

Derecho Real Compensacion Mejoras

JURISPRUDENCIA

Derecho real. Compensación. Mejoras

Se resuelve que si bien

la convivencia durante 12 años no configuró un derecho real de uso y habitación en los términos del art. 2948 del Código Civil, dio lugar a que el actor se viera beneficiado por el uso de la vivienda, circunstancia ésta que, atendiendo al afecto que unía a las partes, debe entenderse como una liberalidad otorgada por el actor a su compañera, sin perjuicio de la compensación adecuadamente aplicada en la sentencia de primera instancia.

En la ciudad de Rafaela, a los 10 días del mes de agosto del año dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Quinta Circunscripción Judicial, Dres. Lorenzo J. M. Macagno, Beatriz A. Abele y Alejandro A. Román para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia dictada por el Señor Juez de Primera Instancia de Distrito N° 5 en lo Civil y Comercial de la 2° Nominación de esta ciudad, en los autos caratulados: ?Expte. N° 336 Año 2015 - BALL, José Francisco c/ COTTURA, Graciela Alicia; PAZ, René Fernando y PAZ, Andrea Valeria s/ JUICIO ORDINARIO?. Dispuesto el orden de votación, en coincidencia con el estudio de la causa resulta: primero, Dr. Lorenzo J. M. Macagno; segunda, Dra. Beatriz A. Abele y tercero, Dr. Alejandro A. Román.

Acto seguido el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones: 1ª cuestión: ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª cuestión: ¿Qué pronunciamiento corresponde emitir? A la primera cuestión el Dr. Macagno dijo: El actor promovió su demanda en procura del cobro de \$ 15.920, con fundamento en el enriquecimiento sin causa de los demandados, invocando haber convivido 12 años aproximadamente con Graciela Alicia Cottura, y parte de esa convivencia la hizo en la casa de la calle Mainardi N° 1174 de esta ciudad de Rafaela en la que realizó inversiones y mejoras -detallándolas- que aumentaron el valor del inmueble, colaborando en forma personal en la ejecución de las mejoras, a lo que se opusieron los demandados que, además de deducir la excepción de prescripción, alegaron que en el mejor de los casos esas mejoras fueron voluntarias (demanda, fs. 5/6; contestación, fs. 34/35).

La sentencia de primera instancia desestimó la excepción de prescripción y rechazó la demanda, con costas. Para decidirlo así consideró probada la unión convivencial entre Graciela Alicia Cottura y José Francisco Ball durante doce años, de los cuales durante un período -que no se precisa- la convivencia se desarrolló en la vivienda de propiedad de Graciela A. Cottura. Ésta reconoció, en su absolución de posiciones, que durante esa unión convivencial se hicieron mejoras en la propiedad pero aclaró que ?las hicimos entre los dos porque él, desde que vino a vivir conmigo, dijo formar una familia conmigo, por lo tanto todo lo que más o menos se fue haciendo, lo que él aportó lo hizo en donación por estar conviviendo en mi casa y en la casa de mis hijos? (fs. 93), y el resto de las pruebas se dirigió a demostrar la extensión de las mejoras, su costo y quién de los convivientes las abonó. Analizó el encuadramiento de las circunstancias fácticas en el marco del enriquecimiento sin causa invocado por el actor, señaló que se probaron que las mejoras se hicieron y que los recibos de algunas de ellas se extendieron a nombre del actor, destacando que la Sra. Cottura trabajaba fuera del hogar, en el Ministerio de Salud y Medio Ambiente, en tanto no se demostró que el actor tuviera una actividad generadora de dinero, no habiéndose demostrado el enriquecimiento sin causa. En cuanto al empobrecimiento del actor, la sentencia puntualizó que éste usó y gozó del inmueble de propiedad de la demandada y sus hijos, sin pagar alquiler, durante años por lo que si algún aporte existió de su parte quedó compensado con el uso del bien, debiendo entenderse que todo gasto correspondiente a la conservación y utilidad de la cosa debe ser soportado por quienes la utilizan (arg. art. 2948, Cód. Civil), con cita de jurisprudencia (sentencia de primera instancia fs. 338/341).

Contra ella apeló el vencido y al mantener el recurso se agravó invocando las normas establecidas en el Código Civil y Comercial y trayendo en su apoyo los principios aceptados por la Corte Interamericana de Derechos Humanos, Tribunal Europeo de Derechos Humanos y de la Corte Suprema Nacional, con citas de doctrina en su apoyo. Señaló los aspectos probatorios que, según su criterio, no fueron adecuadamente ponderados por la sentencia, entre ellos la cantidad de metros cuadrados adicionados a la vivienda, lo que no guarda relación con el valor locativo aludido en la sentencia. Pidió la revocación del fallo y el acogimiento de la demanda, con costas (expresión de agravios, fs. 354 - 357 vto.). Sus agravios fueron respondidos a fs. 360/362.

Ingresando al tratamiento del recurso cabe señalar en primer término que tratándose este proceso de hechos y situaciones jurídicas nacidas, producidas y cumplidas durante la vigencia del Código Civil, resultan aplicables sus normas. Comentando el art. 7° del Cód. Civil y Comercial, autorizada doctrina ha señalado que la aplicación del efecto inmediato de la nueva ley a las situaciones y relaciones jurídicas en curso supone, correlativamente, ?su no aplicación a las situaciones y relaciones jurídicas constituidas o ya extinguidas y a las consecuencias ya producidas bajo la ley anterior? (ALTERINI, Jorge Horacio - Director General -, ?Código Civil y Comercial Comentado - Tratado Exegético?. Ed. La Ley, Buenos Aires, 2015, T. I, pág. 47, n° 4).

Se ha venido sosteniendo, en doctrina y jurisprudencia, sin mayores discrepancias en nuestro Derecho, que el concubinato no produce por sí solo efecto jurídico alguno en el sentido de crear

obligaciones recíprocas para las partes ni una comunidad de bienes en sí misma, más allá de la titularidad en condominio de bienes inmuebles o de que ambos se encuentren integrando una sociedad comercial, en cuyo caso los efectos y regímenes aplicables serán los que respectivamente correspondan a la institución jurídica de que se trata y más allá de la unión de hecho. Nuestros tribunales, en forma pacífica y uniforme, han sentado que la mera relación de hecho "concubinato" no genera por sí sola derechos y obligaciones recíprocos ni engendra consecuencias jurídicas, salvo que la ley expresamente se las atribuya por razones que, en nuestro régimen legal, no podrán fundarse en el reconocimiento de la existencia de vínculo matrimonial (UBIEDO, Carmen N., "Concubinato. Ruptura del vínculo. Consecuencias y efectos jurídicos-patrimoniales?", SJA 13/06/2007, J.A. 2007-II- 1496; Cita Online: 003/013272, y doctrina y jurisprudencia citadas en sus notas 14 y 15). El actor invocó como fundamento de su acción el enriquecimiento sin causa, argumento que reiteró en la expresión de agravios al criticar a la sentencia por omitir sopesar la magnitud de las mejoras que implicaron agregar "muchísimos metros cuadrados cubiertos de construcción nueva al lado de la modestísima construcción antigua de 31,35 metros cubiertos que existían al iniciarse la convivencia" (fs. 355, vta.), aludiendo al plano de ampliación de fs. 104 que agregó 28,16 metros cuadrados. Más allá de que en autos no se produjo la prueba pericial a cargo de un perito ingeniero (ofrecida a fs. 64 vta., 7), el plano de fs. 104 fue confeccionado en mayo de 1989 y aprobado el 12/03/90, y al testimoniar el M.M. de O. Roberto M. Barlasina reconoció que hizo el plano y "que no conoce al actor que sí conoce a la demandada por trabajos de un plano de una actualización de una casa" (fs. 167, respuesta 1 y 2), quedando así descartada la intervención del actor en esa obra de ampliación. Tampoco se invocó en la demanda esa ampliación como efectuada por el actor lo que obsta para su introducción recién en esta etapa del proceso. Las absoluciones de posiciones de los demandados no implicaron reconocimiento acerca de tal ampliación (fs. 92 y 93), y la Sra. Cottura, respecto de las mejoras invocadas en la demanda, expresó que "las hicimos entre los dos porque él, desde que vino a vivir conmigo, dijo formar una familia conmigo por lo tanto todo lo que más o menos se fue haciendo, lo que aportó, lo hizo en donación por estar conviviendo en mi casa y en la casa de mis hijos" (fs. 93). Por último, en referencia al instituto invocado por el accionante - enriquecimiento sin causa-, podría ser intentada en el supuesto de mejoras a un bien inmueble efectuadas con el trabajo personal o con aportes materiales o servicio siempre que ello fuere de su profesión o modo de vida y se los hubiere prestado no como liberalidad nacida del afecto y del tipo de relación, sino como inversión o propio beneficio económico (arg. arts. 1627 y 1628 Código Civil). Esto último no ha sido demostrado en el presente caso, donde se trata del reintegro de las sumas aplicadas a trabajos de mantenimiento, reparaciones y mejoras que han accedido al inmueble y pasaron por accesión a ser parte del inmueble y propiedad del titular de dominio (arts. 591, 2309, 2966, 2948, segundo párrafo, 2968 y conc. del Código Civil). El Código Civil distingue entre mejoras necesarias, útiles y suntuarias o voluntarias: las primeras hacen a la conservación de la cosa, las segundas a aquellas que son de manifiesto provecho para cualquier poseedor y las últimas, las de mero lujo o recreo, o de exclusiva utilidad para el que las hizo (art. 591, Cód. Civil). En el caso bajo estudio, es de rigor concluir en que la unión afectiva entre las partes, dio lugar a que convivieran durante alrededor de 12 años en el inmueble propiedad de la demandada, en la calle Mainardi N° 1174 de Rafaela. Si bien tal convivencia no configuró un derecho real de uso y habitación en los términos del art. 2948 del Código Civil, dio lugar a que el actor se viera beneficiado por el uso de la vivienda, circunstancia ésta que, atendiendo al afecto que unía a las partes, debe entenderse como una liberalidad otorgada por el actor a su compañera, sin perjuicio de la compensación adecuadamente aplicada en la sentencia de primera instancia. Por estas razones propugno el rechazo de la apelación y la confirmación de la sentencia, con costas al recurrente. Así como regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la Alzada en el 50% de lo estipulado en la instancia de origen. Voto por la afirmativa. A esta primera cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo que hacia suyos los conceptos y conclusiones a que arribara el Juez de Cámara preopinante y por lo tanto, votó en el mismo sentido. A la misma cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo que, atento a la existencia de dos votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). A la segunda cuestión el Dr. Macagno dijo: Como consecuencia del estudio realizado en la cuestión anterior, propongo a mis colegas dictar la siguiente resolución: Rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia, con costas al recurrente. Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la Alzada en el 50% de lo estipulado en la instancia de origen. Así voto. A la segunda cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo que la resolución que corresponde adoptar era la propuesta por el Juez de Cámara Dr. Lorenzo J.M. Macagno, y en ese sentido emitió su voto. A esta misma cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo que, atento a la existencia de dos votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). Por las consideraciones del Acuerdo que antecede la CAMARA DE APELACION CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL, con la abstención del Dr. Alejandro A. Román (art. 26, Ley 10.160), RESUELVE: Rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia, con costas al recurrente. Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la Alzada en el 50% de lo estipulado en la instancia de origen. Insértese el original, agréguese el duplicado, hágase saber y bajen. Concluido el Acuerdo, firmaron los Jueces de Cámara por ante mí, doy fe.

Lorenzo J. M. Macagno Juez de Cámara Beatriz A. Abele Juez de Cámara Alejandro A. Román Juez de

Cámara SE ABSTIENE
elaborados por Juris online

Héctor R. Albrecht Secretario

022912E

Nota:

(*) Sumarios