

Se devuelve: Ordenan la restitución de un inmueble propio del actor, ocupado por su excónyuge desde hace nueve años

Se devuelve: Ordenan la restitución de un inmueble propio del actor, ocupado por su excónyuge desde hace nueve años

Se devuelve: Ordenan la restitución de un inmueble propio del actor, ocupado por su excónyuge desde hace nueve años

Fuente: doc_02_2026_0035.html Partes: S. C. J. c/ R. M. L. s/ incidente de restitución de inmueble Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: H Fecha: 25 de noviembre de 2025 Cita digital: dj158435158435158435 Se ordena la restitución de un inmueble propio del actor, ocupado por su excónyuge desde hace nueve años. Sumario: 1.-La demandada debe restituir el inmueble propio del actor, en tanto no surge ningún acuerdo respecto de la atribución de la vivienda conyugal, como asimismo tampoco surge que la accionada la hubiere solicitado por vía judicial. 2.-La cuestión referida a los bienes que integran la comunidad ganancial y las eventuales recompensas nada tienen que ver con la restitución del inmueble propio y de titularidad del actor, puesto que ello hace a su derecho de propiedad de raigambre constitucional. Fallo: Buenos Aires, de noviembre de 2025.- MAL/RM vis AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones fueron elevadas al acuerdo de Sala a fin de examinar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra el decisorio de fecha 30 de septiembre de 2025, en virtud del cual el magistrado de grado hizo lugar al incidente iniciado por la parte actora y en su mérito dispuso que resultaba procedente que la demandada Sra. M. L. R., restituya el inmueble que ocupa, ubicado en la calle B. .P.º de esta ciudad, a C. J. S., dentro del plazo de treinta días de quedar firme el presente pronunciamiento, bajo apercibimiento de lanzamiento. La recurrente se agravia de lo decidido y solicita que se revoque la resolución de fecha 30 de septiembre de 2025. Manifiesta que resulta infundado que el magistrado de grado determine la restitución del inmueble en base al proceso de liquidación de bienes de la comunidad ya que el mismo resulta excesivamente prematuro atento que varias cuestiones quedan pendientes para la etapa de ejecución de sentencia. Señala que en el expediente sobre liquidación de bienes de la comunidad restan tratarse todas las cuestiones relativas a la partición, razón por la cual diferir para la etapa de ejecución de sentencia la partición propiamente dicha, en este caso la eventual restitución del inmueble ya en forma privada o mixta. Asimismo, se agravia de la forma en que fueron impuestas las costas del presente incidente. La parte actora al contestar el memorial señala que la mera manifestación de la parte demandada en cuanto a la presunta existencia de recompensas y/o bienes integrantes de la comunidad de ganancias en el exterior no la autoriza a efectuar una suerte de derecho de retención de un bien propio como así tampoco le otorga la prerrogativa de continuar ocupando el inmueble. Manifiesta que la Sra. R. ha tenido oportunidad de promover medidas en los términos del art. 722 (Expte.Nº .) con el objeto de obtener la protección de sus derechos en relación al acervo ganancial. Por último, indica que la parte demandada jamás petitionó la atribución del inmueble que fuera sede el hogar conyugal, el cual ocupa hace más de 9 años, sin que exista derecho alimentario alguno ni ocupantes vulnerables susceptibles de obtener la protección de la normativa. De las constancias obrantes en autos surge que la parte actora inició el presente incidente a fin de lograr la restitución del inmueble de titularidad y calificación propia del Sr. S. ubicado en la calle B. ., piso ., C.A.B.A. que actualmente y desde hace 9 años ocupa su ex cónyuge, Sra. M. L. R. con domicilio real en dicha dirección. Por otra parte, solicitó que en el supuesto de oposición de la parte demandada a la restitución del mencionado inmueble se ordenare el desalojo de la Sra. R. En la causa nº 26.102/2021, el actor S. solicitó la fijación de un canon locativo por el uso exclusivo de un bien propio por parte de su ex-cónyuge Sra. R. La demanda fue acogida favorablemente por la juez de grado y lo estableció en el equivalente al 100% del valor locativo del bien por el periodo comprendido entre el 18/9/2020 y hasta su desocupación, cuyo monto se determinará en la etapa de ejecución previa pericia a llevar a cabo por un martillero. La sentencia se encuentra firme y pasada en autoridad de cosa juzgada. De las constancias obrantes en autos, como asimismo de las causas conexas que se tienen virtualmente a la vista surge que el inmueble sito en la calle B. . P. . es de titularidad del Sr. S, que además reviste el carácter de «bien propio», tal como surge de la sentencia dictada por este Tribunal, circunstancia que no fue desconocida por la parte demandada. En efecto, como bien lo señala el magistrado de grado en la resolución recurrida de los antecedentes de la causa nro. ./ caratulada «S., C. J.c/ R., M. L. s/LIQUIDACION DE REGIMEN DE COMUNIDAD DE BIENES», con fecha 7-9-24 (fs. 386), se dictó sentencia en la que se establece que, en cuanto al INMUEBLE B.. PISO .º CABA (MAT. 6 -1580/5) que conforme el informe de dominio remitido por el RPI (fs. 210/ 214) surge que el bien aludido es de titularidad del Sr. S., C. J., (D.N.I. .), de estado civil soltero y que fue adquirido 30/4/2008, por lo que reviste el carácter de propio. Asimismo, el actor acompaña copia de la escritura traslativa de dominio del bien inmueble referenciado (fs. 2/14 de los autos caratulados «S., C. J. C/ R., M. L. S/ FIJACIÓN DE RENTA COMPESACIÓN POR USO DE VIVIENDA» Expte. Nro.26102). En oportunidad de celebrarse la audiencia del art. 360 CPCC (fs.115/116) la demandada reconoció el carácter propio del bien de titularidad del actor y desistió de su reclamo, lo cual ha sido aceptado por el Sr. S. En definitiva, no se encuentra debatido el carácter del inmueble mencionado «ut supra». Tampoco se solicitó por vía judicial la atribución de la vivienda familiar de dicho inmueble. En efecto, en el

proceso de divorcio al presentar la propuesta reguladora ambas partes se expidieron en forma contradictoria respecto a la atribución de la vivienda familiar. La parte demandada al presentarse en el proceso de divorcio y en el marco del convenio regulador expreso: «Me opongo al pedido del actor de que se le atribuya la vivienda que fuera sede del domicilio conyugal porque no tengo otra casa a la que pueda ir a vivir, y no tengo trabajo. Si bien esa vivienda fue comprada antes de nuestro casamiento, en ese momento convivíamos desde febrero del 2006. Yo trabajaba en La Ley, tenía el cargo de representante de ventas y muy buenos ingresos. El aquí actor me convenció que dejara ese trabajo y trabajara en lo que ambos habíamos construido. Solicito que hasta tanto pueda disponer de los bienes que me correspondan en la liquidación y adjudicación de la comunidad de bienes, se me adjudique sin cargo, el uso de la vivienda da conyugal». Del examen de los expedientes conexos existentes entre las partes no surge ningún acuerdo respecto de la atribución de la vivienda conyugal, como asimismo tampoco surge que la Sra. R. la hubiere solicitado por vía judicial. Es incontrovertible que la demandada ocupa de hecho el inmueble sito en la calle B. . PISO .º CABA, desde hace nueve años. Por otra parte, de la causa caratulada: «CONSORCIO DE PROP. BEAUCHEF 268/70 c/ S. C. J. Y OTRO s/EJECUCION DE EXPENSAS» (Expediente .), surge que ante el inminente remate del inmueble mencionado «ut supra» como consecuencia del incumplimiento en el pago de las expensas, el demandado en dicha causa Sr. S. arribó a un acuerdo en virtud del cual: «. reconoció adeudar en concepto de expensas de la UF . DEL EDIFICIO UBICADO EN LA CALLE B. ., CABA la suma de \$ 10.958.770,06 por los periodos octubre 2022 (vto 20-11-22) a septiembre 2025 (vto 20-10-25) en concepto de capital, mas intereses \$ 5.928.976,12 calculados al 27-10-25. A esta suma se le descuenta la suma recibida a cuenta, dadas en pago en autos de \$ 3.277.440,08, arrojando un total a pagar de \$ 13.610.306,10 (imputados a capital \$ 10.958.770 ,06 e intereses \$ 2.651.536,04), ofreciendo pagar a la actora, la suma de pesos trece millones seiscientos diez mil trescientos seis con diez centavos (\$ 13.610.306,10) mediante transferencia a la cuenta corriente en pesos 167-066171/1 radicada en la sucursal 167 del Banco S., CBU . de titularidad del CONSORCIO DE PROPIETARIOS B. . CUIT . a mas tardar el 30/10/25, modalidad de pago que es aceptada por la actora. Además, asumió abonar la totalidad de las costas generadas por el proceso.» Justamente, uno de los motivos por los cuales se inició el incidente de restitución del inmueble se vinculaba con la deuda de expensas generadas por la falta de pago de la ocupante del inmueble Sra. R. En razón de lo expuesto precedentemente y considerando que el inmueble sito en la calle B. . PISO .º, es un bien propio de la parte actora, que se encuentra ocupado de hecho por la Sra. R. sin que se hubiera pactado en forma expresa o bien solicitado por vía judicial su atribución como vivienda familiar, corresponde como bien lo resolvió el magistrado de grado ordenar su restitución a la parte actora. En efecto, contrariamente a lo sostenido por la demandada lo resuelto por el Sr. Juez «a-quo» no resulta prematuro, puesto que la cuestión referida a los bienes que integran la comunidad ganancial y las eventuales recompensas nada tienen que ver con la restitución del inmueble propio y de titularidad del Sr. S. puesto que ello hace a su derecho de propiedad de raigambre constitucional. La demandada pretende ejercer un derecho de retención sobre el inmueble, ello sujeto a la etapa de partición de la liquidación de la comunidad de bienes, lo cual no puede ser avalado por este Tribunal. Por ello corresponde rechazar los agravios esgrimidos por la parte demandada. Seguidamente se procederá a examinar los agravios esgrimidos por la parte demandada respecto a la forma en que fueron impuestas las costas. De acuerdo al criterio objetivo de la derrota que rige en materia de costas, las mismas deben serle impuestas a la parte vencida. En nuestro ordenamiento adjetivo impera como regla general el hecho objetivo de la derrota, base de la condena en costas, de modo tal que las excepciones a ese principio deben aplicarse con criterio estricto y sobre circunstancias objetivas muy fundadas que demuestren la injusticia de aplicar aquel principio, pues de otro modo se desnaturaliza el fundamento brindado, convirtiendo a la excepción en regla. En la especie, a criterio del Tribunal no se configura ninguna de las excepciones legales, ni circunstancias de hecho que ameriten eximir total o parcialmente la responsabilidad del litigante vencido. El sentenciante grado hizo lugar al incidente de restitución del inmueble en razón de los argumentos esgrimidos en la resolución recurrida, los que son compartidos por este Tribunal. En efecto, contrariamente a lo sostenido por la parte demandada en su expresión de agravios, a criterio del Tribunal no existe motivo alguno para modificar el criterio sustentado por el Sr. Juez «a-quo» al imponerle las costas por el incidente deducido en autos. Por los fundamentos expuestos, el Tribunal, Confirmar el decisorio apelado RESUELVE: en todo cuanto fue materia de agravios. Las costas de la Alzada se imponen a la demandada vencida (arts. 68 y 69 del Código procesal). REGÍSTRESE. Notifíquese a las partes. Comuníquese a la Dirección de Comunicación y Gobierno Abierto de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (conf. Ac. 10/2025) y devuélvase a la instancia de origen.