



**ACUERDO:** En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los siete (7) días del mes de agosto del año 2018, la Sala 1 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada con los señores Vocales, el Dr. Pablo G. Furlotti, con la intervención de la Secretaria de Cámara, Dra. Mariel Lázaro, dicta sentencia en estos autos caratulados: **"BARASSI ALEJANDRO F. C/ STOCCHETTI FLAVIA V. S/ ACCION DE NULIDAD"**, (Expte. Nro.: 7401, Año: 2015), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral, de Minería y Familia de Villa La Angostura, con asiento en la ciudad de Villa La Angostura y en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de San Martín de los Andes, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado, la **Dra. María Julia Barrese**, dijo:

**I.-** Contra la sentencia primera instancia dictada el 11 de abril de 2018, que hizo lugar a la demanda incoada por el Sr. Alejandro Flavio Barassi, declarando la nulidad del contrato de locación de fecha 26/06/2015 celebrado entre la Sra. Flavia Verónica Stocchetti y "Aurora Hogar para Niños Asociación Civil", con relación al inmueble sito en calle Las Frutillas 550 de la ciudad de Villa la Angostura, se alza la co demandada Stocchetti, por medio de su letrado apoderado, obrando el pertinente escrito de expresión de agravios a fs. 261/264, los que no han merecido respuesta de su contraria.

**II.- Descripción de los agravios de la demandada:**

**A.** En primer lugar, dicha parte se agravia por considerar que el a quo ha efectuado una incorrecta apreciación de los hechos motivantes de esta Litis, incurriendo en un yerro al aplicar el derecho que la rige.

Dice que el sentenciante ha confundido los conceptos inherentes a los actos de administración y disposición



habiendo concluido en la nulidad del contrato de locación celebrado por su parte, negocio jurídico que a su entender es válido. Afirma que cualquiera de los ex cónyuges pueden celebrar este tipo de convenios, sin perjuicio de que las utilidades emergentes de los mismos le correspondan a uno o a los dos, cuestión que no fuera planteada por su contendiente.

Cita jurisprudencia que considera de aplicación al sub examine, afirmando que el fallo cuestionado contraviene la lógica y la sana crítica.

**B.** A modo de segundo agravio afirma que el sentenciante ha omitido tomar en consideración que el 14/11/2014 fue atribuido a su mandante el hogar conyugal en virtud de que tenía a su cuidado a los cuatro hijos del matrimonio. Asevera que por tal razón, su parte poseía la administración de dicho bien. Afirma que dicho trámite al igual que el que su parte sigue contra el actor en virtud de los alimentos que éste adeuda avalan suficientemente la razón de su postura. Abunda en consideraciones inherentes a la utilización de la vivienda cuya atribución le fuera asignada, concluyendo que el uso de la misma no implica necesariamente la habitación sino básicamente su utilización. Afirma que su parte estaría utilizando el inmueble a efectos de solventar los gastos de sus hijos con quienes conviven y a los que solventa afectiva y económicamente.

Asimismo plantea que la contraparte ha asumido una posición abandonica respecto de sus hijos, lo que considera probado con la prueba emergente de estos autos.

Cita jurisprudencia que estima aplicable al sub examine.

**C.** Como tercer agravio cuestiona la imposición de costas a su parte.

### **III.- El responde de la parte actora:**

Al primer agravio de su contendiente el actor refiere que las argumentaciones de su contraria son falsas ya que la demandada pretendió alquilar el bien sin que su condómino



tuviera posibilidad alguna de opinar sobre tal acto, vulnerando de tal manera, la legislación aplicable al caso.

Respecto del segundo agravio, expone también la falacia de los argumentos actorales, efectuando una serie de consideraciones que apuntan a su descalificación.

**IV.- Análisis de los agravios:**

Adelanto que la queja sub análisis no habrá de prosperar por las razones que de seguido expondré.

Coincido con el análisis y conclusiones a las que arriba el juzgador de la anterior instancia, en tanto en el marco de la legislación vigente al momento de celebrarse el contrato cuya nulidad es perseguida y de haberse dado inicio a estas actuaciones, la jurisprudencia imperante a nivel nacional y la doctrina mayoritaria llegaban a la misma conclusión a la que ha arribado el a quo. Recuerdo que conforme a lo resuelto por esta Sala en anterior pronunciamiento, en el que hemos adherido a la postura mayoritaria, afirmamos que: "Quedan sometidas a las reglas del condominio en la administración de la masa de bienes indivisa perteneciente a la disuelta sociedad conyugal, hasta tanto la misma sea liquidada y como consecuencia de ello la aplicabilidad de lo prescripto por el art. 1512 del Código Civil en lo que al contrato de locación refiere" (cfr. Acuerdo del año 2017 en autos "Colussi Elizabeth c/ Martínez Adriana Alicia s/ Desalojo Sin Existencia de Contrato de Locación (Comodato, Ocupación, etc.)" con cita de la C.Civ. y Com. Bahía Blanca, sala 2 5/6/1997, en autos "Banco Odette v. Schwartz Oscar A. y otro" LLBA 1998-1380, cit. por López Mesa Marcelo, "Código Civil y Leyes complementarias" anotados con jurisprudencia, T. III, Lexis Nexis, año 2007, pág. 168).

Sobre la cuestión en debate, ha señalado prestigiosa doctrina que: "Coherente con la postura mayoritaria que considera a los bienes gananciales de titularidad conjunta un condominio de partes indivisas, como así también, la tesis



defendida por Méndez Costa, que aplica dicho régimen por el principio de la analogía, las reglas que rigen en materia de administración y disposición son, precisamente, las del condominio. Por lo tanto, las decisiones respecto de los actos de administración deben ser asumidas en común (conf. art. 2699 del Cód. Civ.) y por mayoría (conf. art. 2700 del mismo cuerpo normativo) -es decir, por quien titulariza la porción indivisa mayor-. En caso de controversia entre condóminos cuando se titularizan proporciones igualitarias, el conflicto debe ser dirimido por el juez.

Sobre este punto, Vidal Taquini sostiene que un cónyuge "no podrá realizar actos de administración, como arrendar el inmueble, sin el acuerdo del otro, pues, para éste y para cualquier otro acto, cada cónyuge tendrá el derecho a veto (arts. 2703 y 2705)." (cfr. Herrera, Marisa, "UN ESTUDIO ACTUALIZADO Y ALGO MÁS SOBRE LA TITULARIDAD CONJUNTA DE BIENES GANANCIALES", Revista de Derecho Privado y Comunitario, Tomo: 2008 1 Sociedad conyugal - I. <http://www.rubinzalonline.com.ar>, D 2351/2012).

Por tal razón, a mi juicio, el a quo no ha incurrido en una errónea aplicación del derecho vigente en este litigio - arts. 1512 y 2682 del Código Civil de Vélez- al haber interpretado la plataforma fáctica traída a consideración por las partes. Los argumentos escasos e insustanciales esgrimidos en esta instancia por la agraviada no alcanzan a conmover la decisión puesta en crisis. Por ello, en mi opinión este agravio debe ser desestimado.

**B.** En cuanto al segundo aspecto de la apelación, considero que el mismo también debe ser rechazado atento a que como ya se resolviera precautoriamente en oportunidad de haberse pronunciado esta Sala mediante Resolución datada el 7/6/2016, dictada en autos "**STOCCHETTI FLAVIA V. S/ INC. APELACION (E/A: EXPTE. 7401/2015)**" (Expte. Nro. 8068, Año 2016), aunque con una integración parcialmente diversa a la



actual, "La atribución del hogar conyugal fue conferida para satisfacer una necesidad concreta del cónyuge custodio de los hijos como parte de la obligación de asistencia, implica el uso directo de la vivienda. De ninguna manera puede administrar o disponer sin consentimiento del otro cónyuge titular del inmueble". En dicha resolución esta Sala ha brindado sobrados argumentos, avalados por abundantes citas jurisprudenciales que la recurrente no puede a esta altura desconocer, haciendo caso omiso de los mismos.

Los restantes planteos que efectúa la impugnante deben ser canalizados por los trámites que estime corresponder siendo ajenos al "thema decidendum" de estas actuaciones.

Por ello, mi propuesta al Acuerdo es la desestimación de este agravio.

**C.** Finalmente, la apelación inherente a la imposición de las costas procesales también debe ser rechazado, por cuanto lo resuelto por el sentenciante en este sentido no es más que la consecuencia de la aplicación del principio objetivo de la derrota que emerge del art. 68 del C.P.C. y C.

#### **V. Conclusión:**

Mi propuesta al Acuerdo consiste en la desestimación total del recurso de apelación deducido por la parte demandada con costas a su cargo (art. 68 del C.P.C. y C.), y regular los honorarios profesionales del Dr. ... por su actuación en la Alzada como patrocinante de la parte actora, en la suma de Pesos Diecinueve Mil Novecientos Cuarenta y Ocho (\$19.948.-), y al Dr. ..., en el doble carácter por la demandada, en la suma de Pesos Diecinueve Mil Quinientos Cuarenta y Nueve (\$19.549.-), conforme lo dispuesto por los arts. 6, 7, 10, 15 y 20 de la ley 1594, modificada por Ley 2933). **Mi voto.**

A su turno, el **Dr. Pablo Furlotti**, dijo:

Comparto íntegramente los fundamentos expuestos y solución propiciada por la Sra. Vocal preopinante, por lo que habré de adherir a la misma expidiéndome en igual sentido.



Aduno a lo fundamentado por mi colega que si bien los argumentos expuestos en la Resolución Interlocutoria dictada en la medida cautelar en autos "STOCCHETTI FLAVIA V. S/ INC. APELACION (E/A: EXPTE. 7401/2015)" (Expte. Nro. 8068, Año 2016) resultan similares y/o idénticos a los que se exponen en relación al segundo agravio, cierto es que no implica haber prejuzgado sobre dicho punto, en los términos del artículo 17 inciso 7mo. del CPCyC.

Ello así, en atención a que la resolución adoptada en una cautelar anticipando en todo o en parte aquello que debe ser motivo de decisión en la sentencia de mérito no importa prejuzgamiento, dado que lo es en el marco de la precariedad y provisoriedad de dicha medida y en cumplimiento del deber de resolver la cuestión planteada, es decir de juzgar; sin que tal circunstancia haya implicado adelantar opinión definitiva sobre la materia de fondo debatida. En este sentido, la Corte Suprema ha ratificado su doctrina, en el *leading case* "Camacho Acosta" (cfr. ROLAND ARAZI - JORGE A. ROJAS, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales, segunda edición actualizada, 2007, Tomo I, Rubinzal Culzoni Editores, páginas 80/82). **Mi voto.**

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 1 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

**RESUELVE:**

**I.-** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada, con costas a su cargo (art. 68 CPCyC).

**II.-** Regular los honorarios profesionales del Dr. ... por su actuación en la Alzada como patrocinante de la parte actora, en la suma de Pesos Diecinueve Mil Novecientos Cuarenta y Ocho (\$19.948.-), y al Dr. ..., en el doble carácter por la demandada, en la suma de Pesos Diecinueve Mil



Quinientos Cuarenta y Nueve (\$19.549.-), conforme lo dispuesto por los arts. 6, 7, 10, 15 y 20 de la ley 1594, modificada por Ley 2933).

**III.-** Protocolícese digitalmente, notifíquese y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

**Dra. María Julia Barrese - Dr. Pablo G. Furlotti**  
**Dra. Mariel Lázaro - Secretaria de Cámara**