



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los días del mes de Agosto del año dos mil veinticinco, reunidos en acuerdo los jueces de la Sala “J” de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: **“KHASKI, SILVIA VERONICA c/ BERESÑAK, ALEJANDRO DANIEL s/ FIJACION DE RENTA COMPENSACION POR USO DE VIVIENDA” (EXPTE. N° 35.717/2023)**, respecto de la sentencia dictada, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo, arrojó como resultado que el orden de votación debía realizarse de la siguiente manera: señora jueza de Cámara doctora Beatriz Alicia Verón, y señora jueza de Cámara doctora Gabriela Mariel Scolarici.

A la cuestión propuesta, la Dra. Beatriz A. Verón dijo:

1.1.- Contra la sentencia definitiva de primera instancia que hizo lugar a la acción entablada, se alza la parte demandada y expresa agravios que merecieron respuesta.

1.2.- El objeto del presente proceso radica en el reclamo por compensación por uso exclusivo y excluyente del inmueble de la calle Pichincha N° 73/79 y del inmueble de la misma calle N° 63/69, ambos situados en esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los términos que prescriben los arts. 470, 473 y ccds. CCyCom.



1.3.- El demandado acusa sentencia arbitraria en atención a la valoración de las pruebas producidas que califica como absurda.

Sostiene que no hizo uso exclusivo de los inmuebles en cuestión ni perjudicó derechos patrimoniales de la actora, pues los mismos no se encuentran en régimen de “locación” sino en “comodato”, operaciones realizadas por conveniencia fiscal (impuesto de sellos), y pone de resalto que la actora es tan condómina como él de los inmuebles (cita el informe del perito contador de fs. 77/79).

Reclama ponderación del informe de fs. 62/72 sobre la participación accionaria, y aduce que el aprovechamiento de los inmuebles es de los comodatarios pues él no percibe suma alguna, además de atacar el informe practicado por el veedor actuante del que no surge que se hicieran pagos en concepto de compensación locativa (Expte. N° 12.458).

Asimismo y en otro orden, desestima la aplicación del “enfoque de género” practicado por considerar que no promedia asimetría entre las partes litigantes.

Solicita -en definitiva- la revocación *in totum* del pronunciamiento apelado, el rechazo de la demanda entablada en su contra con imposición de costas a su contraparte.

1.4.- En el marco de las Acordadas 13/20 y 14/20, 16/20 y 25/20 de la CSJN, se dictó el llamamiento de autos, providencia





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

del 10/7/2025 (fs. 214) que se encuentra firme, quedando de esta manera los presentes en estado de dictar sentencia.

2.1.- De manera liminar resulta prudente analizar el cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 265 del CPCCN, en tanto la expresión de agravios constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad la exposición jurídica debe contener una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. Lo concreto se refiere a lo preciso, indicando, determinando, cuál es el agravio. Deben precisar así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones.

Es decir que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebran la decisión del a quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento (cfr. Morello, Augusto, *Códigos Procesal en lo Civil y Comercial de la Pcia. de Buenos Aires y de la Nación*. Comentado y Anotado, t. III, p. 351, Abeledo; esta Sala *in re* “Cugliari, Antonio c/ BankBoston N.A. s/ Cancelación de hipoteca”, Expte. N° 2.575/2004, del 1/10/09, entre muchos otros).

2.2.- Adelanto, que seguiré al demandado recurrente en las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto (C.S.J.N., Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, entre otros)



pues recuerdo que como todas las pruebas no tienen el mismo peso, me apoyaré en las que resulten apropiadas para resolver el caso (CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611), las que produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa.

En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragonese Alonso llama "jurídicamente relevantes" (*Proceso y Derecho Procesal*, Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971, párrafo 1527), o "singularmente trascendentes" como los denomina Calamandrei ("La génesis lógica de la sentencia civil", en *Estudios sobre el proceso civil*, págs. 369 y ss.).

2.3.- De la lectura pormenorizada de los agravios formulados, observo que el apelante insiste con el aspecto central de su defensa explicitada desde su presentación de inicio, y que ha sido ya analizado y decidido de manera fundada por la sentenciante de grado; me refiero a que los inmuebles en cuestión se encontraban cedidos en "comodato" a favor de ciertas sociedades para el desarrollo de sus actividades médicas desde antes del inicio de cualquier actuación judicial entre las partes, que por tanto nunca se abonó alquiler alguno a los propietarios, y considera que tal decisión resulta imputable a ambas partes como accionistas de las sociedades (cita la cesión que efectuara según el "convenio de disolución de sociedad conyugal" suscripto).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

En su presentación en despacho el apelante plasma una síntesis de su postura cuando afirma que “no existe una afectación patrimonial real, sino un reordenamiento de activos y beneficios dentro de un mismo grupo de interés. Como accionista, la actora se beneficia directamente, que la sociedad no deba pagar un alquiler, lo que impacta positivamente en el resultado económico del ente, en su valorización, y en el eventual reparto de utilidades” (sic) (pág. N° 16).

Al respecto diré que más allá del evidente esfuerzo argumental del quejoso, su pretensión recursiva importa una mera disconformidad con lo criteriosamente ya resuelto en derecho, sin formular una refutación jurídica ni técnica, lo que bastaría para decretar la deserción del recurso (art. 266, cód. cit.) en tanto que a través de sus agravios se expresa un subjetivo disenso con lo decidido, constituyen meras reiteraciones de las cuestiones alegadas y suscitadas a lo largo del proceso que no alcanzan a rebatir el razonamiento efectuado por la sentenciante de grado.

No obstante, sin perjuicio de lo apuntado, en virtud de la importancia de lo aquí discutido y del inveterado apego de la suscripta en el abordaje y entendimiento cabal de las pretensiones que se formulan ante este Tribunal, me adentraré igualmente en el estudio y decisión del caso *sub examine*.



3.1.- En efecto, sentado lo expuesto y por las razones paso a desarrollar, propondré la confirmación del fallo en crisis.

3.2.- Para ello comienzo por señalar que el divorcio de las partes en litigio se decretó en fecha 27/9/2018 (Expte. N° 55.310/2018), y que no se discute en autos que la actora es titular de la “catorce ava parte indivisa” del inmueble de la calle Pichincha 73/79 y de la “veinte ava parte indivisa” del inmueble de la calle Pichincha 63/69 (CABA), así como que allí se desarrollan actividades destinadas a brindar servicios de salud (ver también informe pericial de fs. 101/107 y fs. 136).

3.3.- En dicho marco cabe señalar que el uso exclusivo por parte de uno de los copropietarios de un bien puede fundarse en la conformidad del otro, y que el silencio importa aprobación de la situación existente, por lo que la compensación a través de un canon locativo por ese uso sobre un bien sujeto a indivisión es debida desde que se manifestó la oposición (esta Sala *in re* in re “S., M. F. c/ G., D. E. s/ Fijación y/o Cobro de valor locativo”, Expte. N° 74414/2021, del 16/12/2024).

La doctrina es unánime en el sentido de que desde el momento que un condómino hace saber su oposición al uso y goce del bien por otro condómino y requiere una contraprestación cierta y concreta, el ocupante debe pagar el alquiler o desocupar la vivienda común (Papaño, Ricardo José en Kiper, Código Civil Comentado. Derechos Reales, Tomo II, Rubinzal Culzoni, pág.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

192; Gurfinkel de Wendy, Lilian N., Derechos reales, Tomo I, Abeledo Perrot, pág.483; Cossari, Nelson G. A., “Uso y goce excluyente de la cosa común por uno de los condóminos”, DJ 2007-II, 537; C.Apel.Civ.yCom. San Isidro, sala II, 31/08/2010, “Fernández Senen y ot. c.Sucesores de Rubén Vázquez”, LLBA 2011 (marzo), 221; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Esta Sala, 15/04/2010, “Librandi, Alberto c/ Carlo, Ricardo”, LL 2010-C, 454, ídem 12/3/2019 Expte. N° 85.542/2012, “B., D. c/ B., N. s/ fijación y/o cobro de valor locativo”).

Cuando la disconformidad referida se manifiesta, surge el deber de pagar el equivalente al canon locativo, de ello se desprende que para determinar desde cuándo se debe pagar esa suma por el uso exclusivo del bien inmueble, se deba precisar en qué momento se realizó la oposición al uso gratuito del bien (CNCiv, esta Sala “F N E y otros c/ L G G y otro s/ Fijación y/o cobro de canon locativo”, Expte. No 3943/2016, del 17/8/2018 Cita: MJ-JUM- 114098-AR |MJJ114098 | MJJ114098).

3.4.- Ahora bien, aunque resulte -como afirma el quejoso- que en el convenio de liquidación de la sociedad conyugal suscripto el 27/11/2019 las partes nada acordaron en relación al “canon mensual” aquí reclamado por la explotación de las propiedades de la calle Pichincha, lo cierto es que ello no resulta óbice para la formulación de la pretensión de autos (y no dejaré aquí de apuntar que para hacer efectivo lo acordado fue necesario



promover su ejecución judicial, cfr. resolución de fs. 145 y confirmación en lo pertinente de este Tribunal a fs. 157 del Expte. N° 61.260/2022 -págs. 8 *in fine*/9- que tengo a la vista).

3.5.- Según informes emitidos por “Resonancia por Imágenes S.A.” e “Investigaciones Médicas S.A.”, ocupan el inmueble en cuestión en condición de comodatarias en virtud de acuerdos alcanzados el 8/4/2017 y con un plazo de vigencia que vence el 8/4/2032 (15 años), uso y goce por el que no abonan suma alguna a los propietarios, sin registrar por tanto contablemente ningún alquiler o concepto análogo (cfr. fs. 67/72), acompañando copia de los respectivos según instrumentos privados que -cabe poner de especial resalto- fueron suscriptos únicamente por el demandado, es decir con prescindencia de la accionante (cuestión no controvertida).

En efecto, a los fines de probar que las referidas sociedades comerciales abonar cánones locativos por el uso de los inmuebles, la accionante debió iniciar por ante el fuero comercial actuaciones en las que se produjo relevante prueba ("Khaski, Silvia Verónica c/ Investigaciones Médicas S.A. y Otros s/ Medida Precautoria" Expte. N° 12.458/2023, cfr. Deo N° 15070289 recepcionado el 19/08/2024), me refiero al completo y categórico informe presentado por la veedora allí designada (ver págs. 44/64).

De tal informe surge que los referidos contratos de comodato no se encuentran reflejados en la contabilidad, que se





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

pagan expensas sin justificación al tratarse de inmuebles que no estarían sujetos al derecho real de propiedad horizontal, y que existen facturas emitidas sin descripción, presumiblemente por alquileres de inmuebles, por lo que coincido con la presunción formulada por sentenciante de grado que por su intermedio se perjudica a la actora (la veedora fue designada coadministradora de “Investigaciones Médicas S.A.” según resolución del 12/07/2024).

3.6.- En sentido coincidente, refuerza la solución anticipada el categórico informe pericial contable agregado en autos a fs. 77/79 en virtud del cual se comprobó que “en ambas sociedades existen cuentas con la denominación genérica "Alquileres" (ver pág. N° 5), sin que se haya puesto a disposición de la profesional interviniente la documentación respaldatoria que originaran los asientos contables (*idem*).

3.7.- A esta altura del análisis y en otro orden, recuerdo que resulta operativo en autos el principio de solidaridad en razón del “proyecto de vida común” que tenían las partes litigantes: en virtud de las consideraciones efectuadas se advierte claramente la situación económica asimétrica desventajosa de la accionante, y por tanto al practicar el análisis del caso con perspectiva de género, refuerza la decisión que adelantara (en esta importante materia ver el desarrollo extenso efectuado por este Tribunal *in re* “Suárez Gallo, María Gabriela c/ Korin, Marcelo s/ Liquidación de régimen de comunidad de bienes”, Expte. N° 58.915/2020, del 26/02/2024;



idem, “Chachques, Alvaro c/ Ayllon Zuleyka, José M. s/ Desalojo”, Expte .N° 73.357/2018, del 08/2/2023, entre muchos otros).

3.8.- En atención a las consideraciones de hecho relatadas y las razones de derecho desarrolladas, considero que las quejas formuladas deben ser rechazadas.

4.- En virtud de lo expuesto doy mi voto para:

a) Confirmar el fallo apelado en todo lo que ha sido objeto de apelación y agravio;

b) Imponer las costas de Alzada en los términos del art. 68 del rito;

c) Diferir la regulación de honorarios profesionales.

La Dra. Gabriela M. Sclarici adhiere al voto precedente. El Dr. Maximiliano L. Caia no suscribe por hallarse en uso de licencia (art. 109 del RJN),

Con lo que terminó el acto, firmando las Sras. vocales en los términos de las Acordadas 12/20, 31/20 CSJN.

Buenos Aires, de Agosto de 2025.

Y VISTOS:

Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal RESUELVE:





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

- a) Confirmar el fallo apelado en todo lo que ha sido objeto de apelación y agravio;
- b) Imponer las costas de Alzada en los términos del art. 68 del rito;
- c) Diferir la regulación de honorarios profesionales.

Regístrese, notifíquese electrónicamente a las partes por Secretaría, publíquese en los términos de la Acordada N° 10/2025 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y devuélvase a la instancia de grado.

Fdo. Dras. Beatriz A. Verón y Gabriela M. Scolarici. El Dr. Maximiliano L. Caia no suscribe por hallarse en uso de licencia (art. 109 RJN).

