

## Uniones Convivenciales Atribucion De La Vivienda NuevoCodigo Civil Y Comercial Ambito Temporal Derecho Real De Habitacion

### JURISPRUDENCIA

### Uniones convivenciales. Atribución de la vivienda. Nuevo Código

Civil y Comercial. Ámbito temporal. Derecho real de habitación Se rechaza el pedido de reconocimiento del derecho real de habitación planteado por el conviviente en los términos del artículo 527 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, ya que el causante falleció mucho tiempo antes de la sanción de dicho ordenamiento de fondo, y por resultar aplicable la ley vigente a la fecha de defunción del mismo (el ex-Código Civil), el cual no preveía que tal derecho fuera concedido al concubino sino solo al cónyuge supérstite.

En la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 19 días del mes de Diciembre de 2016, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. Hugo O.H. Llobera y Carlos Enrique Ribera (artículos 36 y 48 de la ley 5.827), para dictar sentencia interlocutoria en el juicio: ?B. B. G. S. S/ SUCESION TESTAMENTARIA? y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Llobera y Ribera, resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTIÓN ¿Es justo lo decidido a fs. 730/731? VOTACIÓN A LA CUESTION PLANTEADA EL DR. LLOBERA DIJO: I. M. A. L. peticionó la atribución de la vivienda de su conviviente en los términos del art. 527 del Código Civil y Comercial de la Nación. Peticiona que hasta tanto no se resuelva lo reclamado se suspenda el lanzamiento ordenado en los autos: ?B., C. E. c/ L., M. A. s/ Reivindicación?. II. El Juez efectuó un análisis de lo dispuesto por el art. 7 del CCCN a los fines de determinar su aplicación al caso; consideró que resulta aplicable la ley vigente a la fecha de defunción del causante (28/6/2001 -fs. 4-), por lo que desestimó el planteo (ver fs. 730/731). La interesada apeló dicha decisión (fs. 732) y expresó agravios (fs. 734), los que fueron contestados por la contraria mediante la presentación de fs. 736/741. III. Si bien es cierto que en un escueto escrito, las defensas esgrimidas por el apelante se limitan tan solo a disconformarse con la no aplicación del art. 527 del CCCN, aseverando que se cumplen con las exigencias prescriptas por dicha normativa, sin criticar - siquiera mínimamente- o fundamentar la interpretación del art. 7 del CCCN establecida en la instancia de origen, ni los supuestos errores de hecho o de derecho, en que se pudo haber incurrido al fallar (art. 260 del CPCC), entiendo que al encontrarse cuestionada la aplicación del derecho, corresponde atender al planteo, más allá de las deficiencias apuntadas. IV. El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, ley 26.994, en vigencia a partir del 1 de agosto del 2015 (ley 27.077 B.O. 19/12/2014), en su art. 7º señala que a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no se aplican a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo. El artículo transcrito reproduce de alguna manera el artículo 3º del Código Civil y contiene cuatro reglas que son: a) La aplicación o efecto inmediato de las nuevas leyes a las situaciones y relaciones jurídicas en curso; b) el principio de irretroactividad salvo disposición legal en contrario; c) límite de la irretroactividad dado por los derechos amparados por la Constitución; d) la inaplicabilidad de las nuevas leyes supletorias a los contratos celebrados con anterioridad a ellas, con excepción de lo señalado respecto a las relaciones de consumo. En el caso, la conviviente pretende se le reconozca derecho real de habitación en los términos del art. 527 del CCCN, planteo efectuado con fecha 3 de octubre de 2016 (fs. 729), a pesar de que el causante falleció el 28/6/2001 (fs.4), es decir, mucho tiempo antes de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación. A contrario de lo sostenido por la recurrente, entiendo que resulta, aplicable la ley vigente al momento del fallecimiento del causante, es decir el Código Civil, toda vez que al producirse la muerte del causante quedó consolidada dicha situación jurídica, por lo que los derechos alegados deben ser juzgados por la ley que impera en ese instante. La conviviente puede invocar derecho de habitación sobre la vivienda que ocupa (art. 527 del CCCN) derecho del que carece si el conviviente murió antes de agosto de 2015 (Aida Kemelmajer de Carlucci en: ?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, Ed. Rubinzal Culzoni, pág. 167); en similar sentido se expidió la Dra. Graciela Medina, ?La aplicación de la ley en el tiempo y el derecho sucesorio? pág. 16 punto 10.1.3.; CACC, Bahía Blanca, Sala II del 16/2/2016, Expte n° 146.037). En función de ello, y toda vez que el art. 3573 bis del Código Civil, aplicable en la especie, no preveía que el derecho real de habitación le sea concedido a la conviviente sino tan solo a la cónyuge supérstite, luego de cumplir con determinados requisitos, entiendo que corresponde confirmar lo decidido en la instancia de origen. V. Deseo remarcar que en nada afecta que el derecho real de habitación aquí pretendido tenga un fin asistencial y de raigambre constitucional (arts. 14, 17, 75

inc. 22 de la Constitución Nacional; Declaración Universal de los Derechos Humanos -art 25-, apartado 1; Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales -artículo 11-; arts. 10, 31, 36 inc. 7° de la Const. Provincia de Buenos Aires), ni que se trate de la posibilidad de continuar morando en la vivienda de quien fuera en vida su compañero de vida, garantizándole una vivienda digna y adecuada a sus necesidades habitacionales, toda vez que el causante falleció en el año 2001 y hasta el día de la fecha, su conviviente aun continua morando en dicho domicilio, excediendo por muchos años, el plazo previsto por el citado art. 527 del CCCN, por lo que ningún perjuicio puede alegar al respecto. Inclusive llegó a peticionar en el juicio de reivindicación, también con fecha 3 de octubre de 2016 - fs. 308-, la suspensión del lanzamiento de dicha propiedad. VI. Atento la solución esbozada, propongo que las costas de Alzada, se impongan a la recurrente en su calidad de vencida (art. 68 del CPCC). Por todo lo expuesto, voto por la AFIRMATIVA. Por los mismos fundamentos, el Dr. RIBERA votó también por la AFIRMATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se confirma lo decidido en la instancia de origen. Las costas de Alzada se imponen a la recurrente. Regístrese y devuélvase. Carlos Enrique Ribera Juez Hugo O. H. Llobera Juez Mariano A. Bonanni Secretario

Correlaciones: CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. LIBRO SEGUNDO. RELACIONES DE FAMILIA. TÍTULO III. UNIONES CONVIVENCIALES. CAPÍTULO 4 - Cese de la convivencia. Efectos (arts. 523 a 528) Ver nota al fallo en Olmo, Juan P.: ?Aplicación de la ley en el tiempo en el derecho real de habitación del conviviente supérstite? - ERREIUS - Temas de Derecho de Familia, Sucesiones y Bioética - abril/2017 012603E