



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



1-67752-2021 -

"B. R. S/ SUCESION AB-INTESTATO"
JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 1 - OLAVARRIA

En la Ciudad de Azul, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Esteban Louge Emiliozzi, Yamila Carrasco y Lucrecia Inés Comparato, para dictar sentencia en los autos caratulados: "**B. R. S/ SUCESION AB-INTESTATO** ", (**Causa Nº 1-67752-2021**), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: **Doctores COMPARATO-CARRASCO-LOUGE EMILIOZZI.-**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-C U E S T I O N E S-

1ra.- ¿Es justa la sentencia del día 15.06.2021?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-V O T A C I O N-

A LA PRIMERA CUESTION: la Señora Jueza Doctora **COMPARATO** dijo:

I) Se remiten los autos a la Alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto por A. M. F. en relación a la resolución de fecha 15.06.2021 en la cual se resuelve: “1°) Hacer cesar el derecho de habitación invocado por A. M. F. P. sobre la vivienda ubicada en Avda. 9 de Julio 1750 de la localidad de Loma Negra, concediéndole un plazo prudencial hasta el día 1° de Noviembre de 2021, fecha en la cual deberá efectivizar la entrega del inmueble a los herederos.- 2°) Imponer las costas del presente a la incidentista, difiriendo la regulación de los honorarios para la oportunidad del art. 35 de la Ley 14967.-”

Para así decidir la Sra. Jueza de grado analizó pormenorizadamente los requisitos previstos en el art. 527 del CCyC señalando especialmente que debe acreditarse “extrema necesidad” de la conviviente.- Asimismo consideró la situación de vulnerabilidad de ambas partes (ex conviviente y herederas), el avance del proceso sucesorio y el tiempo que la Sra. F. habita el inmueble (contado desde el fallecimiento de su pareja).- En lo esencial se inclinó por la postura doctrinaria y jurisprudencial que ubica el inicio del cómputo del plazo de dos años que puede invocar la o el conviviente en relación al derecho real de habitación en la fecha del fallecimiento del causante, desestimando así el planteo de la Sra. F. en cuanto solicita se compute desde su petición en autos.-

El recurso de apelación antes mencionado fue concedido en relación, habiendo presentado oportunamente memorial la apelante, el que fue contestado por la contraria.-Una vez elevados los autos al Tribunal, se decidió tratar la cuestión como definitiva, practicándose el sorteo de ley de modo tal que los autos se encuentran para resolver.-

II) En el memorial la Sra. F. señala que el cómputo del plazo previsto en el art. 527 del CCyC debe contarse desde la petición que hace la conviviente para que se reconozca el derecho real de habitación, luego pone de resalto su situación económica precaria y de vulnerabilidad por su avanzada edad, lo cual la coloca en una situación más desfavorable que las

herederas.- Contestado los agravios y por los fundamentos que allí señalan, las herederas y el heredero solicitan se confirme la sentencia en crisis.-

Como es sabido, el derecho real de habitación reconocido al conviviente en el art. 527 del CCyC contempla que en caso de muerte de uno de los convivientes, el supérstite que carece de vivienda propia habitable o de bienes suficientes que aseguren el derecho a ésta, puede invocar el derecho de habitación gratuito por un plazo máximo de dos años sobre el inmueble de propiedad del causante que constituyó el último hogar familiar y que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas.- Es decir, la norma le otorga al conviviente supérstite la posibilidad de invocar contra los herederos del difunto el derecho real de habitación.- Es importante destacar que: a) es un derecho que nace iure proprio en cabeza del conviviente sobreviviente; y b) se adquiere ipso iure, sin necesidad de petición judicial (art. 1894 del referido código, más adelante me explayaré sobre ésta cuestión).- Este nuevo derecho (reconocido en el CCyC) es gratuito pero a diferencia del régimen matrimonial no es vitalicio. La norma dispone un plazo máximo de dos años, vencido el cual, el bien podrá ser partido por los herederos del causante ("Código Civil y Comercial de la Nación comentado" Julio César Rivera - Graciela Medina; Editorial Thompson Reuters LA LEY, Tomo II p.298- año 2015).-

Ahora bien, la norma no determina desde cuándo debe computarse el plazo de dos años, de allí que en autos se suscitó el conflicto que es materia de agravio. Así, la Sra. Jueza de grado y por los fundamentos vertidos en la sentencia lo ubica desde el fallecimiento del conviviente, la apelante dice que opera desde la petición, asimismo una posición doctrinaria considera que el plazo comienza desde la sentencia que decide la cuestión (Victoria Pellegrini "La atribución del uso de la vivienda convivencial: aspectos procesales" public. en Diario DPI Suplemento Civil, Bioética y Derechos Humanos Nro 42 - 16.10.2018; Azpiri en "Código Civil y Comercial, Director Alberto Bueres", T° 2, pág. 342).-

He de adelantar mi opinión en cuanto estimo, tal como lo resolviera la Sra. Jueza de grado, que el inicio del cómputo es dable determinarlo desde la fecha de fallecimiento del causante, entiendo que ello surge del juego armónico de los arts. 527 y 1894 del CCyC (luego me referiré también al art. 526 del mismo cuerpo normativo), en el mismo sentido se ha referido la Sala Primera de la Cámara Civil y Comercial de San Martín en autos “B.L.M. c/ F.B.S s/ desalojo” del 15.09.2015 public. en MJ-JU-M-94789-AR|MJJ94789.-

Volviendo al art. 1894, el mismo establece que el derecho real de habitación se adquiere ipso iure, esto es que no necesita de una petición expresa, en tal sentido se refieren claramente Rivera y Medina en la obra citada y del mismo modo Alterini Jorge y Alterini Ignacio en la obra “Código Civil y Comercial, tratado exegético”, T°III, pág. 370 entre otros autores.- Ahora bien, si la vivienda es reclamada por los herederos, el conviviente supérstite puede invocar tal derecho y en ese caso deberá acreditar los requisitos que impone la norma, si acredita tales requisitos el Juez fijará un plazo máximo de dos años a los fines que entregue la vivienda a los requirentes debiendo computarse dicho plazo desde la ruptura de la unión convivencial que en tal supuesto será desde el fallecimiento (art. 523 inc. a del CCyC).-

Ello es expuesto claramente por Mariana Iglesias en el art. de doctrina titulado: “El conviviente supérstite y la vivienda: análisis del art. 527 del CCyC”, public. en LL AR/DOC/1080/2021, allí dice en palabras que hago mías en el presente voto: *“La primera parte del art. 527 del Cód. Civ. y Com. que venimos analizando expresa: “El conviviente supérstite que carece de vivienda propia habitable o de bienes suficientes que aseguren el acceso a esta, puede invocar el derecho real de habitación gratuito por un plazo máximo de dos años sobre el inmueble de propiedad del causante que constituyó el último hogar familiar y que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas...”. Desde nuestra perspectiva, no caben dudas de que se adquiere de pleno derecho, y ello*

obedece al art. 1894, Cód. Civ. y Com., que expresa: "Adquisición legal. Se adquieren por mero efecto de la ley, los condominios con indivisión forzosa perdurable de accesorios indispensables al uso común de varios inmuebles y de muros, cercos y fosos cuando el cerramiento es forzoso, y el que se origina en la accesión de cosas muebles inseparables; la habitación del cónyuge y del conviviente supérstite, y los derechos de los adquirentes y subadquirentes de buena fe".

"Una lectura rápida del art. 527, Cód. Civ. y Com., y del giro "... puede invocar el derecho real de habitación gratuito...", podría hacer pensar que requiere petición de parte, pero de ningún modo puede ser así, no solo por la norma citada, sino porque esa interpretación daría al conviviente la posibilidad de extender el plazo en su propio beneficio, dependiendo de cuándo requiera el derecho. Quizás pueda pensarse que son los herederos los que deberían requerirlo; sin embargo, el respeto por el duelo, la solidaridad familiar y el decoro hacen que quizás no intimen en lo inmediato. Es más, nosotros pensamos que no hay obligación de intimar, debido a que opera de pleno derecho, motivo por el cual el plazo corre desde la muerte. Sí resulta obligación del heredero intimar porque considera que le corresponde un plazo menor o directamente por entender que está incurso en causales que hacen decaer el derecho, como por ejemplo tener vivienda. De ningún modo entendemos que este derecho deba asemejarse al uso y goce exclusivo por parte de un heredero de un bien del acervo, precisamente por un detalle central, evidente y que resulta de pleno conocimiento del propio conviviente, cual es que no es el propietario del bien, más allá de que —como ya expresamos— nos encontremos con situaciones excepcionales que merezcan una solución diferente."

"Igualmente, y en sentido contrario, la Dra. Pellegrini expresa: "a diferencia del art. 526, Cód. Civ. y Com., ante el supuesto de la muerte la norma no especifica desde cuándo se debe realizar el cómputo. Por lo tanto, no necesariamente debe ser a partir de la muerte. Dado que, frente a la petición expresa, el/la juez/a decide su concesión, entendemos que es a

partir de ese momento que debe computarse el plazo máximo legal de dos años. Si con anterioridad los herederos no realizaron ningún reclamo, es lógico presumir que consintieron el uso de la vivienda que hacía el conviviente supérstite en los hechos".

“Tal como ya expresamos, no compartimos esta apreciación, no solo por los argumentos recién esgrimidos, sino porque no es cierto que exista obligación de los herederos de realizar reclamo alguno. La ley reguló un plazo máximo para la atribución de la vivienda, y, en su caso, lo que los herederos pueden consentir es que el conviviente tome la totalidad del plazo máximo otorgado legalmente. Pero una vez transcurridos los dos años desde la muerte del causante, por regla, no debería extenderse el plazo y estaría en condiciones de ser desalojado/a.”

A los fundamentos antes expuestos, me permito agregar en una interpretación armónica de las normas, lo dispuesto por el art. 526 del CCyC el cual ante la ruptura de la unión convivencial y también cumpliendo ciertos requisitos, el conviviente que no es titular de la vivienda familiar puede continuar habitando la vivienda por el plazo máximo de 2 años contados desde la fecha de la ruptura convivencial remitiendo dicho artículo a las causales de ruptura previstas en el art. 523, norma que en su inciso a) determina la muerte de uno de los convivientes como causal de ruptura.- Claro que el supuesto previsto en el art. 526 se refiere a las situaciones de ruptura en vida, más una interpretación armónica de todas las normas –tal como antes lo señalé (arts. 523 inc. a, 526, 527 y 1894 del CCyC)- me llevan a concluir del mismo modo que se resolviera en la instancia de origen, esto es que el plazo máximo de 2 años debe computarse desde la ruptura de la unión convivencial, esto es desde el fallecimiento del causante.-

Asimismo, estimo que determinar el inicio del cómputo en una fecha clara y cierta evita judicializaciones innecesarias en relación al derecho real de habitación del conviviente supérstite.- Claro está que, en orden a los derechos que se intenta proteger con la norma en ciernes y ante

situaciones de extrema vulnerabilidad el Juez podrá flexibilizar el plazo máximo, toda vez que precisamente es el plazo y no el inicio del mismo lo criticado por la doctrina, considerándolo exiguo.- Tal como lo señala Mariana Iglesias en el art. que vengo citando “En síntesis, con los ejemplos queremos significar que, ante situaciones normales, la norma debe cumplirse tal como está. Pero ante situaciones atípicas debe existir un equilibrio entre los derechos constitucionales en juego: por un lado, el derecho a la vivienda y, por el otro, el derecho de propiedad de los herederos, quienes quizás también puedan tener problemas y necesitar el inmueble que ocupa el conviviente.”

Conforme todo lo expuesto y teniendo en cuenta especialmente que, el causante falleció con fecha 17 de Mayo de 2018 (esto es más de tres años) reclamando la vivienda los herederos transcurridos más de dos años, la vivienda resulta un bien ganancial del causante (cuyo 50% ya heredaron los hijos ante el fallecimiento de su madre sin perjuicio de no haberse inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble), la apelante percibe una jubilación y una pensión de las cuales no ha adjuntado constancias lo cual impide estimar el monto que percibe y si en su caso son exiguas (recuérdese que el art. 527 del CCyC impone al conviviente la prueba de su precariedad económica), no ha negado que sus hijos pueden asistirle económicamente tal como lo ha señalado la Sra. Jueza de grado, por otra parte ha quedado firme que las herederas se encuentran en un estado de precariedad económica, ello toda vez que no ha sido negado por la apelante y por último si bien invoca su ancianidad y la normativa que la protege, todo lo anterior expuesto no la ubica en una peor situación que la de las herederas, en consecuencia propongo al acuerdo desestimar el recurso interpuesto (art. 375 cpcc, arts. 523, 526, 527, 1894 y cctes. del CCyC).-

Sin perjuicio de la desestimación del recurso interpuesto, he de decir que, habiendo transcurrido la fecha que la Sra. Jueza de grado fijó a la apelante para entregar el inmueble a las herederas y el heredero y en orden

a los fundamentos allí vertidos, estimo pertinente fijar un nuevo plazo por el término de 45 días contados a partir que adquiriera firmeza la presente resolución.-

En cuanto a las costas, las de la instancia de origen no se modifican en virtud de no haber emitido la apelante agravio alguno.- Ahora bien, en lo que respecta a las de Alzada teniendo en cuenta que pudo creerse con derecho a litigar en orden a la falta de claridad de la norma en cuanto al inicio que debe computarse el plazo en ciernes, como así también la materia en litigio, estimo pertinente fijarlas por su orden (art. 68 cpcc).-

Así lo voto.-

La Señora Jueza Doctora **CARRASCO** y el Señor Juez Doctor **LOUGE EMILIOZZI**, **adhirieron** al voto precedente por los mismos fundamentos.-

A LA SEGUNDA CUESTION: La Señora Jueza Doctora **COMPARATO** dijo:

Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo: 1) Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la Sra. A. M. F., 2) Confirmándose así la resolución de fecha 15.06.2021, 3) Estableciendo un nuevo plazo en el cual la apelante deberá entregar el inmueble fijándolo en el término de 45 días contados a partir que adquiriera firmeza la presente resolución, 4) Costas de Alzada por su orden (art. 68 cpcc), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 14.967.-

Así lo voto.-

La Señora Jueza Doctora **CARRASCO** y el Señor Juez Doctor **LOUGE EMILIOZZI**, **adhirieron** al voto precedente por los mismos fundamentos.-

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

- SENTENCIA -

POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del CPCC, **se RESUELVE**: 1) Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la Sra. A. M. F., 2) Confirmándose así la resolución de fecha 15.06.2021, 3) Estableciendo un nuevo plazo en el cual la apelante deberá entregar el inmueble fijándolo en el término de 45 días contados a partir que adquiera firmeza la presente resolución, 4) Costas de Alzada por su orden (art. 68 cpcc), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 14.967.-

Regístrese, notifíquese en forma electrónica (conf.art.10 del Reglamento para presentaciones y notificaciones electrónicas (SCBA. Ac.4039 del 14/10/2021) y oportunamente **devuélvase** .-

27265575663@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR
27250396932@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR
20325394308@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

CONFIRMA

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 11/11/2021 12:43:50 - LOUGE EMILIOZZI Esteban - JUEZ

Funcionario Firmante: 11/11/2021 12:48:08 - CARRASCO Yamila - JUEZ

Funcionario Firmante: 11/11/2021 12:57:54 - COMPARATO Lucrecia Ines - JUEZ

Funcionario Firmante: 11/11/2021 13:13:51 - IRIGOYEN Dolores - SECRETARIO DE CÁMARA

Domicilio Electrónico: 20325394308@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 27250396932@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 27265575663@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR



CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - AZUL
NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 11/11/2021 13:18:12 hs.
bajo el número RS-48-2021 por IRIGOYEN DOLORES.