

***“Sanguinetti Krenz, Etelvina Susana C/ Iapozzuto, Angel Alejandro y Otro S/ Revocación De Acto Jurídico” Expte. 23.450/2019. Juzg. N° 22***

En Buenos Aires, a los            días del mes de marzo de 2026, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ***“Sanguinetti Krenz, Etelvina Susana C/ Iapozzuto, Angel Alejandro y Otro S/ Revocación De Acto Jurídico”*** y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo:

Contra la sentencia dictada en primera instancia el día 21 de Octubre de 2025, que no hizo lugar a la demanda por la cual la actora perseguía la revocación de usufructo sobre un inmueble, expresa agravios la vencida, cuyo traslado fue contestado por los demandados.

Expresa la actora que los demandados no cumplieron con las obligaciones a cargo de los usufructuarios respecto al pago de impuestos, que realizaron construcciones no autorizadas por el Gobierno de la Ciudad. Además, que se trató de un usufructo gratuito, lo que permite la revocación por ingratitud e injurias graves, aplicando las normas previstas para el contrato de donación. Asimismo, que uno de los demandados estuvo ausente del país durante más de 10 años, lo que produjo la extinción por no uso. Invoca el derecho de propiedad.

## **I. Hechos**

Surge de las constancias de autos que la madre de la actora contrajo matrimonio con el otro codemandado, y que se fueron a vivir al inmueble del cónyuge de su madre sito en la calle Cervantes 2447 de esta Ciudad. En ese momento, la actora contaba con 19 años de edad, contrajo matrimonio y tuvo 2 hijos.

El día 4 de mayo de 1999 la actora compra el inmueble que pertenecía a su padrastro, y le otorga al vendedor y a su madre el usufructo gratuito de dicha casa. Posteriormente, los usufructuarios construyeron y habitaron la



planta alta de la casa, mientras que la actora, y su familia, lo hicieron en la planta baja.

Con el tiempo, las relaciones se fueron deteriorando. Por un lado, el esposo de su madre dejó el inmueble y se fue a vivir a Italia. Cuando regresó, no volvió a convivir con su esposa. Por otro, la madre denunció a su hija por situaciones de violencia, que tramitaron en el Juzgado Nacional en lo Civil n°87. Allí se dispuso la prohibición de acercamiento (KRENZ, MARIA c/ SANGUINETTI KRENZ, ETELVINA SUSANA s/DENUNCIA POR VIOLENCIA FAMILIAR, expte N° 30236/2018).

Cuando el demandado regresó al país, le inició un juicio de desalojo a la actora, que tuvo sentencia favorable.

Esta Sala, en el expte 86699/2018 “IAPOZZUTO, ANGEL ALEJANDRO c/ SANGUINETTI KRENZ, ETELVINA SUSANA Y OTROS s/ DESALOJO: OTRAS CAUSALES”, luego de distintos intentos conciliatorios, confirmó la sentencia de primera instancia que admitió el desalojo. Se tuvo en cuenta que “que el usufructuario tiene derecho al uso y goce del objeto sobre el que recae su derecho. Puede usarla y gozarla como lo haría el dueño, pero con la limitación de no alterar su sustancia. El uso y goce puede ser directo o indirecto, ya que el Código autoriza al usufructuario a transmitir su derecho o a constituir derechos reales (v. gr.: anticresis) o personales (v. gr.: locación) de uso y goce (art. 2142)”. También que “el nudo propietario debe abstenerse de realizar actos que puedan perturbar el uso y goce del usufructo”.

El 10 de abril del 2023 se produjo el lanzamiento de la actora en relación al inmueble (planta baja y alta), y se dejó constancia que estaba desocupado el bien a la hora del lanzamiento. Se otorga la tenencia a Iapozzuto y se lo hace depositario de una bicicleta y de algunos pocos bienes inventariados.

## II. Acerca de la revocación por ingratitud



Es un hecho no controvertido que la actora le compró el inmueble al esposo de su madre, y luego le transmitió a su madre, y al vendedor, el usufructo vitalicio. Las partes admiten que dicho derecho real fue constituido de manera gratuita, sin contraprestación. Al ser así, la actora sostiene que se aplican las normas previstas para el contrato de donación, lo que permite reclamar la revocación por ingratitud.

El juez de primera instancia no aceptó este planteo, pues consideró que “esta normativa no es aplicable en el caso en estudio ya que el contrato admitido por las partes es una compraventa con reserva de usufructo vitalicio gratuito en favor de los accionados. Y el Código prevé su normativa específica para la cuestión que difiere cuando se dona el bien con reserva de usufructo donde sí es causal la ingratitud, como causal de revocación”.

No comparto este criterio, pues lo cierto es el usufructo se constituyó sin contraprestación. Se pagó un precio por la venta, no por el derecho real de uso y goce.

Ahora bien, el art 1571 prevé que las donaciones pueden ser revocadas por “ingratitud” si el donatario a) atenta contra la vida o la persona donante, su cónyuge o conviviente, sus ascendientes o descendientes, b) si injuria gravemente a las mismas personas o afecta su honor, c) si las priva injustamente de bienes que integran su patrimonio, d) si rehúsa alimentos al donante. El donante debe acreditar mediante materia probatoria que al donatario le es imputable el hecho lesivo, sin necesidad de condena penal.

Tal como surge del expediente que vino ad efectum videndi, la actora fue denunciada por su madre por violencia, y se dispuso una medida cautelar. Entiendo que no se configura un caso de “injuria”, ya que la donataria fue víctima de la violencia, no la causante de la situación. De lo contrario, habría que interpretar que quien sufre algún tipo de violencia, si es donatario, debe resignarse a padecerla para no ser privado el objeto donado. Distinta sería la situación si la donataria fuera la agresora, no la agredida.

No parece que la denuncia de violencia fuera dirigida con la intención de generar el descredito a la imagen u honor de la donante o de sus familiares. En otras palabras, el deber moral del donatario le impone como exigencia



evitar cualquier comentario, rumor o ventilar cuestiones personales del donante que pudiera generarle una aflicción en el ámbito moral. Aquí se trató de una postura defensiva, en el lamentable ámbito de conflictos familiares.

En esta línea, se afirma que “la conducta que se le exige al donatario no puede tener como consecuencia, colocarlo en una situación de indefensión, si eventualmente un obrar del donante tuviera por finalidad perjudicar al propio donatario. En tal caso, este último podrá obrar de modo tal de hacer cesar esa situación, aun cuando para ello debiera adjudicar al donante la autoría de hechos o conductas que, de conocerse, afectarían su honor. Es que, en este supuesto, el derecho de defensa y de no atentar contra sus propios intereses, asiste privilegiadamente al donatario. No será ingrato en tal caso, sino alguien que justificadamente pretende defender sus propios y legítimos intereses” (Otero, Esteban, *Reflexiones sobre la dimensión regulatoria de la ingratitud en las donaciones*, RCCyC 2023 abril, 248).

El *animus defendendi* excluye al *injuriandi*, convirtiéndose en una excusa legal de la injuria cuando nace a consecuencia de una provocación proveniente de quien se dice víctima (C. Civ y Com, Azul, sala I, A., J. A. c. A. d. I. M. E. y otro s/donación – revocación, 20/05/2014).

En cuanto al desalojo, tampoco es un caso que encuadre en dicha norma. Como bien resolvió el a quo, el usufructuario tiene el uso y goce de la cosa y no debe sufrir interferencias de nadie, incluso del propietario. Este último, como el resto de la sociedad, debe abstenerse de interferir en dicho uso y goce. Es elocuente el art. 2241, referente a la acción de despojo, que dispone que “*la acción puede ejercerse aun contra el dueño del bien*”.

En el presente, no hubo despojo sino un comodato. Pero lo cierto es que, si no se ha pactado un plazo, el comodante puede requerir, en cualquier tiempo, la restitución de la cosa (art. 1536, inc. e).

### III. El pago de impuestos

Surge de las constancias de autos que se han hecho mejoras en el inmueble, ampliaciones, en la planta baja y patio común -quincho- que según



la perito arquitecta pudo terminarse en el año 1998 pero que ello no se registró ante el GCBA. Esto acarreó un aumento del avalúo que al parecer se hizo cargo la parte actora hasta el año 2019 ya que brinda la documentación respaldatoria de los pagos que fue constatada por prueba informativa al GCBA.

Al ser así, la actora pretende la extinción del usufructo por no haber cumplido los usufructuarios con su obligación de abonar los impuestos.

Dice el Código en el art. 2148 que "*el usufructuario debe pagar los impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes que afectan directamente a los bienes objeto del usufructo*".

El art. 2148 sigue la línea del art. 2894 del Código de Vélez, aunque éste sólo imponía los impuestos ordinarios, no los extraordinarios, previstos en el art. 2895. El art. 2148 no distingue, ni repite un texto similar al segundo, por lo que puede interpretarse que donde la ley no distingue no cabe distinguir.

El usufructuario debe pagar los impuestos que afecten "*directamente a los bienes*". Ya no se distingue entre impuestos que graven las cosas y aquellas que gravan los frutos. El Código entiende que si el usufructuario goza de los bienes, deben estar a su cargo los impuestos. Esto es, sin perjuicio de lo que puedan disponer otras leyes impositivas.

Ahora bien, considero que en el caso el incumplimiento de esta obligación no justifica la resolución del contrato. Comparto lo expuesto por el a quo: "la nuda propietaria vivió desde el año 2002 en el inmueble junto con su familia y en su entender permitiendo que su madre viva gratuitamente en la planta alta – según dichos de los testigos- cuando es a la inversa ya que los usufructuarios son los que dejaron vivir durante muchos años hasta lograr el lanzamiento mediante acción de desalojo (ver mandamiento de lanzamiento del año 2023). Por lo que entiendo, que si bien es una obligación de los usufructuarios abonar los impuestos y tasas del inmueble entiendo que la nuda propietaria habitó más de 20 años la propiedad no permitiendo que quienes tenían el usufructo puedan gozar y usar el bien de manera completa. Ya que en ningún momento en la Escritura se aclaró que se hacía reserva de la planta



baja o no comprendía el usufructo dicha planta. Por lo que, por razones de equidad entiendo que la nuda propietaria abonaba por vivir allí y se compensa de este modo el tiempo en que los usufructuarios se vieron enervados de poder usufructuar el bien en cuestión. Sin perjuicio de lo que pueda reclamarse mediante la vía correspondiente en futuras acciones que puedan instarse por falta de cumplimiento de sus obligaciones desde la desocupación del bien (abril del año 2023)”.

Este razonamiento, en el que se contempla una compensación entre el pago de impuestos y el uso gratuito de la propiedad, no es adecuadamente rebatido en el memorial. Se trata de un argumento central del fallo que debió ser objeto de una crítica concreta y razonada, ausente en dicho escrito.

Por ende, no puede ser admitida esta pretensión.

#### **IV. Extinción por no uso**

El juez tuvo por cierto que, por dichos del primo de Iapozzuto, “se constata que por 10 años vivió en Italia”, pero que “no puedo decir que haya mediado un abandono voluntario, ya que al regresar debió iniciar el desalojo para usufructuar el bien. Lo que demostró a tiempo su interés. Tampoco conmueve como argumento que viva en otro domicilio ya que el usufructo no requiere habitar en el bien sino uso o gozar del mismo como es arrendarlo”.

El inc. c) del art. 2152 establece como causal de extinción el no uso durante diez años. Sigue la línea del art. 2924 del Código de Vélez, aclarando que esto es así, cualquiera sea el motivo del no uso, y que el uso puede provenir de una persona distinta del usufructuario. Al ser así, se podría interpretar que, si hay cusufructuarios, bastaría con el uso de uno para mantener el derecho de ambos. El Código exige “*el no uso por persona alguna*”, de manera que si alguna persona usa el derecho no se extingue (Kiper, Claudio, *El Proyecto de Código y el derecho real de usufructo*, LA LEY del 16/04/2013, pág. 1 y sigs.; Mariani de Vidal, Marina - Abella, Adriana, *Derechos Reales*, 2016, T 2, p. 39; Vázquez, Gabriela, *Usufructo: estructura y dinámica en el Código Civil y Comercial*, RCCyC 2020, diciembre, 5).



En el caso, aun cuando uno de los codemandados no habite el inmueble, no hay duda de que la madre, cusufructuaria, estuvo en posesión del inmueble. Al menos, no hay prueba alguna que acredite lo contrario.

Por lo tanto, este agravio tampoco es atendible.

En consecuencia, voto para que se confirme la sentencia apelada en lo que pudo ser materia de agravios; con costas.

El Dr. José B. Fajre y la Dra. Liliana E. Abreut de Begher adhieren al voto que antecede.

Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe.

FDO: José B. Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper.

Buenos Aires,                      de marzo de 2026.

Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: Confirmar la sentencia apelada en lo que pudo ser materia de agravios; con costas.

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 10/25), notifíquese y, oportunamente, archívese.

FDO: José B. Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper.



---

*Fecha de firma: 03/03/2026*

*Alta en sistema: 04/03/2026*

*Firmado por: JOSE BENITO FAJRE, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: LILIANA EDITH ABREUT DE BEGHER, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: CLAUDIO MARCELO KIPER, JUEZ DE CAMARA*



#33460808#491586756#20260303101526197