

**CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, SALA M**

**30 DE DICIEMBRE DE 2024**

**R., M. c. P., V.B s/ LIQUIDACIÓN DE RÉGIMEN DE COMUNIDAD DE BIENES**

**TEXTO COMPLETO**

Expediente N° 32.920/2021

**2ª Instancia.-** Buenos Aires, diciembre 30 de 2024.

La doctora Benavente dijo:

I. M. R. y V. B. P. contrajeron matrimonio el 29 de abril de 2005 y el 3 de junio de 2020 se divorciaron. El problema que se ventila gira en torno al carácter de los bienes, las cargas de la sociedad conyugal y la determinación de la masa partible entre los ex cónyuges.

En la demanda, R. enumeró los bienes y las deudas que, a su entender, forman parte de la comunidad ganancial. V. B. P., a su vez, dedujo reconvencción y solicitó que, contrariamente a lo pretendido por el actor, se declare que el inmueble ubicado en Av. Del Libertador 2609 es de carácter propio, por subrogación real del departamento de su titularidad, adquirido cuando era soltera. También se refirió a los distintos bienes que componen la masa. Solicitó se reconozca en su favor la recompensa que menciona. R. contestó la reconvencción, insistiendo en su postura inicial.

Luego de producida la prueba, el colega de primera instancia dictó sentencia. Hizo lugar parcialmente a la demanda y a la reconvencción. En su mérito, calificó el inmueble de la Av. Del Libertador esquina Salguero —UF N° 14, del piso 5 y las complementarias del entrepiso, segundo y primer subsuelo— como propio de V. P. Declaró como deuda personal la hipoteca constituida sobre ese inmueble —y, por ende, a cargo de la emplazada— al igual que contraída con la Caja Notarial por U\$S81.900, garantizada también con hipoteca sobre el terreno de la localidad de Lincoln, provincia de Buenos Aires, por entender que éste es también de carácter propio. Consideró como deuda personal de la emplazada —no compensable— el pagaré por U\$S10.000, del 29/04/2019.

La sentencia reconoció una recompensa a favor de la comunidad de U\$S299.780, que deberá ser abonada por la demandada. Asimismo, concluyó que son gananciales los derechos posesorios sobre la fracción de un terreno fiscal de 1200 hectáreas en la provincia de Formosa, un automóvil dominio ...; los muebles existentes en Av. Del Libertador.

Declaró que constituye carga de la sociedad conyugal el mutuo celebrado con A. SA, al igual que la hipoteca contraída con el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires; el préstamo personal contraído por R. el 08/01/2018 y el obtenido por P. el 29 de agosto de 2017. Por otra parte, distribuyó las costas en un 90% al actor y en

el 10% a la demandada y dispuso dar vista a la Fiscal para que, tras evaluar función de la documentación y de las declaraciones impositivas, determine si corresponde dar intervención a la Justicia Nacional en lo Penal Económico.

Viene apelada por el actor que solo controvierte tres de los múltiples aspectos resueltos de la sentencia: a) el carácter propio del bien ubicado en Av. del Libertador ..., piso 5 "A" y sus complementarias; b) la remisión de los autos a la Justicia en lo Penal Económico; c) la distribución de las costas.

II. Comenzaré por las quejas vinculadas al carácter propio del inmueble ubicado en Av. del Libertador.

Al respecto, los extensos agravios de R. no logran desvirtuar la conclusión final a la que arriba el colega de grado en cuanto a que el inmueble de Av. Del Libertador es de carácter propio por subrogación real con el de la calle Arenales 3501/3509, del que P. era propietaria con anterioridad al matrimonio. Un paso intermedio entre ambos inmuebles fue la compra que ambas partes realizaron del inmueble ubicado en Sinclair 3033/5, de esta ciudad, adquirido luego de la venta del departamento ubicado en la calle Arenales.

En sus agravios R. no niega el carácter propio del departamento de Arenales .../..., ni que la venta de éste fue la base con la que se compró Sinclair 3033/5, el 31 de mayo de 2006. Para sostener el carácter ganancial, el recurrente manifiesta que, debido a la profesión de ambos, no es posible que no se haya dejado constancia del origen de los fondos, de modo que la conclusión del a quo choca con la presunción de ganancialidad que establece el art. 466 Cód. Civ. y Comercial. Afirma, además, que no puede esperarse que dos escribanos desconozcan los actos que están llevando a cabo. No pasa inadvertido —según el actor— que se solicitaron préstamos para adquirir tanto la unidad ubicada en Sinclair como la ubicada en la Av. del Libertador .../.../....

III. El problema en discusión reclama relacionar el art. 464 inc. c y la presunción de ganancialidad que establece el art. 466 in fine del mismo ordenamiento. Por el primero —que establece, como dije, el principio de subrogación real— conserva el carácter de propio el bien que se adquiere a título oneroso durante el matrimonio, ya sea por permuta de un bien propio, por compra que se realice empleando dinero de origen propio, o mediante reinversión de dinero propio de uno de los cónyuges, siempre —reitero— que el aporte sea mayor. Se trata de un supuesto conectado al principio según el cual se prohíbe el enriquecimiento sin causa. Por cierto, no se desconoce que el art. 466 Cód. Civ. y Comercial establece la presunción de ganancialidad de todos los bienes que se encuentren en la comunidad al tiempo de su extinción. Pero dicha presunción admite prueba en contrario, de modo que incumbe al cónyuge que afirma lo contrario la carga de desvirtuarla.

Para calificar si un bien adquirido durante la comunidad de bienes tiene carácter propio por subrogación real es preciso indagar, por un lado, si fue comprado con el producido de la venta de un bien propio de alguno de los cónyuges y, además, cuál fue el rol que cumplía el inmueble enajenado y cuál es el destino del adquirido en su lugar. Acreditada esa circunstancia, esto es, que ambos estuvieran destinados a la vivienda familiar, si el segundo bien tiene un valor superior al primero, se genera un crédito en favor de la comunidad equivalente al mayor valor (1).

La solución que antecede guarda correspondencia con la calificación única de los bienes que adopta nuestro ordenamiento y descarta —a su vez— la dual o mixta, debido a los inconvenientes que acarrearía sobre su administración (2). Así, el art. 464 Cód. Civ. y Comercial dispone minuciosamente cuáles bienes han de ser considerados propios y el art. 465 Cód. Civ. y Comercial establece cuáles son de carácter ganancial.

El criterio expuesto se desprende de la enumeración que formulan las normas referidas anteriormente que, en lo que aquí interesa, establece que tiene carácter propio lo adquirido durante la comunidad por reinversión del producto de la venta de bienes propios —y de las sucesivas inversiones— aunque no figure el origen de los fondos en las escrituras en que se instrumentaron dichas operaciones, todo ello, sin perjuicio de las recompensas a que hubiere lugar. El propósito es mantener incólume el patrimonio de cada uno de los esposos al casarse ya que forma parte de la propia esencia de la comunidad de gananciales que no se hace común lo que se posee al tiempo del matrimonio (3).

Para que opere la subrogación real, es un elemento fundamental determinar si los fondos utilizados para adquisición de un bien ha sido producto de la inversión o reinversión de un bien propio en su mayor parte (art. 464 inc. c, segunda parte), y se pruebe —además— el nexo o continuidad propios de la subrogación, la correlación existente, el encadenamiento de fechas e importes entre la venta de uno y la compra del otro (4).

En la dinámica familiar los cónyuges suelen comprar bienes con dinero proveniente de la venta o permuta de bienes propios y gananciales a la vez. En tal caso, el adquirido será propio o ganancial según quien sea el que haya integrado el importe mayor. Todo se reduce a una cuestión de prueba.

Por cierto, la valoración de la prueba para acreditar el carácter de los bienes es mucho más flexible cuando se trata de acreditar entre las partes el carácter propio o ganancial que cuando alguno de los cónyuges pretende probar y oponer dicha calidad frente a terceros. En el primer caso, es pacífica la opinión según la cual cualquier medio de prueba es admisible y, por ende, no es relevante que en la escritura se mencione si se trata o no de la subrogación con un bien propio. La distinción no solo se funda en el carácter indisponible de la determinación ya que lo establece la ley sin consideración a la voluntad de las partes, de modo que serían irrelevantes las manifestaciones de éstas para desvirtuar el verdadero carácter de la cosa (5) sino que —además— tal temperamento tiene un fuerte apoyo en la realidad, pues no son pocos los casos en que las parejas jóvenes que emprenden una familia —sean profesionales o no— dejan al margen ciertas formalidades porque no piensan en una eventual disolución del vínculo. Es por esa razón que la prueba de la calificación de los bienes es mucho más amplia cuando se procura deslindar ese tópico entre las partes porque las razones privadas por las que decidieron hacerlo atraviesan aspectos y motivaciones que son irrelevantes frente a terceros, quienes se encuentran protegidos por el principio de la buena fe y la apariencia de los actos. Pero, los cónyuges —o ex cónyuges— son inmunes a esa apariencia, pues el modo en que se califique la cosa gravita directamente en el derecho de propiedad, de rango constitucional (art. 19 CN). De otro modo, uno de ellos podría obtener un indebido enriquecimiento a costa del otro (6).

En la especie, no hay duda sobre el carácter propio del bien ubicado en Arenales .../...,

al que las partes fueron a vivir recién casados. Se vendió el 8 de mayo de 2006 por la suma de \$367.200, equivalente a U\$S 120.789,47. En el acto, el escribano adjuntó una nota dirigida a la DGI con indicación de que no se efectuaba ninguna retención a la transferencia de inmuebles porque se iba a adquirir otro de las mismas características como bien de reemplazo. Unos días más tarde, el 31 de mayo de 2006, se compró Sinclair .../... por la suma de U\$S190.000. La diferencia entre el precio obtenido por la venta del primero —Arenales— y la compra del departamento de Sinclair fue de U\$S40.000, esto es, bastante menos que la reinversión del dinero. Al propio tiempo se obtuvo un préstamo hipotecario —acordado en favor de ambos cónyuges— por la suma de \$320.000 o U\$S103.727,715. No se probó que hubiera sido solventada por una contribución de la familia de la demandada. Antes bien, se demostró una deuda garantizada con hipoteca, circunstancia que de algún modo explicaría que el bien había sido anotado a nombre de ambos.

A raíz de la venta de Sinclair (el 19 de diciembre de 2016) por la suma de U\$S550.000, las partes adquirieron también en conjunto el de Av. Del Libertador el 18 de agosto de 2017, por la suma de U\$S650.000. La diferencia se pagó con otro préstamo hipotecario por U\$S100.000, y uno adicional de U\$S81.900, concedidos a ambos por la “Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social”, el segundo de los cuales fue constituido sobre un bien de la demandada, ubicado en la ciudad de Lincoln (provincia de Buenos Aires). Vale decir, más allá del aporte de las sumas garantizadas con hipoteca, es claro que existió una cadena de subrogaciones, a tal punto que con relación al inmueble de la calle Arenales se dejó constancia que sería reemplazado por otro que cumpliría la misma función. Es evidente que los dos últimos inmuebles ocuparon en el patrimonio de la emplazada el lugar que dejó el departamento de la calle Arenales, que era propio. De modo que el encadenamiento al que hice referencia se encuentra justificado.

Por supuesto, no es dudoso que los dos inmuebles que ingresaron sucesivamente incrementaron el valor en el patrimonio de P. y, por tal razón, es justo que se reconozca una recompensa en favor de la comunidad ganancial.

Tal como anticipé, es distinta la actividad probatoria —y los medios admisibles— según que el carácter del bien deba ser opuesto a terceros o entre los cónyuges al momento de la liquidación de la comunidad. Para que el carácter propio de un bien registrable por subrogación real sea opuesto eficazmente frente a terceros, es indispensable que se exprese en la escritura o en el instrumento de adquisición que se compra con fondos propios o con el producido de un bien propio o su permuta y —además— se determine el origen de los fondos o del bien empleado, especificando la causa fuente de propiedad del adquirente. También es exigible la conformidad del cónyuge del adquirente. Sin embargo, esta mención —requerida imperativamente para su oponibilidad frente a terceros— no introduce una precalificación del bien a los efectos de la liquidación de la sociedad conyugal, de modo que entre los esposos es posible la posterior discusión sobre el origen del dinero (7).

En efecto. La diferencia en el régimen probatorio radica en la finalidad que se persigue en cada caso. Frente a terceros, se procura preservar la seguridad del tráfico jurídico extremo que no concurre cuando se trata de la prueba del carácter del bien entre los interesados o sus herederos, en que se busca evitar que uno de los cónyuges obtenga

un beneficio o ventaja indebida a costa del otro. Por tal motivo, la presunción de ganancialidad antedicha puede ser desvirtuada por cualquier medio de prueba (arg. art. 710, 711 y concs. Cód. Civ. y Comercial), como ocurrió en el caso (8).

Por lo demás, el simple hecho de haber transcurrido varios años entre la venta de Sinclair y la compra del departamento de Av. Del Libertador, no implica que el carácter propio de los fondos con los que se adquirió el primero se hubiera diluido en beneficio de la comunidad de bienes, como parece insinuar el actor. El mayor valor adquirido por la unidad de Sinclair durante ese período obedeció a una cuestión ajena al aporte de las partes —v.gr. por las oscilaciones de mercado— de modo que rige el principio según el cual las cosas crecen —y perecen— para su dueño.

En el contexto referido, lejos de interpretar erróneamente el ordenamiento jurídico, el colega de grado efectuó una adecuada inteligencia de sus disposiciones, de conformidad —además— con los convenios internacionales y con perspectiva de género, ya que acceder a una interpretación sesgada como la que se postula en las quejas —fundada en argumentos puramente formalistas— importaría dejar en abierta desventaja a la mujer, que puso a disposición de la comunidad su capital propio y éste sirvió de base para el incremento de la sociedad conyugal y el bienestar de todo el grupo familiar.

III. Las quejas vinculadas al valor de la recompensa debida por la demandada a la sociedad conyugal son confusas y no cumplen mínimamente con las exigencias que establece el art. 265 Cód. Proc. Civ. y Com. de la Nación para sostener la apelación. Se hace referencia al valor del bien al 9 de septiembre de 2021 y se insinúa que actualmente alcanzaría un monto superior. Sin embargo, no se prueba probada la referida circunstancia, extremo que proyecta las críticas a un plano de abstracción. La referencia a los intereses no parece tampoco categórica.

Repárese, por otro lado, que aun cuando para evaluar las recompensas podría aplicarse algún correctivo en forma excepcional, es claro que el sistema diseñado por el art. 493 Cód. Civ. y Comercial, viene a salvaguardar la equidad entre los cónyuges, pero no para estimular la especulación, ya que el matrimonio no debe transformarse en un negocio para ninguno de los cónyuges (9).

En tales condiciones, en tanto las quejas no ponen de manifiesto ningún error del juzgador en este punto, propicio que sean desestimadas por insuficiencia y oscuridad de los agravios.

IV. La decisión del juzgador de dar intervención a la Sra. Fiscal a efectos de evaluar si resulta necesario dar intervención a la Justicia Nacional en lo Penal Económico, no causa agravio al recurrente ni mucho menos es violatoria del principio de congruencia, como se indica en forma dogmática. En la sentencia no se afirma —y mal podría afirmarse—, que se incurrió en algún delito, sino que podrían existir “prima facie” elementos para autoricen a poner en conocimiento de la autoridad competente para que evalúe si corresponde o no efectuar una denuncia por violación de la ley penal. Estas facultades fueron prudentemente ejercidas, y no se advierte ningún abuso o perjuicio que pudiera ocasionarse al apelante por el solo hecho de cumplir ese recaudo.

V. Tampoco considero atendible las quejas para modificar lo resuelto en materia de

costas. Al respecto R. sostiene que deberían ser impuestas en el orden causado toda vez que su parte tenía bases objetivas para promover la acción en los términos en que lo hizo, además de que ambas partes dieron origen a la intervención judicial. Es verdad que el juicio fue promovido en razón de la opinión divergente entre las partes sobre la calificación de los bienes, pero no es cierto que ello obedeciera a la falta de razón de la cónyuge, sino todo lo contrario, ya que ésta se vio compelida a contradecir y a ejercer un despliegue probatorio mayor para acreditar la falta de razón del actor.

Por tanto, también coincido con el colega de grado en que las costas deberán ser impuestas en un 90% al actor y en el 10% a la demandada, ya que el primero resultó sustancialmente vencido.

Las de alzada, en cambio, deberán ser declaradas a cargo del actor en su totalidad, por aplicación del criterio objetivo de la derrota del que no encuentro mérito para apartarme (art. 68 Cód. Proc. Civ. y Com. de la Nación).

El doctor González Zurro adhiere por análogas consideraciones al voto precedente. Se deja constancia que la vocalía N° 37 se encuentra vacante.

Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedente, el Tribunal resuelve: 1) Confirmar el pronunciamiento en todo lo que fue materia de agravios. 2) Imponer las costas al accionante vencido (art. 68 Cód. Proc. Civ. y Com. de la Nación). 3) En lo que hace a las apelaciones deducidas por estimar altos y bajos los honorarios, cabe señalar que el magistrado estableció los montos de los honorarios con carácter provisorio, por no encontrarse tasados la totalidad de los bienes que formaron parte de la discusión, así como el valor de los mutuos y los créditos bancarios reconocidos. La ley 27.423 no contiene una norma que determine el carácter provisorio de la regulación por no encontrarse determinado el monto del juicio como sí lo hace alguna otra ley de la República Argentina (10). En la ley nacional, la regulación será provisoria solamente cuando se den los requisitos que menciona el artículo 12 (apartamiento prematuro del profesional antes de la conclusión del juicio). En consecuencia corresponde dejar sin efecto las regulaciones y ordenar que se proceda a determinar el activo de la comunidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la ley arancelaria y regular los honorarios de manera definitiva. Diferir los correspondientes a esta instancia para la oportunidad en que se encuentren firmes los regulados en la instancia anterior (art. 30 ley 27.423). Regístrese, notifíquese y devuélvase. Se deja constancia que la vocalía N° 37 se encuentra vacante. — Maria I. Benavente. — Guillermo D. Gonzalez Zurro.

(1) CNCiv., Sala I, del 23/11/2006, “S., R. A. c. L. A., C.”, LA LEY, 2007-A, 477, con nota de Néstor E. Solari; LA LEY 2007-B, 785, con nota de Néstor E. Solari; BORDA G., “Tratado de Derecho Civil”, Familia, T. I, p. 236; ZANONNI, “Derecho Civil - Derecho de Familia”, T. I, p. 540; MAZZINGHI, j., “Derecho de Familia” T. 2, p. 244; GUASTAVINO, Elías, “La calificación dual del bien en el matrimonio”, LA LEY, 123/1186, entre otros; Sambrizzi, Eduardo A. “Calidad propia o ganancial de bienes en el régimen de comunidad”, LA LEY diario del 15/10/2021, p. 1, Cita: TR LALEY AR/DOC/2883/2021.

(2) ARIANNA, Carlos A., “Conflictos actuales en materia de calificación de bienes”, en Cuestiones patrimoniales del Derecho de las Familias, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2020-1, Ed. Rubinzal Culzoni, p. 11 ss.; SOLARI, N. “Manual de



Derecho de las Familias”, Ediciones DyD, 2024, p. 203; HERRERA-De la TORRE, op. cit., p. 524 y conchs.; CNCiv., Sala A; del 26/02/2010, “Sardo, Carlos Alberto c. Valentini, Adriana Beatriz”, TR LALEY AR/JUR/1463/2010

(3) BELLUSCIO, Augusto C., “Inmueble adquirido por uno de los cónyuges en virtud de boleto de compraventa anterior al matrimonio”, LA LEY, 154/281.

(4) VIDAL TAQUINI, Carlos H., “Régimen de bienes en el matrimonio”, p. 211, Astrea, 1999.

(5) SOLARI, Néstor E., “Manual de Derecho de las Familias”, Ediciones DyD, 1º ed. 2024, p. 201 y su cita; del mismo autor “Calificación de un bien adquirido con fondos propios y fondos gananciales”, LA LEY, 2007-B, 785;

(6) ARIANNA, Carlos A., op. cit., p. 11 ss.

(7) AZPIRI, Jorge, “Régimen de bienes en el matrimonio”, Hammurabi, 3 ed. actualizada y ampliada, Bs. As. 2012, p. 78; HERRERA, Marisa - De la TORRE, Natalia (dir.); Silvia E. Fernández (coord.), “Código Civil y Comercial de la Nación y leyes especiales. Comentado. Anotado y con perspectiva de género”, Editores del Sur (2022) T. 3, p. 527 y conchs.

(8) FASSI, Santiago - BOSSERT, Gustavo. “Sociedad conyugal”, Ed. Astrea (1977) T. I, p. 7 y conchs.

(9) MOLINA de JUAN, Mariel F., “Las cuentas de la liquidación de la comunidad”, en Cuestiones patrimoniales del Derecho de las Familias - I, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2020-1, p.71 ss.

(10) La ley 9459 de la Provincia de Córdoba, en su artículo 28 establece que: Toda regulación es siempre provisoria y a cuenta de la que pudiera corresponder, hasta que haya sido determinado definitivamente el monto del juicio. Cuando la regulación sea definitiva, el resolutorio debe consignar tal carácter.