



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

**Expte. 15.549/2009. “CHACCHIO, SILVINA GABRIELA, c./ LUPIDI AYERRA, FEDERICO EZEQUIEL, s./ DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD” (J. 2).**

**Expte. 63.299/2011. “LUPIDI AYERRA, FEDERICO EZEQUIEL, c./ CHACCHIO, SILVINA GABRIELA, s./ FIJACIÓN Y/O COBRO DE VALOR LOCATIVO (J. 2).**

**Expte. 71.053/2012. “CHACCHIO, SILVINA GABRIELA, c./ LUPIDI AYERRA, FEDERICO EZEQUIEL, s./ DIVISIÓN DE CONDOMINIO” (J. 2).**

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de septiembre de dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala F, para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada.

Practicado el sorteo correspondiente, resultó el siguiente orden de votación: **ZANNONI – GALMARINI – POSSE SAGUIER.**

A la cuestión propuesta el **DOCTOR ZANNONI**, dijo:

1. Vienen a sentencia del Tribunal pretensiones suscitadas en ocasión de la ruptura de una unión de hecho regida —lo destaco desde ya— por las disposiciones del derecho anterior al vigente Código Civil y Comercial de la Nación. Ello así por cuanto, según lo afirmado por ambas partes, la relación ya no existía al tiempo en que aquél entró en vigencia (agosto de 2015).



La señora Silvina Graciela Chiacchio promovió, en primer lugar, demanda por disolución de sociedad de hecho y pago de daños y perjuicios contra Federico Ezequiel Lupidi Ayerra, aduciendo que ambos, durante su unión concubinar, fueron socios —de hecho— en la adquisición de una franquicia de Café Bonafide a cuyo efecto se había constituido “Openn S.R.L.”. Demanda, además, la división de condominio del automotor Ford Fiesta, modelo de 2003, dominio EDH 691, adquirido por ambos en 2007. Finalmente, Federico Ezequiel Lupidi Ayerra promovió demanda contra Silvina Graciela Chiacchio por fijación de valor locativo por el uso exclusivo del departamento de Avda. Córdoba 6209, piso 2º-E también adquirido por ambos en condominio con dinero aportado por ambos y un mutuo garantizado mediante hipoteca.

2. La sentencia única dictada en cada una de las causas que fueron oportunamente acumuladas resuelve: *a)* Rechazar la demanda de Silvina Chiacchio contra Federico Lupidi Ayerra por no hallarse probada la existencia de la mentada sociedad de hecho; *b)* Hacer lugar a la demanda de división de condominio del automotor Ford Fiesta; *c)* Hace lugar a la demanda de fijación de un valor locativo promovida contra Silvina Graciela Chiacchio por el uso exclusivo del departamento en condominio de ambos.

Trataré las cuestiones, en ese orden:

*A) Disolución de la sociedad de hecho* (autos 15.549/2009). Adujo la actora que existió una sociedad de hecho entre las partes para la explotación de la franquicia del Café Bonafide. Tal existencia se inferiría de las siguientes circunstancias:





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

I) En el hecho de que el domicilio legal de Openn S.R.L. radicase en el departamento adquirido en condominio por ambos;

II) En el hecho de que la señora Chiacchio afianzó el contrato de franquicia otorgada a Lupidi y el contrato de locación del negocio instalado en Avda. Las Heras 2861/71;

III) En el hecho de que, tiempo después, ambos adquirieron en condominio el automóvil Ford Fiesta.

No parece discutible que ser fiador no implica ser socio; tampoco uno de los condóminos se transformará en socio del otro porque éste acepte que en el inmueble se constituya el domicilio de la sociedad.

Pero esta causa ostenta una particularidad, y es que la señora Chiacchio sostiene ser o haber sido *socia oculta* de Lupidi, en los términos del art. 1669 del Cód. Civil. En otras palabras: invoca el carácter de socia de su concubino, no de Openn S.R.L. En el alegato lo precisó: “...*debe entenderse que esta parte le reclama a Lupidi no a la sociedad Openn S.R.L.*”. Desde luego se trataría de una sociedad de hecho lo que exigiría acreditar los aportes —dinero u otros bienes— que ella puso en común con Lupidi para que éste los emplease, a su vez, en beneficio de la sociedad.

Es doctrina recibida que la sociedad de hecho entre los concubinos debe versar sobre los aportes o trabajos comunes y sobre el propósito de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, o bien acerca del estado de comunidad de bienes, con prescindencia de la unión. Desde luego, la prueba de los aportes cobra relevante importancia. Si bien el principio de enriquecimiento injusto se subordina a la inexistencia de causa



que legitime ese enriquecimiento, no puede invocarse para eludir las normas que regulan los efectos de un contrato determinado (conf. Sala D, 26/6/58, *JA*, 1958-III-550; 12/11/80, *ED*, 92-106).

No he logrado acceder a elementos de juicio que me permitan inferir, de algún modo, los aportes de la actora a su compañero para que éste los emplease en beneficio de la sociedad. Por otra parte, según el informe del contador Hernán Orlando obrante a fs. 746/747 la sociedad en los primeros ejercicios dio pérdidas y sólo en el penúltimo y último ejercicio balances acusan alguna utilidad (años 2007 y 2008).

*B) División del condominio y fijación de un valor locativo sobre el automotor (autos 71.053/2012).* La sentencia hace lugar a la demanda de Silvina Chiacchio y declara disuelto el condominio sobre el automóvil Ford Fiesta del modo a establecerse en la etapa de ejecución de la sentencia. A su vez la sentencia —a falta de una pericia que establezca el valor del rodado— estimó el valor locativo del 50% en \$ 1.000 mensuales por el uso del automóvil. Dispuso que ese valor que deberá considerarse devengado desde que tal canon se requirió —es decir, a partir la demanda— hasta diez días después que la sentencia que declara disuelto el condominio quede firme.

El reclamo de la actora en su memorial, o bien resulta extemporáneo o bien corresponde sustanciarlo en la etapa de la ejecución de la sentencia. La estimación del valor locativo en los términos del art. 165 del CPCC, tomó en consideración el informe de fs. 45 y el valor de mercado publicitado en la fotocopia de las páginas de internet de fs. 36. Pero, la falta de una pericia sobre tal valor, presupone que las partes han desatendido la carga de la prueba, y han colocado al juez ante la necesidad de





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

resolver frente a hechos insuficientemente probados. El estado actual del vehículo, su depreciación, su desgaste, su menor valor (ver informe de fs. 45) etcétera, deberán ser establecidos en la etapa de ejecución.

En punto a los agravios del demandado en esta causa respecto a la imposición de las costas, Federico Lupidi Ayerra, debo señalar que ha resuelto esta Sala que la imposición de las costas por su orden en los juicios por división de condominio no resulta ser un principio rígido e invariable. Si quien demanda la división se vio precisado a recurrir a la vía judicial por la negativa de sus condóminos a partir privada o extrajudicialmente, y ello se ha acreditado en la causa, las costas —de proceder en definitiva la división— deberán ser soportadas por el o los demandados por aplicación del principio general del art. 68 del CPCC. Y aun cuando, en la misma hipótesis, se allanaren a la división judicial corresponde la aplicación de las costas si dieron motivo a la demanda por no avenirse a la división privadamente, en este supuesto por aplicación del art. 70, inc. 1° del mismo Código Procesal que exime de costas al vencido a menos que hubiere incurrido en mora o que por su culpa hubiere dado lugar a la reclamación (Sentencia Libre n° 145.066 del 8/7/94, en la causa “*Pau, Armando y otro c./ Garay de Recalde, Dora y otros, s./ División de Condominio*”. El criterio de esta Sala coincide con el que expuse en ocasión de votar en el fallo de la Sala A del 12/4/84, en la causa “*Gulich, Ernesto c./ Gulich, Mercedes E.*” (LL, 1984-D-150) y que ha sido acogido en otros precedentes de esta misma Sala (26/5/97, LL, 1998-E-923, fallo 12.528) y otras Salas del fuero (Sala A, 2/11/94, LL, 1995-A-195; Sala E,



9/12/96, LL, 1997-B-801, fallo 39.378-S; Sala C, 10/12/96, LL, 1997-C-470, etcétera).

De los antecedentes que surgen no sólo del intercambio epistolar habido entre las partes previo a la presente acción, sino del modo en que dijo consignar las llaves y de las demás circunstancias del caso me inclino por compartir el criterio del Juez de grado.

En cuanto al cómputo de los intereses de acuerdo a la tasa activa y lo resuelto en el fallo plenario dictado en la causa “*Samudio de Martínez, Ladislaa c./ Transportes Doscientos Setenta S.A. s./ Daños y perjuicios*” la sentencia, en mi entender, debe ser confirmada porque la circunstancia de que el juez en la sentencia estime ciertos rubros indemnizatorios a valores actuales —como suele decirse— no significa que se actualicen los montos reclamados en la demanda o se apliquen índices de depreciación monetaria. Tales procedimientos de actualización están prohibidos por las leyes 23.928 y 25.566. Y aunque pudiera argumentarse que, aun así, la obligación de resarcir daños constituye una típica obligación de valor que se liquida en dinero, según la clásica nomenclatura, existe consenso —por lo menos a partir del dictado de la ley 23.928— que los montos liquidados por quien reclama el resarcimiento en juicio, constituyen parámetros que deben respetarse en acatamiento del principio de congruencia, salvo lo que, en más o en menos, surja de la prueba producida durante el proceso.

C) *Fijación del valor locativo sobre el inmueble en condominio* (autos: 63.299/2011). Como anticipé, la sentencia hace lugar a la demanda de Federico Lupidi Ayerra por fijación





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

de un valor locativo a cargo de Silvina Graciela Chiacchio por el uso exclusivo del departamento en condominio de ambos.

Hay un primer agravio que, me atrevo a decir, carece de entidad de tal. Me refiero a la pretendida (atípica, si se quiere) compensación entre el uso exclusivo del departamento y el uso exclusivo del Ford Fiesta. Debo señalar, además que no se trata del uso exclusivo del *hogar conyugal* pues al retirarse uno de los condóminos, en el inmueble quedó viviendo el otro, entre quienes no existía vínculo conyugal ni hijos menores. Y como antes señalé, no resultan aplicables al caso las normas del Código Civil y Comercial (ley 26.994).

Si bien no cabe dudar de la procedencia de la fijación del valor locativo, la demandada se agravia que dicho valor se determine al tiempo en que el actor envió a la actora la carta documento obrante a fs. 3 que fue contestada por la demandada a fs. 5 (noviembre de 2008), criterio que la demandada considera que no ha sido seguido a la hora de fijar el valor locativo del automóvil Ford Fiesta. Discrepo con la apelante en cuanto a este punto. Es evidente que dichas cartas documento requerían a Chiacchio el pago de un canon locativo —que, como tales, la constituyeron en mora— por el uso exclusivo del inmueble de Avda. Córdoba 6209, 2°-E, y *no* importaron a la fijación de un valor locativo por el uso exclusivo del Ford Fiesta. Cierto es que en ocasión de la respuesta a la enviada por la contraria, la demandada aludió a la eventual responsabilidad por daños que atribuyó al actor por ser quien asumiera el uso exclusivo del automóvil. Es evidente que se trataba de cuestiones diferentes.

En cuanto a los *intereses* naturalmente se devengarán, también a la tasa activa desde la constitución en mora de la



demandada, esto es, noviembre de 2008 y no resultan atinentes los agravios de la demandada por cuanto la constitución en mora respecto de la fijación del valor locativo por el uso exclusivo del automóvil data del tiempo en que se promovió la demanda, como antes se señaló.

3. En síntesis, si este voto fuese compartido por mis colegas de Sala correspondería confirmar la sentencia única dictada en estas causas, en todo lo que decide y fuera materia de agravios. Atento que no prosperan los agravios de las partes, propongo que las costas de esta instancia sean distribuidas del siguiente modo: *a) disolución de la sociedad de hecho* (expte.15.549/2009): Costas a cargo de la actora; *b) división del condominio y fijación de un valor locativo sobre el automotor* (expte. 71.053/2012): costas por su orden.; *c) fijación del valor locativo sobre el inmueble en condominio* (expte. 63.299/2011): costas a la demandada.

El **Doctor Galmarini** dijo:

Si bien en anteriores oportunidades hice un distingo para calcular la tasa de interés a aplicar, según la fecha de determinación de los montos resarcitorios, un nuevo planteo de la cuestión, ante la actual situación económica del país, me llevó a modificar el criterio que venía sosteniendo hasta el fallo dictado por esta Sala el 14 de febrero de 2014 en los autos “Zacañino Loloir Z. c/AYSA s/Daños y perjuicios” (Expte N° 16243/2010). En consecuencia, entiendo que la tasa activa prevista en la doctrina plenaria no representa un enriquecimiento indebido, pues de ningún modo puede considerarse que ello implique una alteración del significado económico del capital de condena.-







Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

Con esta aclaración, adhiero en su totalidad al voto del Dr. Zannoni. El Doctor **Fernando Posse Saguier** no interviene por encontrarse en uso de licencia. **Con lo que terminó el acto.**

17

EDUARDO A. ZANNONI

16

JOSÉ LUIS GALMARINI

//nos Aires, septiembre de 2016.

**Y VISTOS:**

Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia única dictada en estas causas, en todo lo que decide y fuera materia de agravios. Las costas de esta instancia se distribuyen del siguiente modo: *a) disolución de la sociedad de hecho* (expte. 15.549/2009): Costas a cargo de la actora; *b) división del condominio y fijación de un valor locativo sobre el automotor* (expte. 71.053/2012): costas por su orden; *c) fijación del valor locativo sobre el inmueble en condominio* (expte. 63.299/2011): costas a la demandada. Los honorarios profesionales serán regulados una vez definidos los de la instancia anterior. El Doctor **Fernando Posse Saguier** no interviene por encontrarse en uso de licencia. **Notifíquese y devuélvase.**

