

Expediente

Organismo: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 2 - MORON

Causa: TALPONE LAURA CECILIA C/ ARBAT CARLOS ALBERTO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS POR ENRIQUECIMIENTO S/CAUSA - **Número:** MO-23830-2020

Documento

"T.L.C C/A.C.A S/ DAÑOS Y PERJUICIOS POR ENRIQUECIMIENTO S/CAUSA " EXPEDIENTE NRO.MO-23830-2020

Morón, en la fecha de su firma digital .-

Y VISTOS: Estos autos caratulados "**T.L.C C/A.C.A S/ DAÑOS Y PERJUICIOS POR ENRIQUECIMIENTO S/CAUSA** ", que tramitan por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Nro.2 del Departamento Judicial de Morón, interinamente a mi cargo, venidos a despacho en estado de dictar Sentencia y de cuyas constancias **RESULTA:**

I) Mediante la presentación electrónica de fecha 10/05/2021 DEMANDA - SE PRESENTA (246900431017978641) se presenta **L.C.T** promoviendo demanda de **DAÑOS Y PERJUICIOS POR ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA** contra **C.A.A** por la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL (U\$S 135.000) y PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL (\$ 4.536.000) más los nuevos periodos locativos, más intereses, costas y costos, o lo que en más o en menos surja de las probanzas de autos.-

Manifiesta que luego de conocerse con el demandado se pusieron de novios en el año 1999 y un año después emprendieron el camino de la convivencia, como pareja, mudándose a vivir juntos, y para ello alquilando un departamento ubicado en la calle Kennedy al 400 de la localidad de Villa Luzuriaga, Pdo. de La Matanza.

En el año 2001 emprendieron el sueño de comprar su primer vivienda. Para tal cometido ambos utilizaron ahorros propios, la actora se encontraba trabajando desde hacia mucho tiempo en el Laboratorio Riviello Mora de manera estable y en blanco, ahorrando el sueldo percibido para la compra del inmueble supra referenciado.

Como el demandado era muy celoso, no tenía demasiada vida social, su rutina era de casa al trabajo y del trabajo nuevamente a su casa, logrando indirectamente de esta manera administrar y economizar dinero para la compra de la futura casa.

Continúa relatando que compraron el inmueble de la calle Rawson 456 de la ciudad y

Pdo. de Morón, cuyos datos catastrales son: Cir.3 Sec.A Mza 10 Parc. 4, inscripción del dominio Matricula 37564 del Partido de Moron (101), por la suma de U\$S 25.000 (DOLARES ESTADOUNIDENSES VEINTICINCO MIL). Junto con dinero del accionado, reunió todos sus ahorros fruto del trabajo de esos años sumados a la colaboración económica de su familia lograron reunir la totalidad del monto de dinero para saldar el importe de compra del inmueble mencionado.

Dado el desconocimiento que tenía en operaciones inmobiliarias, el demandado escrituró la vivienda solo a su nombre. Destaca que a pesar de los insistentes reclamos verbales para que el accionado realizara la pactada escrituración a nombre de ambos, el demandado a través de evasivas la realizó solo, quedándose en poder de todos los documentos relacionados a la compra del inmueble, pues consideraba la posición de la mujer en una situación de inferioridad en relación a la del varón, y en ese marco se desarrolló el vínculo afectivo.

En el inmueble señalado, el proyecto era construir la casa y también dos locales comerciales, uno de ellos para emprender una actividad comercial relacionada con el oficio del demandado A.. El era electricista y se proponían abrir un local comercial relacionado con dicha actividad, en dicho negocio el demandado realizaría las tareas técnicas y la accionante de la atención del público y proveedores y la compra de materiales.

Una vez otorgada la posesión del inmueble, comenzaron las tareas de limpieza, refacción y mejoras. Como se trataba de una casa muy vieja, que debía ser reciclada y acondicionada para que funcionen también dos locales comerciales en el inmueble, el demandado la convenció que renuncie a su trabajo y se encargue de la administración de la obra. Mientras tanto, como el inmueble adquirido era inhabitable, y para ahorrar el valor del alquiler que pagaban por la casa donde convivían, comenzaron a habitar en la casa de su madre, junto con ella, ubicada en la calle Jufré 193 de Villa Tesei, Pdo. de Hurlingham, obviamente sin pagar ni alquiler ni servicios.

La convivencia con su madre se mantuvo hasta que el inmueble se encontró en condiciones mínimas de habitabilidad.

En el año 2005, pudieron finalmente abrir el local al público, en el frente del inmueble adquirido, en la calle Rawson 456 de Morón, con el nombre de fantasía "Electrorawson Materiales Eléctricos", que sigue funcionando hasta la actualidad.

Dicho emprendimiento fue el medio de vida común, administrándolo en forma conjunta, dedicándole ambos la totalidad la fuerza laboral y trabajando ambos todo el día en el emprendimiento. Con las ganancias producidas, adquirieron vehículos, pero fundamentalmente invirtieron en la construcción de varios departamentos en el mismo inmueble de la calle Rawson 456 de Morón.

En el año 2017, incorporó al patrimonio común el resultado de la venta del inmueble propiedad de sus padres.

Refiere que el proyecto de vida fue diluyéndose a medida que aumentaban las

desavenencias de pareja, en parte por los malos tratos del demandado, que la obligaron a cesar la convivencia pero siguiendo ocupándose del emprendimiento común. Durante el mes de marzo del año 2019, y luego de años de asistencia terapéutica abandonó temporariamente la convivencia, al conseguir un inmueble en comodato precario donde residir temporalmente. Y durante el mes de mayo del año 2020, el demandado la excluye de la sociedad.

Practica liquidación de los rubros reclamados:

Las mejoras a la Propiedad DOLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO VEINTIDOS MIL QUINIENTOS (U\$S 122.500).- ·

Pago de impuestos y servicios \$ 30.000.- ·

Vehiculo Dominio MGX131.- : \$ 350.000

Fondo de comercio: \$ 2.500.000

Canon locativo desde el mes de mayo de 2020:\$ 756.000

Ingresos comerciales desde el mes de mayo de 2020: \$ 900.000

TOTAL LIQUIDACIÓN EN PESOS \$ 4.536.000

TOTAL LIQUIDACION EN DOLARES U\$S 122.500

Funda su derecho, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a la demanda en todas sus partes, con más intereses y costas.

II) Mediante la presentación de fecha 6 de Julio de 2021 DEMANDA - CONTESTA (221800431018230005) se presenta C.A.A a contestar la demanda que le fuera cursada.- Reconoce que existió un vínculo convivencial con la actora a partir de fines de 2002, desde cuando comenzaron a habitar juntos.-

Señala que adquirió el inmueble sito en Rawson 456 de Morón varios años antes no sólo del inicio de la cohabitación, sino también antes de haber conocido a la actora. Más precisamente el 13 de marzo de 1998 celebró boleto de compraventa con los Sres. Maria Irene y Rubén Oscar D'Angelo y Pinal, quiénes a esa fecha ostentaban la titularidad de dominio del bien, acto en el cual entregó el 30% del precio y se le otorgó la posesión en igual fecha.

Manifiesta que debido a la situación jurídica del inmueble, de que da cuenta el informe de dominio acompañado por la actora, la cual se le fue ocultado al tiempo de celebrar el contrato, no pudo escriturar hasta el 31 de diciembre de 2003. Dado que se encontraba en posesión del bien, llegó a un acuerdo con el adquirente en subasta quién recién inscribió el inmueble el 19 de febrero de 2003, consolidando de tal manera el dominio en su cabeza.-

Indica que el nuevo comprador accedió a su continuación en la posesión del bien a cambio del pago del 70% del precio por el cual había adquirido a los anteriores titulares, ya que lo había comprado en subasta para revender. Aclara que el dinero ya lo tenía completo al celebrar el boleto en 1998.

Continúa relatando que en cuanto al negocio que gira bajo el nombre de fantasía "Electrorawson", el mismo fue instalado íntegramente con sus bienes y dinero.

Refiere que antes de iniciar actividades en el negocio anteriormente mencionado ya trabajaba junto con su padre en un comercio de igual rubro ubicado en la Av. Juan Manuel de Rosas de Isidro Casanova, Provincia de Buenos Aires. Al decidir el cierre de dicho local, su padre le donó la proporción de mercadería que le correspondía la que trasladó al negocio de Rawson 456 Morón constituyendo el primer stock junto con la compra de nuevos insumos de electricidad que solventó con el producido de la venta del Renault Clío patente CXE 408 de su propiedad.-

Que la explotación del comercio de venta de artículos de electricidad no es la única actividad desarrollada por el demandado, sino que, en adición realizó reparación de motores en general, siendo este rubro el que más rentabilidad e ingresos le ha proporcionado.

Indica que la actora no tuvo participación alguna en la fundación del negocio como tampoco en la actividad que más ganancias le ha dado, que el comercio se encuentra habilitado a su nombre. Que el único rol de T. en cuanto al comercio era la de reemplazarlo en la atención en forma esporádica cuando debía ausentarse a efectuar algún trabajo en motores que, por su porte o imposibilidad de desinstalación no podían ser traídos al local.

Menciona que con fecha 25 de julio de 2018, suscribió con la actora el convenio convivencial, por el cual quedó debidamente documentada a quién correspondían los bienes cuya mitad reclama la actora.-

Que en el pacto de convivencia se estipuló que el inmueble de la calle Rawson 456 de Morón, le pertenece en un 100% al demandado habiendo reconocido T. que los fondos con los cuales adquirió el bien provinieron del trabajo personal del demandado así como de una donación efectuada por su padre para solventar el precio de compra.-

Lo mismo sucede con el negocio "Electrorawson" en el sentido de que el mismo se constituyó a partir de dinero de su exclusiva propiedad e igual suerte corresponde al Peugeot Partner dominio MGX 131.-

Funda en derecho y ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda, con costas.-

III) Con la presentación de fecha 26/11/2021, la parte actora solicita apertura a prueba y existiendo hechos susceptibles de comprobación, con el proveído de fecha 2/12/2021 se abre la causa a prueba.

El 17/06/2025 se clausura el período instructorio, llamándose autos para dictar sentencia con fecha 3/06/2026, providencia que al presente se halla consentida, y ha convalidado cualquier posible deficiencia anterior a dicha etapa y por lo tanto cerrado el debate para las partes (Cám. 1ra. B.B., DJBA, v. 84, p.239; Cám. 2da. Sala 1 La Plata, c. B44632, RI 56/78), lo que pone estas actuaciones en condiciones de resolver.

Y CONSIDERANDO

PRIMERO: Régimen legal aplicable

1.1.- Cabe iniciar el análisis destacando que la ley aplicable es la vigente al momento de la separación, es decir el Código Civil y Comercial de la Nación, vigente desde el 1° de

Agosto de 2015.-

El caso debe resolverse a la luz de las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, en particular las relativas a las Uniones convencionales Título III, así como las normas que regulan la teoría general de los actos jurídicos (art.260 y 315 del C.C y C.N.). Asimismo, resulta aplicable el régimen de disposiciones generales sobre Enriquecimiento sin causa art.1794 del C.C y C.N. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de las mandas internacionales obligatorias en materia de perspectiva de género (artículo 75, inciso 22 de la Constitución Nacional).-

1.2.- Para analizar el éxito de las pretensiones de los litigantes, habrá de considerarse que conforme lo prescribe el art. 375 del CPCC incumbe a las partes probar la existencia de los hechos que alegan como base de su pretensión; mientras que el Juzgador y conforme lo prescribe el art.384 del CPCC, no tiene el deber de expresar la valoración de todas las pruebas producidas, sino solo de aquellas que fueren esenciales para el fallo de la causa, razón por la cual se analizarán únicamente aquellas probanzas que he considerado decisivas para formar mi convicción sobre la verdad material subyacente en los hechos traídos a mi conocimiento. **SEGUNDO: La cuestión litigiosa y la prueba**

2.1.- En autos se presenta la parte actora promoviendo demanda por daños y perjuicios por enriquecimiento sin causa contra el demandado que ha tenido gracias al desplazamiento de parte de su patrimonio hacia el accionado, sin causa jurídica. Comprensiva tanto de la atribución exclusiva del inmueble que con su dinero adquirió el accionado, como así también el mayor valor que ha adquirido la propiedad desde que fuera adquirida hasta la fecha, por el acrecentamiento recibido por las mejoras que abonaron en forma conjunta, como así también el pago de los impuestos y servicios por su parte y el valor del fondo de comercio de la explotación comercial habilitada en dicha locación.-

Por su parte el demandada niega en forma general y particular todos los hechos invocados por la actora. El único hecho que reconoce como cierto es la existencia de un vínculo convivencial a partir de fines de 2002. Denuncia la celebración con la actora con fecha 25 de julio de 2018 de un pacto de convivencia para regular el régimen de los bienes en cabeza de ambos.

Primeramente tenemos reconocida la unión convencional por aproximadamente veinte años, no así los reclamos de la actora que nacen de esa convivencia, por lo que comenzaré por analizar la prueba aportada en ese aspecto.

La declaración testimonial del Sr. Julian Perez Marmol en la audiencia que da cuenta el acta de fecha 1/07/2024 videograbada por la plataforma "Microsoft Teams", quién expresa que la actora era amiga de su familia, que conoce a ambas partes del juicio desde hace 12 años, los conoció viviendo juntos y que dejaron de convivir aproximadamente hace 6 años, que recuerda que era una casa pegada al local así era cuando los conoció, que empezó a trabajar con ellos en el negocio comercial Electro Rawson y en ese entonces empiezan a construir, a demoler la casa antes referida y a

construir 5 o 6 departamentos monoambientes en planta baja y más adelante empiezan a edificar arriba 5 o 6 monoambientes más en el mismo terreno que antes estaba la casa... que sabe que ambas partes tenían una casa de materiales eléctricos ElectroRawson , vendían materiales eléctricos al público y en el piso de arriba había un taller de bobinado de motores, que el testigo trabajó con ellos en la parte técnica de bobinados, que L. atendía la parte comercial de venta de materiales. Que T. abría el local 7.30 u 8.00 de la mañana , atendía al público, hacia la compra de materiales a los proveedores, mantenía el orden. Que el horario laboral de T. era de 7.30 u 8.00 cerraba a las 13hs y se volvía abrir a las 14hs hasta la 18hs. Que el vínculo de pareja era muy malo, que C. sometía a L. a nivel de humillación y que uno de los motivos por los que el testigo dejó de trabajar fue porque le estaba afectando a nivel personal . Manifiesta que L. hacia caso a lo que decía al demandado, acataba, hasta le pedía al demandado permiso para ir al baño . Que T. dejó de trabajar en el negocio hace aproximadamente 7 años. Que cuando cesó la convivencia el local comercial cerró en lo que respecta a la atención al cliente, que lo sabe porque pasaba por ahí. Que cuando se separaron L. fue a la Comisaria de la mujer e hizo una denuncia por violencia de género, se hizo una perimetral , que sabe que C. se presentaba ante L. con la perimetral puesta. Que lo sabe a través de su mamá quien era antes amiga de ambas partes, pero durante el proceso de separación estuvo físicamente todo el tiempo en la casa de Rawson 456 acompañando a L., que si bien se habían separado L. siguió viviendo en la casa. Que todo esto se enteró por intermedio de su mamá.

La testigo Sra. Maria Jose Pretzel en la audiencia que da cuenta el acta de fecha 1/07/2024 videograbada por la plataforma "Microsoft Teams" declaró: Que conoce a la actora desde que la declarante tenía 10 u 11 años, que el hermano de L. era amigo de su mamá y después se empezaron hacer amigos de la familia, que la conoce hace 29 años. Que conoce al demandado desde que la declarante tenía 17 años cuando comenzó la relación con L. Que las partes convivieron durante 20 años. Que al comienzo de la relación T. trabajaba en un Laboratorio de Analisis clinicos. Que no sabe donde vivían al inicio de la relación , que el inmueble de la calle Rawson era la casa de los dos. Que la casa cuando la adquirieron estaba en obra, que hicieron departamentos arriba del local y después abajo, son 15 departamentos . Que tenían un local comercial, L. se ocupaba de la atención de clientes, control de stock de las mercaderías, el orden del local. Que el demandado se ocupaba de la reparación de artefactos eléctricos. Que T. abría 7.00 o 7.30 y permanecía abierto hasta las 18hs y los sábados la atención era hasta el mediodía. Que el vínculo era complicado C. daba ordenes y L. acataba, hasta le decía como debía poner la mesa, todo era una critica, había maltrato. Cuando se separaron el local cerró las persianas pero vio entrar y salir al demandado. Que L. hizo una denuncia en la Comisaria de la Mujer que lo sabe porque vio el papel con lo orden perimetral.

La testigo Sra. Mercedes Cristina Marmol en la audiencia que da cuenta el acta de fecha 24/09/2024 videograbada por la plataforma "Microsoft Teams" declaró: Que las partes

tenían un vínculo amoroso desde el año 1999. Que convivieron desde ese año hasta el 2021. Que al comienzo de la relación L. trabajaba en un laboratorio en Ituzaingo , estudiaba y vivía con los padres. Que sabe que vivían en el inmueble de la calle Rawson y pasaje Lourdes de Morón, que lo adquirieron los dos con el ingreso de ambos y sabe que la familia de L. también ayudó en esa compra. Que a la fecha de toma de posesión era una casa en planta baja, que posteriormente hicieron unos departamentos, cree que 15 . Que tenían una casa de electricidad . Que primero vivieron en la casa de planta baja, hicieron departamentos arriba y se mudaron a uno de ellos para poder construir abajo y luego se mudaron a la vuelta a pasaje Lourdes. Que L. atendía al público , era la administrativa , telefonista, recepcionista. Que abrían el local tempranísimo y permanecía abierto de 7.00 de la mañana hasta las 19hs. Que el vínculo era muy violento. Que L. le pedía permiso para ir al baño, había violencia económica, no estaba permitido que L. gastara el dinero o lo invirtiera, había violencia verbal. La relación era como si fuera una esclava sumisión total. Cuando cesó la convivencia L. hizo una denuncia lo sabe porque ella misma la llevó a la Comisaria de la Mujer y la acompañó durante todo el proceso. Que hubo una perimetral en un momento.

El testigo Sr. Gerardo David Aquino (ofrecido por el demandado) en la audiencia que da cuenta el acta de fecha 20/03/2025 videograbada por la plataforma "Microsoft Teams" declaró: Que conoce a T. de la relación con C... Que el testigo trabajó con C. haciendo changas, que trabajó con el demandado cuando el declarante era más joven cuando tenía 19 años y a esa fecha C. vivía en el inmueble de la calle Rawson 456. Que en el año 2000 el demandado vivía solo y al tiempo empezó a salir con T.. Que sabe que a partir de la pandemia en el 2020 el negocio cerró .-

El testigo Ruben Eric Foglino en la audiencia que da cuenta el acta de fecha 20/03/2025 videograbada por la plataforma "Microsoft Teams" declaró : Que tiene un comercio un supermercado en el barrio donde estaba ubicado el inmueble de Rawson a media cuadra y el deposito al frente del negocio del demandado. Que A. comenzó habitar el inmueble de la calle Rawson en el año 1998 en el mundial , lo habitaba el demandado solo. Que T. empezó habitar después en el 2004 o 2005. Que a T. la conoce del barrio, que las partes eran clientes. Que sabe que venían a comprar a su negocio como pareja. que C. le hizo algunos trabajos eléctricos. Que L. estaba en el negocio a veces , no sabe que función cumplía porque no era asiduo de comprar productos. Que a partir de la pandemia el negocio cerró. Que después de la pandemia A. hacia trabajos particulares de electricidad. Declaraciones todas ellas que se meritan formadoras de convicción en los términos del art.456 del rito.

Tenemos que la versión de la actora respecto del sometimiento se encuentra corroborada con la declaración de los tres testigos por ella ofrecidos quienes conocían a ambas partes y es más dos de las testigos desde el inicio del vínculo amoroso. Además los testigos tuvieron un contacto cercano con las partes durante los años de la convivencia , han puesto de manifiesto que la actora de manera concordante y precisa

sufría una situación de severo sometimiento, violencia económica, psicológica y malos tratos por parte del accionado durante la cohabitación.

Este escenario fáctico introduce la obligación legal y convencional de abordar el litigio bajo las directrices del juzgamiento con perspectiva de género (Art. 75 inc. 22 de la CN, Convención de Belém do Pará y Ley 26.485). La violencia económica y patrimonial ejercida contra las mujeres se manifiesta, recurrentemente, en la privación de recursos y en la imposición de actos jurídicos desfavorables bajo coacción. En este contexto de asimetría de poder, la alegación de la actora respecto a que fue obligada a suscribir un documento en blanco el 25/07/2018 adquiere una fuerza indiciaria de máxima relevancia, la cual se ve corroborada por el relato de los testigos sobre el trato denigrante y el control que el demandado ejercía sobre ella. El principio de la buena fe convencional y la libre autonomía de la voluntad (Arts. 513 y 514 del CCyCN) presuponen la igualdad y la libertad de los contratantes.

Un 'Pacto de Convivencia' que adjudica el 100% de la vivienda, el automotor, el fondo de comercio y hasta las mejoras futuras a favor exclusivo del conviviente varón, en un marco de violencia acreditado, no constituye un ejercicio legítimo de la autonomía, sino una herramienta de desapoderamiento y sometimiento económico. Por consiguiente, configurándose un supuesto de fuerza e intimidación que vicia de nulidad absoluta el consentimiento (Art. 276 y 386 del CCyCN), corresponde declarar la invalidez e ineficacia del pacto de convivencia aportado por el demandado.

2.2.- Declarada la nulidad del pacto, corresponde evaluar los reclamos de la actora con criterio de equidad:

Al no existir en la unión convivencial un régimen de comunidad de ganancias de corte automático como el previsto para el matrimonio, la doctrina del enriquecimiento sin causa (artículo 1794, CCyCN) se erige como la vía idónea para subsanar las asimetrías e injusticias derivadas de la ruptura. Para la procedencia de la acción, la jurisprudencia exige la concurrencia de tres requisitos, los cuales se encuentran acabadamente configurados en autos:

*Enriquecimiento del demandado: El demandado incrementó de forma exponencial su patrimonio mediante la adquisición de un inmueble, la construcción de unidades funcionales, la explotación de un fondo de comercio y la compra de un rodado.

*Empobrecimiento de la actora: Consistente fundamentalmente, en el aporte de su fuerza de trabajo no remunerada tanto en la edificación de las unidades como en la atención diaria del negocio familiar.

* Falta de causa lícita: Al haberse declarado la nulidad del pacto privado, no existe ningún título legal, contrato ni liberalidad que justifique que el demandado conserve en su exclusivo beneficio el valor económico generado por el esfuerzo compartido.

El presente caso se enmarca en una situación de violencia económica, definida por el artículo 5°, inciso 3° de la Ley N° 26.485 de Protección Integral a las Mujeres. Esta modalidad de violencia se tradujo en el ocultamiento de la documentación, el control de

los recursos y la registración unilateral de todos los bienes a nombre exclusivo del concubino. En cumplimiento de los compromisos internacionales asumidos por el Estado Argentino a través de la Convención de Belém do Pará y la CEDAW (artículo 75, inciso 22 de la Constitución Nacional), resulta obligatorio aplicar la perspectiva de género como herramienta metodológica de análisis. Ello impone derribar la exigencia de pruebas contables o registrales estrictas a cargo de la víctima, las cuales resultan de imposible obtención dado el sometimiento denunciado, y otorgar pleno valor probatorio a los indicios y testimonios que dan cuenta del trabajo invisible, pero económicamente mensurable, aportado por la actora.

De lo que se ha dicho hasta aquí, surge indudable que ambas partes trabajaron en conjunto en la construcción del patrimonio que hoy pretende atribuirse el demandado en exclusividad, generándose así la relación de causalidad entre el enriquecimiento del demandado y el empobrecimiento de la actora, sin una causa que lo legitime y no existiendo otra acción para que le sea reembolsado el dinero invertido, se encuentran debidamente reunidos los presupuestos establecidos en el artículo 1794 cc del C.C.C. (conf. jurisprudencia y doctrina) Sobre el particular y en caso análogo se ha sostenido que hoy, el Código Civil y Comercial de la Nación ha incorporado una regulación básica del instituto en los arts. 1794 y 1795. Y resulta aplicable al caso ya que la unión convivencial no puede ser causa fuente de enriquecimiento o empobrecimiento económico de uno de sus integrantes a costa del otro (*Cám. Civ. y Com. Junín, Expte. n°: JU9139-2018 B., M. V. C/ B., O.s/ materia a categorizar, Reg. Sent. 68, 04/05/2023*).

A su vez, el demandado se desentiende por completo de los argumentos aludidos por la contraria, sólo negando en forma general, pues no ha demostrado ni argumentado cuestiones y/o situaciones que permitan desacreditar los dichos de la actora a pesar que era quién se encuentra en mejor posición para demostrarlo. Nada agregan los testimonios prestados por los testigos por él ofrecidos en atención a la falta de asiduidad con las partes y de concurrencia al domicilio.

El perito martillero en su pericia de fecha 17/08/2022 PERICIA - PRESENTA (237100431020219952) ha tasado que el valor de mercado de propiedad ascendía a DOLARES ESTADOUNIDENCES CIENTO TREINTA Y DOS MIL (U\$S 132.000.-) y en las explicaciones rendidas el 30/08/22 solicitadas por la parte actora PERITO - DA EXPLICACIONES (228500431020313265) dictaminó que el valor locativo de cada unidad de departamento, es de Pesos veinte mil (\$ 20.000.-)mensual. Que el local comercial al no tener plano no se puede alquilar como local de venta al público, porque la municipalidad no le va a otorgar la habilitación correspondiente, habría que modificarlo como vivienda o deposito a puerta cerrada sin habilitación, el alquiler sería aproximado a pesos treinta y cinco mil (\$ 35.000.-). En cuanto al valor del fondo de comercio, al no estar abierto al público, dado que pasó varias veces en distintos días y horarios, hasta dar con el propietario, siempre permanecía cerrado, no se puede tasar como fondo de comercio, dado que habría que ver el flujo de clientela, movimiento de caja, etc., pero al

estar cerrado es imposible.-

Tenemos que con la prueba testimonial producida ofrecida por la actora se corrobora la versión de la misma respecto de las mejoras introducidas en el inmueble de Rawson 456 durante los años de convivencia de la pareja y de los roles que cada uno cumplía en el comercio, que comprueba que el patrimonio creció por el esfuerzo conjunto. La actora manifiesta el importe por el cual fué adquirida la vivienda en la suma de U\$S 25.000, importe que no ha sido desvirtuado por la demandada. Por lo que a los fines de evitar que el accionado se quede gratis con la mejora patrimonial deberá pagarle a la actora el 50% de las mejoras del inmueble a valor actual y el 50 % de los cánones locativos percibidos de los catorce departamentos alquilados desde el mes de Mayo de 2020, para lo cual una vez firme la presente el martillero designado deberá practicar una tasación del inmueble y determinará el valor locativo de cada unidad de departamento.

Asimismo deberá abonarle a la actora el 50% del valor actual del automotor dominio MGX131 que surge de la DNRPA .-

En cuanto al reclamo del valor del fondo de comercio no habiendo el perito martillero designado en autos determinado el mismo en atención a que el comercio no se encontraba abierto al público, se desestima este rubro .-

En lo que respecta al pago de Impuestos y servicios del inmueble y el reclamo de ingresos comerciales a partir de Mayo del 2020 en consideración al escasísimo material probatorio sobre este aspecto, se desestima.-

Al monto total que el demandado deba pagarle a la conviviente deberán adicionarse intereses desde la mora - para los cánones locativos desde que se devengó cada uno de ellos y para el valor del inmueble y del automotor la fecha en la que quede firme el presente decisorio- hasta su efectivo pago, los que deberán ser calculados a la tasa pasiva más alta del Banco de la Provincia de Buenos Aires, en sus depósitos a 30 días - plazo fijo digital-

TERCERO: costas

En virtud de lo normado por el art.68 del CPCC, las costas del presente juicio deberán ser soportadas por el accionado que resulta vencido, atento el principio objetivo de la derrota.

En virtud de lo precedentemente expuesto, normativa y jurisprudencia citada;

FALLO:

1º) Haciendo lugar a la demanda promovida por la actora **L.C.T** contra **C.A.A** por Daños y Perjuicios por enriquecimiento sin causa.-

2º) Condenando al demandado a pagarle a la actora el 50% de las mejoras del inmueble de la calle Rawson 456 de Morón a valor actual y el 50 % de los cánones locativos percibidos de los catorce departamentos alquilados desde el mes de Mayo de 2020, para lo cual una vez firme la presente el martillero designado deberá practicar una tasación del inmueble y determinará el valor locativo de cada unidad de departamento y el 50% del valor actual del automotor dominio MGX131 que surge de la DNRPA con más los

intereses desde la mora hasta su efectivo pago , los que deberán ser calculados a la tasa pasiva más alta del Banco de la Provincia de Buenos Aires, en sus depósitos a 30 días -plazo fijo digital-

3º) Imponiendo las costas al demandado en su carácter de vencido y difiriendo la estimación arancelaria para la oportunidad en que adquiriera firmeza el presente decisorio y se alleguen en autos las pautas pertinentes (art. 51 ley arancelaria).-

REGISTRESE. En virtud de lo establecido por el art. 10 del Reglamento para las presentaciones y notificaciones por medios electrónicos-Ac. SCBA 4013/21 (t.o Ac. SCBA 4039/21), dispongo notificar la presente Sentencia en forma directa por Secretaria a las partes a sus domicilios electrónicos.-

Por último , procedase a la protección de los datos personales en la publicación de los registros creados por la normativa mencionada (Acuerdo N° 4011, Acuerdo N° 4178 y Resolución RP N° 929/24; y Resolución RP N° 1651/24, con las modificaciones establecidas por Resolución RP N° 185/25).

Firmantes

Fecha: 12/8/2026 13:23:35 **Funcionario:** ALOE Maria Victoria JUEZ --- Certificado Correcto

Registración

Registro: REGISTRO DE SENTENCIAS - **Número:** RS- 538-2026 - **Código acceso:** 397D115E - **PUBLICO**

Registrado por: ALOE Maria Victoria - **Fecha registración:** 12/08/2026 13:32