

Los datos personales e información sensible contenidos en el presente documento han sido anonimizados y reservados en cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos personales.

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámara de Apelaciones Multifueros (Fam CJC) N°1

ACTUACIONES N°: 738/24-11

H204902081765
H204902081765

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES Y FAMILIA Y SUCESIONES
- CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

SALA EN FAMILIA Y SUCESIONES

SENTENCIA:

JUICIO: P.N.E. c/ N.L.N. s/ DIVISION DE BIENES - EXPTE. N° 738/24-11. Familia y Sucesiones Sala 1.

CONCEPCIÓN, PROVINCIA DE TUCUMAN

SENT N° 171

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el recurso de apelación interpuesto por el Dr. P.I.L., Defensor Oficial Civil y del Trabajo de la III Nominación, Centro Judicial Concepción, por la representación que ejerce del demandado de autos, en contra de la sentencia N° 6621 de fecha 10/11/2025, dictada por el Sr. Juez Civil en Familia y Sucesiones de la II Nominación, Centro Judicial Concepción; y

CONSIDERANDO:

En 17/11/2025 el Sr Defensor Oficial Civil y del Trabajo de la III Nominación P.I.L., en representación del accionado Sr. L.N.N., interpone recurso de apelación en contra de la sentencia de fecha 10 de noviembre de 2025, dictada en el presente incidente de fijación de canon locativo.

Por decreto del 25/11/2025 (firmado en 26/11/2025) se declara admisible y se concede el recurso de apelación deducido.

Radicados los actuados por ante este Tribunal, por decreto del 02/12/2025 se dispone notificar a la parte recurrente a efectos de la expresión del memorial de agravios. En el memorial presentado el 11/12/2025 el recurrente refiere, primeramente, que le agravia la sentencia del 10/11/2025 en cuanto omite toda valoración real y efectiva acerca de la situación económica y personal de su representado, hombre mayor de 73 años, jubilado que percibe un haber mínimo, que padece problemas de salud y discapacidad motriz. Invoca que en este caso particular, la fijación de un canon locativo de \$250.000 mensuales, retroactivo a febrero de 2024, implica confiscar el haber previsional de su mandante y comprometer directamente el mínimo vital y móvil, protegido constitucionalmente (art. 14 bis

CN, art. 75 inc. 23 CN), y por instrumentos internacionales de jerarquía constitucional: Convención Interamericana sobre Protección de Derechos Humanos de las Personas Mayores, arts. 3, 5, 12, 23; Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, arts. 19 y 28.

Señala que el fallo cuestionado dice que tendrá en cuenta la perspectiva de género y la perspectiva de vejez, pero no aplica ésta última, pues no pondera la imposibilidad material de abonar un canon que excede por mucho los ingresos de su mandante.

En este orden destaca, que el canon locativo fijado absorbe la mitad del haber líquido de su mandante, y debe tenerse en cuenta que se trata de una persona que tiene otras necesidades y compromisos, como ser pago de servicios básicos, pago de su prótesis de cadera, lo indispensable para alimentarse y gastos médicos.

Sostiene que la falta de ponderación de esta vulnerabilidad torna la sentencia en arbitraria y contraria al principio de razonabilidad (art. 28 CN).

En segundo lugar, plantea el recurrente que la sentencia fija el canon locativo en \$250.000 sin dar fundamentos de donde surge este monto como tampoco toma parámetro objetivo de referencia.

Menciona que la prueba pericial de tasación no se realizó porque precisamente su representado no disponía del dinero para el adelanto de gastos solicitado por el perito. Apunta que no existiendo pericia ni elementos técnicos, la cuantificación es arbitraria, carente de sustento objetivo, e improcedente en un incidente que requiere determinación técnica del valor locativo.

Cita que la jurisprudencia establece que no puede fijarse canon locativo sin peritaje o sin parámetros técnicos de valuación; el monto debe surgir de prueba objetiva y no de simples manifestaciones de la actora.

En tercer lugar, se agravia el recurrente de que la sentencia fija retroactividad al 22/02/2024, generando una deuda impagable y confiscatoria para una persona con ingresos mínimos.

Dice que la doctrina y la jurisprudencia han sostenido que en casos de vulnerabilidad severa, la retroactividad debe aplicarse con criterio restrictivo, o directamente no aplicarse, para evitar efectos ruinosos.

Advierte, que durante más de 10 años la actora consintió sin objeción el uso del inmueble, configurando tolerancia y consentimiento tácito, lo que hace incongruente que pretenda ahora una retroactividad tan extensa y gravosa.

Indica, además, que la retroactividad impuesta (\$250.000 x 20 meses) genera una deuda superior a \$5.000.000, absolutamente inabordable para un jubilado mínimo. Por último, el recurrente se queja de que el canon fijado desconoce que el inmueble es la única vivienda de su representado y no dispone de alternativa habitacional. Que la aplicación estricta del canon compromete el derecho a la vivienda protegida por el art. 14 bis CN, art. 23 Convención Interamericana sobre Personas Mayores. Añade, que la sentencia no pondera el conflicto entre derechos, el derecho patrimonial de la actora, frente al derecho a la vivienda, a la salud y a la subsistencia del adulto mayor. Que la decisión es

desproporcionada, porque privilegia el interés patrimonial sobre la subsistencia del adulto mayor.

Solicita, por lo expuesto, se revoque la sentencia en cuanto fija un canon locativo desproporcionado. Se establezca, en su caso, un monto simbólico o reducido, acorde al ingreso mínimo y situación de salud del accionado. Se deje sin efecto la retroactividad o se limite a la fecha de sentencia. Se ordene producir prueba pericial de tasación para determinar el real valor locativo. Se aplique la perspectiva de vejez, discapacidad y vulnerabilidad conforme normativa constitucional y convencional.

Por nota actuarial del 23/12/2025 se informa que la parte actora no contestó el traslado del memorial de agravios.

Por decreto del 23/12/2025 se dicta autos a despacho para resolver.

Respecto a la admisibilidad formal del remedio procesal intentado, apreciamos que el planteo contiene una crítica básica de la resolución que se impugna, por lo que cumple el requisito exigido por el art. 329 del CPFT para su consideración por esta Cámara.

Cabe precisar que en el estudio de los agravios se observará el criterio conforme al cual los jueces no están obligados a seguir a los litigantes en todas sus argumentaciones, ni a refutar éstas una por una, en tanto poseen amplia libertad para ordenar el estudio de los hechos y de las distintas cuestiones planteadas (cfr. CSJN., Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; F. A., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado”, T. 1, pág. 620).

Por el presente incidente, iniciado el 23/04/2025 en el marco del proceso principal de división de bienes de una unión convivencial, la Sra. N.E.P. (actora) solicita la fijación de precio locativo respecto del inmueble sito en [...], Padrón Catastral N° “[...] En apoyo de su pretensión manifestó que este inmueble, que fuera asiento de la unión convivencial, fue adquirido por ella y el Sr. L. N. N. (demandado) al Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano de Tucumán, mediante Resolución N° 2143 de fecha 19/05/2017.

Expuso que su parte debió retirarse del mencionado inmueble al separarse del Sr. N. por hechos de violencia. Que hace más de diez años se fue a vivir en casa de un pariente. Que desde el año 2024 se encuentra alquilando una vivienda, pero su condición de jubilada no le permite seguir afrontando los gastos de alquiler, que hoy ascienden a la suma de \$300.000.

Requirió, atento a que el accionado se ha beneficiado exclusivamente del uso y goce de la vivienda, se lo condene a abonar los alquileres desde el día en que fue intimado por carta documento de fecha 22/02/2024, con intereses, desde esta fecha, según tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Acompañó la siguiente prueba documental: copia certificada de Resolución N° 2143 del I.P.V. y D.U.; carta documento de fecha 22/02/2024; Boleta de la DGR perteneciente al padrón N° 168708; copia de contrato de locación.

El demandado por presentación ingresada el 05/06/2025 se opone a la pretensión de la actora de que se fije un canon locativo retroactivo a la fecha de intimación por carta documento, negando adeudar suma alguna por tal concepto.

Dijo que mantuvo una relación de convivencia con la actora durante varios años, separándose de hecho en el año 2014, sin que desde entonces aquella le haya formulado reclamo alguno por el supuesto uso exclusivo del inmueble.

Refirió su condición de adulto mayor con serios problemas de salud, y el hecho de su permanencia en el inmueble como residencia habitual y única, actuando en todo momento de buena fe, sin haber impedido el acceso ni usufructo del bien a la actora, quien voluntariamente abandonó la vivienda.

Manifestó que la intimación de la actora mediante carta documento de febrero del 2024 resulta extemporánea, en tanto toleró y por ende consintió que su parte utilizara el inmueble como residencia exclusiva durante más de 10 años sin reclamo judicial ni extrajudicial. Ofreció prueba pericial a fin de la determinación del valor locativo del inmueble en cuestión.

Abierto el incidente a prueba, se tiene presente la prueba documental ofrecida por las partes.

Asimismo, se ordena la producción de la prueba pericial de tasación propuesta por el accionado.

Resultó desinsaculado el Sr. Perito Tasador Martillero Público G.D.P., quien aceptó el cargo mediante presentación ingresada el 03/07/2025. Por decreto firmado en 22/09/2025 se dispuso notificar a la parte demandada a fin de que en el plazo de 3 días cumpliera con el pago de \$100.000 solicitado por el Sr. Perito en concepto de adelanto para gastos de pericia, bajo apercibimiento de tenerlo por desistido de la prueba (art. 391 CPCCT). La notificación respectiva fue depositada en el casillero digital de las partes en 23/09/2025. Posteriormente, mediante presentación efectuada en 21/10/2025 la actora solicitó, atento a que el demandado no cumplió con el pago del anticipo para gastos de pericia, se dicte sentencia.

Puestos los autos a despacho para resolver (decreto del 22/10/2025), en 10 de noviembre de 2025 se dicta sentencia que estableció: “I.- HACER LUGAR a la demanda de fijación de indemnización por el uso del inmueble ubicado en [...] identificado con el Padrón “[...], interpuesta por N.E.P. en contra de L.N.N.. En consecuencia, ordeno FIJAR COMO PRECIO DEL CANON DE USO del inmueble mencionado la suma de \$250.000 (pesos doscientos cincuenta mil) a favor de N.E.P., monto que deberá ser abonado en forma mensual del 1 al 10 de cada mes, en forma retroactiva al día 22/02/2024, y que deberá ser depositado por L. N. N. en la cuenta abierta a nombre de este Juzgado y como perteneciente al juicio en el Banco Macro, Sucursal Concepción - Plaza, por lo considerado.- II.- ESTABLECER que la indemnización por valor de uso dispuesta precedentemente deberá ajustarse en forma semestral, a partir de la fecha de la presente, conforme a la variación del porcentaje del índice de precios del consumir (IPC) publicado por el INDEC, conforme a lo considerado.- III.- COSTAS al demandado. Reservar el pronunciamiento sobre honorarios, para su oportunidad.- IV.- Para el cumplimiento de lo ordenado en la presente, PROCEDER a la apertura de una cuenta judicial a la orden de éste Juzgado y Secretaria y como perteneciente a los autos del título a través de la plataforma MACRO ONLINE, adjuntando al presente expediente el N° de cuenta y CBU de la misma.- V.- FIRME la presente, EXPEDIR TESTIMONIO.”

Contra esta sentencia se alza la parte demandada solicitando -conforme a los agravios expuestos precedentemente- se revoque la misma en cuanto fija un canon locativo desproporcionado y retroactivo. Pide puntualmente, se establezca un monto simbólico o reducido acorde a su ingreso mínimo y situación de salud, como así también se deje sin efecto la retroactividad o se la limite a la fecha de la sentencia.

En el sub examine, atento a la afectación de su legítimo interés en tanto cotitular del inmueble que fuera sede de la unión convivencial, la parte actora reclama la fijación de canon locativo por el uso exclusivo y gratuito de dicho inmueble por el demandado. Existe acuerdo entre las partes que la unión convivencial cesó aproximadamente en el mes de marzo del año 2014 en razón del “cese de la convivencia mantenida” (inc. g del art. 523 del CCCN).

La actora N.E.P. invocó que se retiró del inmueble -sede del hogar- por situaciones de violencia sufrida de parte del demandado. En prueba de ello adjuntó constancia emitida por autoridad policial donde se asienta la denuncia efectuada en 16/03/2014 en contra del Sr. L.N.N. por amenaza de muerte.

Por su lado el demandado, sin expedirse sobre la situación invocada por la actora (violencia), se limitó a manifestar que se encuentra separado de la actora desde el 16/03/2014, fecha en que ésta se retiró del inmueble.

A la vez, la prueba documental obrante en la causa acredita que N.L.N. y N.E.P. son titulares del inmueble en cuestión, sito en [...], identificado con el Padrón N° [...]. Asimismo, de acuerdo a la constancia de la carta documento de fecha 22 de febrero de 2024 agregada en autos, resulta que la Sra. P. manifestó oposición al uso exclusivo del inmueble por parte del Sr. N., intimándolo al pago de un canon locativo. Ahora bien, sobre la procedencia del canon locativo pretendido por la actora, cabe precisar que el art. 526 del CCCN contempla como efecto derivado de la cesación de la unión convivencial, la atribución del uso y disfrute de la vivienda familiar a uno de los convivientes en determinados supuestos: a) si tiene a su cargo el cuidado de hijos menores de edad, con capacidad restringida, o con discapacidad; b) si acredita la extrema necesidad de una vivienda y la imposibilidad de procurársela en forma inmediata. En este caso, a petición de parte interesada, el juez puede establecer entre otras medidas una renta compensatoria por el uso del inmueble a favor del conviviente a quien no se atribuye el uso de la vivienda.

Aun cuando no ha mediado una atribución del uso y disfrute de la vivienda familiar en razón de alguno de los supuestos autorizados por la ley, apreciamos que en el caso concreto resulta de toda justicia la fijación de una renta compensatoria por la ocupación exclusiva del inmueble por el accionado.

Primero, la actora tiene derecho a obtener una renta o canon por que corresponde a su porción en la cotitularidad del inmueble y constituye una retribución por igual uso del que se vio privada.

El único requisito para el ejercicio de esta facultad es el requerimiento al otro copartícipe ya que mientras no se exteriorice de ese modo, se considera que la tolerancia en la ocupación exclusiva del bien indiviso comporta una tácita admisión del carácter gratuito. A partir del reclamo expreso nace la obligación del otro a una contraprestación por el uso del mismo.

Segundo, la Sra. P. menciona haber sido víctima de violencia de parte del demandado por lo que tuvo que retirarse de la vivienda familiar, acompañando constancia de denuncia policial por amenaza de muerte y, también, contrato de locación de la vivienda que debió alquilar.

En este punto de análisis, desde la perspectiva de género, cabe tener presente que la Ley 26.485 puntualiza que la violencia contra la mujer abarca un sinnúmero de formas, entre ellas la física, sexual, psicológica, etc. Y también la económica o patrimonial, que es la que ocasiona un menoscabo en los recursos económicos o patrimoniales de la mujer a través de la perturbación de la posesión, tenencia o propiedad de sus bienes. En este sentido, lo cierto y real conforme consta acreditado en autos, es que la actora -víctima de violencia- se vio privada del uso y goce de la vivienda familiar, mientras que el demandado resultó beneficiado con el uso exclusivo de la misma desde el mes de marzo de 2014 y hasta el día de hoy.

Ello así, corresponde a continuación determinar si el quantum de la renta compensatoria fijado en la sentencia de grado por ese uso exclusivo (\$250.000), resulta legítimo atento a las particulares circunstancias existentes en la causa, especialmente en lo concerniente a la situación personal del obligado al pago.

La jurisprudencia tiene expresado que “Habiéndose determinado la procedencia de la fijación del canon por el uso exclusivo de un inmueble en condominio, se ha entendido que no corresponde establecer el importe de un alquiler inmobiliario similar a un valor de mercado, sino que se trata de indemnizar al peticionante a raíz de la privación de uso del bien a la cual se vio sometido (CNCiv., sala A, “G.E.D. c. G.J. s/ cobro de alquileres”, 08/02/2029, LLonline: AR/JUR/471/2019).

“La circunstancia de tratarse de un finca que fue sede del hogar conyugal y en la que se ha desenvuelto la vida familiar, obliga a restringir la entidad económica de los reclamos a lo estrictamente necesario para retribuir la exclusividad del disfrute de la vivienda común” (SAIJ: SUC0400798, 04/07/2000).

Es decir, que para su determinación el juez debe evaluar, necesariamente, otras circunstancias. Entre ellas: si quien se encuentra en uso del bien está o no en condiciones de pagarla, o en su caso, si es necesario morigerar el monto. Tendrá en consideración una multiplicidad de cuestiones como por ejemplo si uno de los cónyuges se encuentra en una situación de mayor vulnerabilidad; si hubo o no acuerdo previo respecto a la atribución de la vivienda familiar, su periodo y bajo qué circunstancias; si habitan la vivienda hijos menores de edad bajo el cuidado de quien -aun de ser compartido-, si se han fijado alimentos y si estos han contemplado el rubro vivienda, o si se encuentran pendientes de fijación; entre otras. Todo ello para lograr definir cuál es la justa indemnización por el uso exclusivo del bien, o por el uso excluyente en medida mayor o en una calidad distinta a la pautada, a fin de que el expropiado, no experimente lesión alguna en su patrimonio, pero a su vez que no haya desprotección del núcleo familiar; en definitiva, se procurará mediante la resolución que se dicte alcanzar un razonable equilibrio (cfr. V., S. F., “De la indivisión postcomunitaria en el nuevo Código Civil y Comercial”, La Ley DFyP 2015 (febrero), 137).

Sobre esa base, teniendo presente que no se realizó la prueba pericial de

tasación a fin de determinar el valor locativo del inmueble de que se trata, pero ponderando las otras pruebas incorporadas en autos, que acreditan que el accionado L.N.N. es un adulto mayor de 73 años de edad con delicados problemas de salud (hipertensión, esclerosis de caderas y rodillas, próstata), cuyos ingresos provienen del beneficio previsional que percibe, esto es una jubilación que puede ubicarse en la mínima según comprobante de pago de haberes arrimado, como así también la realidad económica imperante en el presente, es que apreciamos que la indemnización por el uso exclusivo del inmueble fijada resulta excesiva, representando prácticamente más del 50% de sus ingresos mensuales. Es que nos encontramos ante una persona que en relación a su edad y medio social tiene desventajas considerables para su integración social o laboral, todo lo cual lo coloca en una situación de absoluta vulnerabilidad.

No debe olvidarse que los sistemas jurídicos deben brindar un sistema de protección que contemple especialmente el contexto de vulnerabilidad de las personas, con fundamento en los derechos humanos y armonía familiar, por lo que requiere de una tutela legal diferenciada. Pues es claro que existen circunstancias objetivas (indigencia, minoridad, vejez, enfermedad, discapacidad) que pueden colocar a la persona en una situación desventajosa que requiere una mayor protección legal.

En el caso de autos, no resulta difícil advertir que la fijación de una renta o canon mensual en \$250.000, que deberá ser costado por un adulto mayor con un ingreso previsional equivalente a una jubilación mínima (que actualmente oscila en una suma inferior a \$500.000), lo coloca en una situación totalmente injusta, convirtiendo a la sentencia de grado, en este punto, en un acto jurisdiccional contrario a derecho.

En consecuencia, valorando las reales posibilidades del obligado al pago de la renta compensatoria por la ocupación exclusiva del inmueble que fuera sede del hogar familiar, consideramos que corresponde su morigeración fijándola en la suma mensual de \$150.000, pagadero del 1 al 10 de cada mes mediante su depósito por el accionado en la cuenta abierta en el Banco Macro, Sucursal Concepción-Plaza, a nombre del Juzgado de grado y como perteneciente al juicio del título.

Respecto al momento desde el cual es exigible dicho pago, aún cuando el reclamo de la renta o canon por la actora ha sido exteriorizado en fecha 22/02/2024 mediante carta documento, estimamos justo, precisamente en razón de la situación de vulnerabilidad personal y económica del demandado, establecer que el pago es debido desde la fecha 23 de abril de 2025, momento en que la actora exteriorizó en sede judicial la pretensión de cobro de un canon por la ocupación exclusiva de la vivienda mediante la iniciación del presente incidente.

A los fines del pago de las sumas de dinero en concepto de renta o canon devengados a la fecha de la presente, la parte actora deberá en la etapa de ejecución formular la respectiva planilla, y la suma resultante deberá ser pagada en cinco (05) cuotas por el Sr. L.N.N. del 01 al 10 de cada mes y depositarla en la cuenta judicial perteneciente a la presente causa.

Aclarar, manteniendo lo decidido en la primera instancia, que la renta compensatoria fijada deberá ajustarse en forma semestral, a partir de la fecha de la presente, conforme a la variación del porcentaje del índice de precios al consumidor (I.P.C.),

publicado por el INDEC.

Por lo tanto, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia de fecha 10/11/2025 y modificar el Punto I de la misma en la parte que se fija el precio del canon de uso del inmueble y la retroactividad del pago del mismo, conforme a lo considerado.

No obstante el resultado arribado, atento a las circunstancias particulares presentes en el caso, se estima justo eximir de costas a la parte actora (arts. 61 inc. 1/ 62 CPCCT).

Así, se

RESUELVE:

I)- HACER LUGAR al recurso interpuesto por el Dr. P.I.L., Defensor Oficial Civil y del Trabajo de la III Nominación, Centro Judicial Concepción, por la representación que ejerce del demandado de autos, en contra de la sentencia N° 6621 de fecha 10/11/2025 y, en consecuencia, MODIFICAR el **Punto I** de la misma en la parte que se fija el precio del canon de uso del inmueble y la retroactividad del pago del mismo, conforme a lo considerado. En sustitutiva SE DISPONE: "I.- (...) En consecuencia, ordeno FIJAR COMO PRECIO DEL CANON DE USO del inmueble mencionado la suma de \$150.000 (pesos cinco cincuenta mil) a favor de N.E.P., monto que deberá ser abonado en forma mensual del 1 al 10 de cada mes, en forma retroactiva al día 23/04/2025, y que deberá ser depositado por L.N.N. en la cuenta abierta a nombre de este Juzgado y como perteneciente al juicio en el Banco Macro, Sucursal Concepción - Plaza, por lo considerado. ESTABLECER a los fines del pago de las sumas dedinero en concepto de renta o canon devengados a la fecha de la presente, que la parte actora deberá en la etapa de ejecución formular la respectiva planilla, y la suma resultante deberá ser pagada en cinco (05) cuotas por el Sr. L.N.N. del 01 al 10 de cada mes y depositarla en la cuenta judicial perteneciente a la presente causa".

II)- COSTAS: Sin imposición, por lo considerado.

HÁGASE SABER.

SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR EL/LA FUNCIONARIO/A DE LEY FIRMANTE EN LA CIUDAD DE CONCEPCION, PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DEL FUNCIONARIO/A DE LEY.

NRO. SENT.: 171 - FECHA SENT.: 19/03/2026

Firmado digitalmente por:

CN=D. L. G. C=AR SERIALNUMBER=CUIL [...] FECHA FIRMA=19/03/2026

CN=M. M. C. C=AR SERIALNUMBER=CUIL [...] FECHA FIRMA=18/03/2026

CN=C. A. C. C=AR SERIALNUMBER=CUIL [...] FECHA FIRMA=18/03/2026