



**“El reconocimiento de calidad de condómina a la luz de la Ley N° 26.485 y la
Convención de Belem do Pará”**

Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Morón (Sala II): “Castiglia Haydee c/
Herederos de Devecchi Juan Carlos S/ División de Condominio” Causa N° MO-13375-
2011 R.S.: 416/2020 (17/12/2020)

Seminario Final

Abogacía

Alumno: Mariana Loreley Rodriguez Ferreira

Legajo: VABG15986

DNI: 92.834.649

Tutor: Nicolás Cocca

Tema: “Cuestiones de Género”- Modelo de caso

26 de junio de 2022

Tribunal: Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Morón (Sala II)

Autos: “CASTIGLIA HAYDEE C/ HEREDEROS DE DEVECCHI JUAN CARLOS S/ DIVISION DE CONDOMINIO” Causa N° MO-13375-2011 R.S.: 416/2020

Fecha de la Sentencia: 17 de diciembre de 2020

Sumario: I. Introducción. II. Descripción de la premisa fáctica, historia procesal y resolución del Tribunal. III. Análisis de la *ratio decidendi*. IV. Antecedentes doctrinarios, legislativos y jurisprudenciales. V. Postura de la autora. VI. Conclusión. VII. Listado bibliográfico. a) Doctrina. b) Jurisprudencia. c) Legislación.

I. Introducción

La perspectiva de género se constituye como mecanismo de auxilio en pos de brindar equidad y garantizar el acceso a la justicia de aquellas mujeres que ven menoscabados sus derechos en alguna de las formas establecidas de la Ley n° 26.485. El Estado Nacional busca erradicar la violencia contra la mujer desde los ámbitos que se susciten.

Para Gherardi (2016) el desafío no consiste en la actualidad en consagrar o justificar derechos suficientemente reconocidos en las constituciones de los países de la región y en los tratados internacionales de derechos humanos, sino proteger esos derechos y garantizar su ejercicio efectivo.

Esta causa novedosa, trae aparejada una controversia que debía resolverse bajo la regulación del Código Civil derogado. La Sra. “C” pretende ser reconocida como condómina del inmueble que habitó con su concubino por varias décadas, luego de su fallecimiento. La propiedad en cuestión había sido adquirida con una hipoteca, que a pesar de haber implicado un esfuerzo patrimonial de ambos, fue inscripta sólo a nombre del Sr. Devecchi. Empero, los hijos de éste, en calidad de herederos pretenden que la demandante les abone un canon locativo.

La mujer debió apelar la sentencia de grado luego de su rechazo en primera instancia. El mismo se sustentó en el hecho que deviene imposible la solicitud de división de condominio, atento a que el concubinato no hace nacer en cabeza suya el derecho de condómina.

Es sabido que la figura de la unión convivencial no se encontraba plasmada en el Código de Vélez Sarsfield y ello dejaba librado a su suerte a criterio del juez y de modo análogo a las sociedades de hecho, a diferencia del matrimonio.

Ahora bien, si se analiza el trasfondo de los hechos con una mirada de género, tal y como reseña la Cámara, sujeta a la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, es posible brindar una resolución coherente al plexo normativo. La resolución derribadora de estereotipos y niveladora, otorga la titularidad conjunta del inmueble a la Sra. Castiglia y el difunto conviviente.

A *prima facie* se evidencia un problema de prueba, ya que dada la antigüedad de los hechos, a saber, la compra del inmueble, la realización de tareas remuneradas por parte de la actora y la fecha de inicio de la convivencia, es necesario hacer una reconstrucción de material probatorio.

En consecuencia directa al anterior se vislumbra un problema de relevancia, definido por la doctrina como aquel en el cual se reflejan dudas acerca de la determinación de la norma aplicable (Alchourrón & Bulygin, 2012). Aquí es donde verosímilmente debe dirimirse si realmente hubo una falta de legitimación activa en base a los arts. 2692 y 2693 Código Velezano, o, si al entender el objeto de la causa y correr de eje la división condómina, se configura una simulación por interposición de personas a la luz del art. 955 C.C. y del art. 5 de la CEDAW.

II. Descripción de la premisa fáctica, historia procesal y resolución del tribunal

La Sra. Castiglia y el Sr. Devecchi mantuvieron una relación convivencial que duró más de 30 años. Al inicio de la misma, adquirieron un inmueble mediante aportes conjuntos, sin embargo, la escrituración se hizo únicamente a nombre del mismo, lo cual era la modalidad sociocultural adoptada en esos tiempos.

Luego del fallecimiento de su conviviente, y a raíz de los reclamos surgidos por los herederos de éste, la actora inició una acción civil caratulada "división de condominio" cuyo objeto, en realidad, apuntaba a que se la declare condómina del inmueble allí indicado.

El 31 de agosto de 2020, la magistrada del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil Comercial N° 5 hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa en base a los arts. 2692 y 2693 del Código Civil Velezano derogado ya que los condóminos eran

los únicos legitimados para solicitar dicha división y, claramente, la Sra. C. quedaba al margen.

No conforme con lo decidido, apeló la sentencia, argumentando una simulación por interposición de personas (art. 955 del Código Civil), que en realidad apunta a que se la declare condómina del inmueble allí indicado.

Elevado el planteo a la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Morón, los jueces Roberto C. Jordá y José L. Gallo revocaron lo decidido en los autos, entendiendo que debía aplicarse perspectiva de género, ya que el inmueble litigioso resultaba de titularidad conjunta de Juan Carlos Devecchi y Haydee Castiglia, debiendo disponerse las consiguientes anotaciones registrales.

III. Análisis de la ratio decidendi

En miras a resolver el problema de relevancia planteado, los camaristas ponderan los reales alcances de la pretensión (una simulación por interposición de personas) que adquiere otra perspectiva desde una mirada de género a la luz de la Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer de rango constitucional. La necesidad y el deber de juzgar bajo dicha perspectiva surge virtud de lo establecido en su art. 5 al reseñar que el Estado Nacional debe:

- a) Modificar los patrones socioculturales de conducta de hombres y mujeres, con miras a alcanzar la eliminación de los prejuicios y las prácticas consuetudinarias y de cualquier otra índole que estén basados en la idea de la inferioridad o superioridad de cualquiera de los sexos o en funciones estereotipadas de hombres y mujeres (BO 14/04/2009).

Adhieren a lo esgrimido por la Dra. Ludueña en otra oportunidad, en referencia a la importancia que constituye dicha herramienta tendiente a que todo el ordenamiento jurídico la interprete y aplique de manera tal que no resulte perjudicial a las mujeres. La neutralidad de género contenida en la literalidad de las normas puede resultar insuficiente para que su aplicación no sea más gravosa para las mujeres que para los hombres.

Basan fundamentos en los arts. 4.1 y 5.a de la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW) remarcando que la obligación de los operadores judiciales de aplicar la perspectiva de género en la interpretación y la aplicación de las normas no se reduce a su mera declamación.

Realizan un análisis del plexo probatorio del cual ha quedado probada la convivencia al tiempo de la adquisición y la realización de labores remuneradas por parte de la Sra. H. que contribuyeron a saldar la hipoteca del bien y residió allí toda su vida. La desigualdad es, en este contexto, evidente, pues si el inmueble hubiera sido adquirido, en estas condiciones, dentro de un contexto matrimonial, sería ganancial y correspondería - a la muerte de uno de los cónyuges- dividirlo por mitades.

En definitiva, aquí la simulación debe operar, necesariamente, con perspectiva de género, aplicando las máximas de la experiencia en la forma indicada por el Dr. de Lázzari. En otra causa análoga "(...) es necesario hacer base del caso sobre el contexto vivencial de las personas involucradas. Es así que, atento a la necesaria perspectiva de género que debe adoptar la magistratura impartiendo una justicia igualitaria que abandone los estereotipos de una sociedad patriarcal superando las discriminaciones por género, debe analizarse la situación jurídica de los bienes que han sido adquiridos una vez iniciada la vida del ente societario"¹.

Para esgrimir una solución tan justa y coherente con lo reseñado coligen abreviar en ella, con apoyatura en las normas de los arts. 955 y 956 del Código Civil. Deviene imposible la acreditación por parte de la actora de los desembolsos económicos efectivos, luego de transcurridas varias décadas desde las adquisición y por consiguiente debe tratarse con una prueba presuncional, flexiblemente analizada con una mirada de género.

Teniendo en consideración los hechos fácticos del caso, las normas nacionales y las convenciones internacionales con jerarquía constitucional, lo camaristas coligieron hacer lugar a la demanda y consideraron a la actora condómina del inmueble en cuestión.

IV. Antecedentes doctrinarios, legislativos y jurisprudenciales

De manera preliminar, debe brindarse la conceptualización de la figura del condominio, la cual se encuentra prevista en el art. 1983 del Código Civil y Comercial dispone que es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Además se presume a los condóminos en igual participación, salvo que de la ley o el título dispongan otra proporción.

¹ (S.C.B.A. (2017) "A. M. Á. c/ A. C. A. s/ división de condominio" , 2017)

En el Código Civil derogado, se encontraba regulado en el art 2.673 cuya noción más escueta reseñaba: “condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble”.

En cuanto a la legitimación activa, la misma se halla consagrada en el art.2692 del C.C. cuyo texto expresa que cada copropietario está autorizado a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a una indivisión forzosa.

Seguidamente, el art. 2693 establecía que los condóminos no pueden renunciar de una manera indefinida el derecho de pedir la división; pero les es permitido convenir en la suspensión de la división por un término que no exceda de cinco años, y de renovar este convenio todas las veces que lo juzguen conveniente.

En el año 2015, el C.C. y C. introdujo bajo la denominación de “uniones convivenciales” la antigua figura de concubinato (cuyo uso era más bien consuetudinario ya que no existía regulación alguna) y la definió como “la unión basada en relaciones afectivas de carácter singular, pública, notoria, estable y permanente de dos personas que conviven y comparten un proyecto de vida común, sean del mismo o de diferente sexo”.

Ello obedece a la intención del legislador de regular las convivencias no matrimoniales, cuya incorporación se realizó en el Libro Segundo “Relaciones de familia”.

Debe realizarse esta aclaración ya que los efectos de dicha figura no son los mismos que los del matrimonio, y en muchas ocasiones, las mujeres quedan desamparadas como sujeto vulnerable de las relaciones familiares. Tal es el caso que se trajo a colación. Antes de la reforma de la ley n° 26.994, la unión convivencial o el, no producía por sí solo efectos jurídicos, no creaba relaciones recíprocas entre las partes. Las personas que no se unían en matrimonio quedaban fuera del sistema legal.

Tal como se avizoró, el *a quo* ha hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa argumentando que, en base a los arts. 2692 y 2693 del Código Civil (derogado), la legitimación para solicitar la división del condominio recaería sobre los condóminos; agregando a su vez que el concubinato no hace nacer un condominio. Si bien eso resulta cierto, se corrobora que la Sra. Castiglia solicitó ser reconocida como condómina, no la división del mismo.

Aquí la desigualdad se torna evidente, ya que si el inmueble hubiera sido adquirido, en estas condiciones, dentro de un contexto matrimonial, sería ganancial y correspondería -a la muerte de uno de los cónyuges- dividirlo por mitades.

Lamas entiende a la noción de género como una construcción cultural, cuya descripción implica:

(...) el conjunto de prácticas, creencias, representaciones y prescripciones sociales que surgen entre los integrantes de un grupo humano en función de una simbolización de la diferencia anatómica entre hombres y mujeres (...) La cultura marca a los sexos con el género y el género marca la percepción de todo lo demás: lo social, lo político, lo religioso, lo cotidiano (Lamas, 1998).

Para Jalil Manfroni (2021) la perspectiva de género constituye una herramienta de análisis de los hechos y las normas que les permite a los magistrados permeabilizar las relaciones de desigualdad entre los géneros y los efectos de las distintas normativas en la producción y reproducción de la discriminación.

Nuestro país ha asumido el compromiso de establecer políticas de género a través del otorgamiento de jerarquización constitucional de la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra La Mujer - "Convención de Belem do Pará", así como la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la Mujer, y a nivel interno la promulgación de la Ley 26.485 de Protección Integral a las Mujeres, cuyo artículo 4º define el concepto de violencia contra las mujeres a toda conducta, directa o indirecta, pública o privada, basada en una relación desigual de poder, que afecte su vida desde diversos ángulos: libertad, dignidad, integridad física, psicológica.

En virtud de lo establecido en el Convenio Belem do Pará, (art.5) el Estado Nacional debe "a) Modificar los patrones socioculturales de conducta de hombres y mujeres, con miras a alcanzar la eliminación de los prejuicios y las prácticas consuetudinarias y de cualquier otra índole que estén basados en la idea de la inferioridad o superioridad de cualquiera de los sexos o en funciones estereotipadas de hombres y mujeres". Asimismo, el art. 2º del Decreto N° 1.011/2010, considera patrones socioculturales aquello que tienda a: 1) Perpetuar la idea de inferioridad o superioridad de uno de los géneros; 2) Promover o mantener funciones estereotipadas asignadas a varones y mujeres, tanto en lo relativo a tareas productivas como reproductivas.

La perspectiva de género constituye una herramienta tendiente a que todo el ordenamiento jurídico se interprete y aplique de manera tal que no resulte perjudicial a las mujeres, siendo que la neutralidad de género contenida en la literalidad de las normas puede resultar insuficiente para que su aplicación no sea más gravosa para las mujeres que para los hombres. En el ámbito del derecho esta perspectiva, Alcolumbre (2020) esgrime que es imperativo “analizar los problemas que involucran a hombres y mujeres, incluidos los de tipo jurídico, identificando los factores sociales y culturales que establecen diferencias entre personas de distintos sexos”.

En las causas de violencia de género que deben dirimirse en los tribunales, cada vez se recepta de manera más fluida y equitativa el acceso a la justicia en pos de brindar mayor protección a los derechos humanos; ello presupone una transversalización de la misma. Claudia Sbar (2017) considera que implica un nuevo paradigma que, recogiendo los frutos de la experiencia transitada, constituye una respuesta más eficiente basada en la transversalización de la perspectiva de género.

La Cámara decide entonces, de conformidad con lo prescripto por el art. 955 del Código Civil atender a la simulación que tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro. Resaltan que a raíz de que el Sr. Devecchi era divorciado no existía la posibilidad de que él y la actora contrajeran nupcias (por ello mantuvieron una relación de concubinato) el inmueble quedó solo en cabeza del actual, sin reconocerle ningún derecho a la conviviente. En definitiva, coligieron una la simulación con perspectiva de género, y, en base a todo lo desarrollado se resuelve de una manera coherente el problema de relevancia planteado al comienzo del análisis.

Tal como se ha reseñado, la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires se había expedido de manera novedosa en los autos “A. M. Á. c/ A. C. A. s/ división de condominio” (25/10/2017) atento a que en ese decisorio se reconoció una sociedad de hecho entre concubinos. El eje del litigio versó sobre una acción de división de condominio, en la cual los magistrados sostuvieron que la demandada era mujer, ama de casa, trabajadora, sin sueldo ni derechos sociales, y conviviente, “por lo que se entiende que las inscripciones registrales de algunos de los bienes se hayan realizado a nombre del integrante masculino de la sociedad, por ello atento a la necesaria perspectiva de género que debe adoptar la magistratura”.

V. Postura de la autora

A la luz de la aplicación de la perspectiva de género se puede llegar a observar la realidad subyacente, es de decir, el estado de vulnerabilidad en el cual se encontraba la Sra. Castiglia. Tal como se adelantó, la actora convivió más de treinta años con el Sr. Devecchi, y de las pruebas introducidas en la causa se pudo establecer que ya se hallaba en pareja antes del momento de la adquisición, que ella trabajaba, que ambos compraron la propiedad a través de una hipoteca que se solventó con el aporte de ambos. Más allá de que el bien sólo fue escriturado a nombre de éste último, en esa época era lo más habitual.

La Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer tiene rango constitucional. Teniendo en consideración los hechos fácticos del caso, las normas nacionales y las convenciones internacionales con jerarquía constitucional, los camaristas del Departamento Judicial de Morón decidieron hacer lugar a la demanda y considerar a la actora condómina del inmueble en cuestión. Resulta sumamente acertado dicho decisorio, ya que un abordaje realizado en primera instancia vulneró de manera violenta el derecho patrimonial de la actora.

Esta perspectiva de género es una herramienta metodológica para avanzar hacia la igualdad constituyendo una categoría de análisis que permite comprender y profundizar el comportamiento aprendido diferencialmente entre hombres y mujeres (Naciones Unidas, 2015). La constitución familiar fue cambiando de manera progresiva, y con ella se debe ir modificando el ordenamiento jurídico. Realizar una ponderación de manera estricta implica despojar a una mujer de un bien por el que ha trabajado y ha constituido su hogar por tantos años. Mi apoyo total versa sobre el decisorio de los camaristas, que han sabido aplicar el marco tutelar reinante en materia de género.

A raíz de lo expuesto en el caso en marras, se pudo colegir que no existió de manera verosímil una falta de legitimación activa en base a los arts. 2692 y 2693 Código derogado, sino que al discernir el objeto de la causa y correr de eje la división condómina, se configuró una simulación por interposición de personas a la luz del art. 955 C.C. y del art. 5 de la CEDAW. Por lo tanto, el problema de indeterminación de la norma aplicable al caso se habría resuelto de manera acorde al plexo normativo imperante.

VI. Conclusión

A lo largo de los epígrafes anteriores se esbozó el análisis de la sentencia resuelta por los camaristas de la Sala II de Morón en autos “Castiglia Haydee c/ Herederos de Devecchi Juan Carlos S/ División de Condominio”. Este novedoso resolutorio se constituye en un precedente, ya que hasta la fecha, no existía la posibilidad de hacer nacer en cabeza de una ex conviviente un derecho de condominio.

La actora se plantó de manera vehemente en una causa en que si bien aducía solicitar la división del condominio, su real intención era ser reconocida como condómina del fallecido Sr. Devecchi ante la solicitud de sus herederas de comenzar a abonar un canon locativo por el inmueble que había sido adquirido 30 años atrás a través de una hipoteca y por aportes realizados en conjunto y resultaba ser nada menos que su hogar.

El eje central versó sobre un problema de relevancia, en cuanto a la falta de legitimación activa prevista en los arts. 2692 y 2693 Código Civil derogado. La flexibilización del estándar probatorio proveído por el marco imperante bajo la órbita de la perspectiva de género contribuye de manera contundente al restablecimiento de los derechos vulnerados.

El fallo en análisis, con fundamento cimentado en los arts. 955 y 956 del Cód. Civil que receptan la simulación por interposición de personas, situación ponderada a través de la Ley n° 26.485 y la Convención Belém do Pará, hace lugar al petitorio de la actora, y dispone la inscripción del bien litigioso bajo la inscripción registral conjunta. Dicha resolución constituye todo un logro. Es el paradigma al que hacía referencia la autora Sbar cuya misión se direcciona en aras de facilitar y equiparar el acceso a la justicia para este tipo de cuestiones en las que se halle comprometida la mujer como sujeto de derecho lesionado.

VII. Listado bibliográfico

A) Doctrina

Alchourrón, C., & Bulygin, E. (2012). *Introducción a la Metodología de las Ciencias Jurídicas y Sociales*. Buenos Aires: ed. Astrea.

Alcolumbre, M. G. (2020). “*Perspectiva de género y justicia. Del origen y el placer de Guillermina Grinbaum a los flagelos modernos: en los hechos, unos son más iguales que otros*” *LA LEY* 20/08/2020, 5, AR/ DOC/576/2020.

Gherardi, N. (2016). Otras formas de violencia contra las mujeres que reconocer. *CEPAL - Serie Asuntos de Género N° 141*.

Jalil Manfroni, M. (2019). Un ejemplo a seguir... Cuando se trata de juzgar con perspectiva de género. *MicroJuris*. Cita online: MJ-DOC-15902-AR||MJD15902.

Lamas, M. (1998). *Usos, dificultades y posibilidades de la categoría "género"*.

Naciones Unidas. (2015). *Herramienta para la incorporación del enfoque de derechos humanos y la perspectiva de género, en la elaboración de sentencias relativas a delitos de femicidio y otras formas de violencia contra la mujer*. Guatemala.

Sbar, C. (2017). *La transversalización de la perspectiva de género: un enfoque necesario*. Obtenido de en cij.gov.ar (06/07/2017).

B) Jurisprudencia

C.A.C.C. de Morón (2020). "Castiglia Haydee c/ herederos de Devecchi Juan Carlos s/ división de condominio", Causa N° MO-13375-2011 R.S.: 416/2020 (17/12/2020).

S.C.B.A. (2017). "A. M. Á. c/ A. C. A. s/ división de condominio"(25/10/2017).

C) Legislación

Ley n° 23.179, (1985). Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la Mujer. (BO 27/05/1985). *Honorable Congreso de la Nación Argentina*.

Ley n° 24.635, (1996) Convención Belem do Para. *Honorable Congreso de la Nación Argentina*. (BO 09/04/1996).

Ley n° 26.485, (2009). Ley de Protección Integral a las Mujeres. (BO 14/04/2009). *Honorable Congreso de la Nación Argentina*.

Ley n° 26.994, (2014). Código Civil y Comercial de la Nación. (BO 01/10/2014). *Honorable Congreso de la Nación Argentina*.

Ley n° 340, (1869). Código Civil. (BO 01/01/1871). *Honorable Congreso de la Nación Argentina*.