre ambas operaciones, sino que **también son perfectamente coincidentes los precios de cada una de ellas, y muy similares las formas de pago estipuladas en cada caso.** Así se tiene que la demandada vendió el bien de calle Amparo Castro en la suma de **\$ 45.000**, de la cual los compradores Bachi y Campos de Bachi le pagaron la cantidad de **\$30.000** en el acto del boleto, mientras que el saldo de **\$ 15.000** se abonaría contra la firma de la escritura traslativa de dominio, que se otorgaría dentro de los 45 días corridos; **o sea que María Inés Banegas reunió en ese breve plazo el monto total del precio estipulado, lo que le permitió afrontar la compra del inmueble de calle Las Heras.** En efecto, el precio de compra de este inmueble de calle Las Heras n° 3549, también fue de **\$ 45.000**, habiéndose abonado en el acto del boleto la cantidad de **\$ 30.000**, mientras que la suma de **\$ 5.000** se pagaría dentro de los 45 días, quedando un saldo adeudado de **\$ 10.000** que sería pagadero en 18 cuotas consecutivas e iguales de **\$ 700**, cada una.

Surge del relato precedente la perfecta **coincidencia temporal y económica** que se observa entre ambas operaciones, en las cuales intervino la misma inmobiliaria **Millennium Propiedades**, de la cual es titular la **Martillera Marisa Andrea Del Valle**. Todo ello hace enteramente verosímil el planteo desplegado en autos por la demandada María Inés Banegas, quien sostuvo que la totalidad del precio de la compra del inmueble de calle Las Heras n° 3549, fue pagado por ella con el producido de la venta del inmueble de su propiedad ubicado en calle Amparo Castro n° 4491. O sea que, más allá de que en el boleto de compraventa de fecha



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



26/1/2007, figuren ambos litigantes como adquirentes del inmueble de calle Las Heras, lo cierto y concluyente es que de las constancias probatorias allegadas a la causa resulta, de manera inequívoca, **que el precio de esta operación fue íntegramente pagado por la aquí demandada María Inés Banegas**; quedando sin basamento la pretensión esgrimida en autos por el actor Alfredo Omar Mauna (arts.163 inc.5, 375, 384, 456 y ccs. del Cód. Proc.).

Y lo antedicho se ve reforzado con las pruebas colectadas en la audiencia videograbada realizada en el proceso con fecha **25/10/2022**, pudiendo observarse que, en el transcurso de la misma, la adquirente del inmueble vendido por la demandada **-Iris Noemí Campos de Bachi-** procedió a reconocer el boleto de fecha **23/1/2007** -tanto su firma como la de su esposo-. Seguidamente, el día **3/11/2022**, la magistrada junto con la actuario, se constituyeron en el domicilio de **Carlos Bachi**, quien también reconoció como de su puño y letra, a la firma que se le atribuye en ese boleto de compraventa.

A ello se agrega una prueba testimonial de singular valía, cual es la declaración de la **martillera Marisa Andrea Del Valle**, quien intervino en las dos operaciones simultáneas realizadas por la aquí demandada María Inés Banegas. Esta testigo **dijo haber intervenido en los dos negocios que realizó María Inés Banegas**, quien vendió la casa de su propiedad -ubicada en calle Amparo Castro n° 4491- a la Sra. Campos de Bachi, y con ese mismo dinero compró el inmueble de calle Las Heras n° 3549. Con absoluta precisión, dijo la martillera haber concretado las dos operaciones: la venta de la casa ubicada en calle Amparo Castro de propiedad de Banegas, y la compra por parte de ésta del inmueble de calle Las Heras. La deponente brindó detalles de dichas operaciones, lo que le confiere plena eficacia a su relato; y así sostuvo que **fue testigo de los pagos realizados, precisando que el total de los mismos fue efectivizado por María Inés Banegas**. Al ser preguntada acerca del motivo por el cual figuran como adquirentes



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Mauna y Banegas, en el boleto de fecha 26/1/2007, dijo haberle aconsejado a Banegas que lo hiciera sólo a su nombre, advirtiéndole sobre las consecuencias a futuro; más, sin embargo, este asesoramiento no fue atendido por la aquí demandada (arts.384 y 456 del Cód. Proc.).

De esta manera, ha quedado conformado un sólido plexo probatorio que viene a sostener la postura procesal asumida por la parte demandada, al haber quedado acreditado que el inmueble de calle Las Heras n° 3549, fue adquirido con el producido de la venta del inmueble de calle Amparo Castro n° 4491, de propiedad de María Inés Banegas (arts.163 inc.5, 375, 384, 456 y ccs. del Cód. Proc.). Y al haber quedado demostrado que el actor Alfredo Omar Mauna no realizó ningún aporte pecuniario destinado a la compra del inmueble objeto de autos, y que, por ende, carece de derechos con respecto al mismo, corresponde acoger la defensa opuesta por la demandada y, en consecuencia, rechazar la demanda de división de cosa común y fijación de canon locativo que ha dado origen a las presentes actuaciones.

Por todo lo expuesto, propongo acoger la defensa opuesta por la demandada María Inés Banegas y, en consecuencia, rechazar la demanda de división de cosa común y fijación de canon locativo incoada por Alfredo Omar Mauna, con imposición de las costas de ambas instancias al accionante, con arreglo a la regla objetiva del vencimiento en juicio (arts.68 y 274 del Cód. Proc.). La regulación de honorarios se diferirá para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:
por la demandada, con imposición de las costas de ambas instancias a la excepcionante (arts.68 y 274 del Cód. Proc.). **2)** Acoger la defensa opuesta por la demandada María Inés Banegas y, en consecuencia, rechazar la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



demanda de división de cosa común y fijación de canon locativo incoada por Alfredo Omar Mauna, con imposición de las costas de ambas instancias al accionante, con arreglo a la regla objetiva del vencimiento en juicio (arts.68 y 274 del Cód. Proc.). **3)** Diferir la regulación de honorarios correspondiente a la excepción de prescripción rechazada y a la demanda rechazada, para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

-S E N T E N C I A-

Azul, 24 de Octubre de 2023.-

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., **se resuelve:** **1)** Revocar la sentencia apelada de fecha **1/2/2023**, que hizo lugar a la excepción de prescripción, y rechazar esta excepción opuesta por la demandada, con imposición de las costas de ambas instancias a la excepcionante (arts.68 y 274 del Cód. Proc.). **2)** Acoger la defensa opuesta por la demandada María Inés Banegas y, en consecuencia, rechazar la demanda de división de cosa común y fijación de canon locativo incoada por Alfredo Omar Mauna, con imposición de las costas de ambas instancias al accionante, con arreglo a la regla objetiva del vencimiento en juicio (arts.68 y 274 del Cód. Proc.). **3)** Diferir la regulación de honorarios correspondiente a la excepción de prescripción rechazada y a



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



la demanda rechazada, para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Regístrese. Notifíquese a las partes por Secretaría y **devuélvase**.

20208275241@notificaciones.scba.gov.ar

20143404693@notificaciones.scba.gov.ar

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 24/10/2023 10:26:37 - PERALTA REYES Victor Mario
- JUEZ

Funcionario Firmante: 24/10/2023 11:46:13 - LONGOBARDI María Inés -
JUEZ

Funcionario Firmante: 24/10/2023 12:10:00 - CAMINO Claudio Marcelo -
SECRETARIO DE CÁMARA



224700014003190602

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - AZUL

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 24/10/2023 12:12:28 hs.
bajo el número RS-191-2023 por Camino claudio.