

LA LLAMADA LOCACIÓN IMPERATIVA

Autor:

Medina, Graciela

Senra, María Laura

Cita: RC D 2025/2012

Tomo: 2004 2 Locación de cosas inmuebles y equivalentes.

Revista de Derecho Privado y Comunitario

Sumario:

I. Introducción. II. "La locación imperativa del inmueble propio del cónyuge culpable". III. Derecho Comparado. 1. Derecho francés. 2. Derecho portugués. 3. Derecho español. 4. Derecho italiano. IV. Naturaleza jurídica. V. Requisitos formales. 1. Que el cónyuge al que se le atribuyó la vivienda la continúe ocupando. 2. Que el cónyuge peticionario no haya dado causa a la separación o al divorcio, y en el caso del artículo 203 basta que la separación personal se haya decretado por esta causal. 3. Que el cónyuge peticionario acredite que la partición del bien le produce "grave perjuicio". 4. Que se solicite el beneficio de la locación. 5. Que el juez fije el plazo de duración de la locación. 6. Que se fije una renta por el uso del inmueble. a) Uso sobre un bien ganancial. b) Deterioro del inmueble común por el cónyuge que lo habita. 7. Que la renta se fije de acuerdo a las posibilidades económicas de los cónyuges y al interés familiar. a) Posibilidad económica de los cónyuges. b) Interés familiar. VI. Momento desde el cual el canon es debido. VII. La mora del cónyuge locatario y el desalojo. 1. La garantía en la locación imperativa. VIII. Conservación del inmueble. 1. Reparaciones. 2. Mejoras. 3. Innovaciones. IX. Causas de finalización de la locación imperativa. 1. Concubinato. 2. Matrimonio. 3. Injurias graves. 4. Muerte de uno de los cónyuges. a) Muerte del cónyuge sano o culpable. b) Muerte del cónyuge enfermo o inocente. 5. Uso abusivo del inmueble. X. Conclusiones

LA LLAMADA LOCACIÓN IMPERATIVA

I. Introducción

El presente trabajo tiene como objeto el estudio de la denominada locación imperativa entre los ex cónyuges después de la sentencia de separación personal o divorcio vincular, que se encuentra expresamente contemplado en el artículo 211 de nuestro Código Civil y que da derecho al cónyuge inocente y al enfermo (en los supuestos de los arts. 202 y 203, Cód. Civ.) de continuar ocupando el inmueble propio del cónyuge culpable o sano que fuera sede del hogar conyugal, abonando o no como contraprestación un canon locativo. Claramente se advierte que aunque la norma haga referencia a la locación no se trata de un contrato típico de alquiler sino de una limitación legal al derecho propiedad que sólo puede ser otorgada por los jueces en los supuestos legalmente enumerados. Lo que no resulta tan claro es determinar cuándo y en qué medida se aplican las normas legales del contrato de locación al instituto, tema éste de fundamental importancia ya que la norma del artículo 211 del Código Civil es insuficiente para dar respuestas a todos los problemas jurídicos que se presentan. Múltiples son las cuestiones que se plantean y pocas las soluciones legalmente establecidas, es por ello que se debe recurrir a una interpretación integradora que armonice los fines tuitivos de la norma con la protección del derecho de la propiedad. Concretamente se debe armonizar el Derecho de Familia y el Derecho de locaciones a fin de: - Precisar cuáles son los requisitos que habilitan al juez a otorgar un derecho de uso a un ex cónyuge sobre un bien propio del otro. - Definir si el canon locativo al que hace referencia la norma tiene el mismo alcance que el precio de la locación contractual. - Determinar si es el desalojo la vía procesal adecuada para obtener el recupero de la vivienda por la falta de pago del canon. - Establecer si para dar por finalizado el derecho de uso por la falta de pago se debe intimar de pago. - Precisar si el uso abusivo del bien hace cesar el derecho. A fin de tratar de dar alguna respuesta a estos temas creemos imprescindible partir de un análisis de la naturaleza jurídica, continuar con algunas referencias al Derecho Comparado para luego tratar en particular los temas antes enumerados.

II. "La locación imperativa del inmueble propio del cónyuge culpable"

1. Inmueble sede del hogar conyugal

El segundo párrafo del artículo 211 del Código Civil establece: "...En iguales circunstancias, si el inmueble fuese propio del otro cónyuge, el juez podrá establecer en favor de éste una renta por el uso del inmueble en atención a las posibilidades económicas de los cónyuges y al interés familiar, fijando el plazo de duración de la locación. El derecho acordado cesará en los casos del artículo 210 del Código Civil. También podrá declararse la cesación anticipada de la locación o de la indivisión si desaparecen las circunstancias que le dieron lugar". Las circunstancias contempladas en el segundo párrafo de la norma han originado lo que en doctrina se denomina "locación imperativa". El sustantivo locación surge del texto expreso del propio artículo y el calificativo de imperativa está dado porque el uso de vivienda no surge de un acuerdo de voluntades entre locador y locatario, sino que resulta de la ley, y no puede ser evitada por el cónyuge propietario del inmueble habitacional. Bossert entiende que este tipo de locación impone una restricción a los derechos del cónyuge propietario del inmueble cuando permite al juez, bajo ciertas condiciones, otorgar al otro cónyuge el uso del inmueble, contra el pago de un canon, "en atención a las posibilidades económicas de los cónyuges y al interés familiar", pudiendo así el juez limitar de ese modo el libre uso del inmueble al propietario [1]. Por su parte Di Lella aclara que se le impone al cónyuge culpable o sano tolerar la ocupación del otro pero fijando a su favor un canon locativo que determinará el juez en base a dos parámetros para su cuantificación, la situación patrimonial de los cónyuges y el interés de la familia. Estableciéndose una norma de equidad al interpretar el "interés familiar"; el juez puede considerar todas las circunstancias del caso, la gravedad de las culpas, la existencia de hijos matrimoniales o no, menores o no, etcétera [2]. La doctora Kemelmajer de Carlucci menciona como antecedente del párrafo segundo del artículo 211 del Código Civil, al artículo 285-1 del Código Civil francés, que establece que el juez puede entregar en locación a uno de los esposos un bien de carácter propio del otro cónyuge, cuando a aquél se le hubiera otorgado la tenencia de los hijos menores de edad, o cuando el dueño del inmueble hubiera reclamado judicialmente el divorcio por ruptura de la convivencia [3].

III. Derecho Comparado

Normas como las del artículo 211 del Código Civil son comunes en el Derecho Comparado, así podemos citar:

1. Derecho francés

El artículo 285-1 de la ley 75/617, sancionada por el Parlamento francés el 11 de junio de 1975, establece que si la vivienda familiar es bien propio de uno de los esposos, la justicia puede entregarlo en locación al otro cónyuge que tenga la guarda de los hijos o cuando el dueño del inmueble solicitó el divorcio por ruptura de convivencia. Para la ley francesa la locación concluye cuando el beneficiario de la locación vive en concubinato abierto o contrae matrimonio nuevamente o bien si se solicita a pedido de parte, cuando circunstancias nuevas fundan razonablemente dicha solicitud. En cuanto al plazo de la locación imperativa es fijado por el juez en no más de 9 años, el que puede prolongarse por una nueva decisión. Habiendo hijos menores en guarda del beneficiario de la locación, la misma no puede durar más allá de la fecha de mayoría de edad última (del hijo que fuere menor, respecto de los restantes hijos).

2. Derecho portugués

El juez podrá otorgar en arrendamiento la vivienda familiar (sea ganancial o propia) de acuerdo a las necesidades de uno de los esposos conforme al artículo 1793 del Código Civil portugués.

3. Derecho español

El artículo 90 del Código Civil español establece que los esposos deberán presentar al juez, en determinados supuestos de separación y de divorcio, la atribución del uso de la vivienda y del ajuar familiar. En ausencia de acuerdo, la vivienda será otorgada a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden. Si no hubiera hijos será otorgada de acuerdo a las circunstancias y el interés del que más necesitado se encuentre de protección.

Asimismo el artículo 1320 establece que para disponer de la vivienda y bienes cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o autorización judicial.

Son causales de cesación, el cambio de las circunstancias por desaparición del objeto, por liquidación del régimen económico, por otras causas como la renuncia del beneficiario, la muerte del usuario y la muerte del titular del derecho base sobre la vivienda [4].

4. Derecho italiano

El artículo 6°, párrafo 6° de la ley 898 de 1970, modificada por la ley 74 de 1987, establece que a los efectos de la atribución de la vivienda el juez deberá valorar las condiciones económicas de los cónyuges, las razones de la decisión y el modo de favorecer al cónyuge más débil.

IV. Naturaleza jurídica

Como expusimos precedentemente las circunstancias contempladas en el segundo párrafo del artículo 211 del Código Civil han sido denominadas "locación imperativa", por ser una relación impuesta por la ley que no puede ser evitada por el cónyuge propietario de la vivienda. La cuestión radica en determinar si la relación jurídica que resulta del artículo 211 del Código Civil es de naturaleza locativa. Para dar respuesta a esta pregunta hay que tener en cuenta las diferencias que existen entre el contrato de locación del artículo 1493 del Código Civil y la ocupación del inmueble propio regulada por el artículo 211 del Código Civil [5]. El artículo 1493 establece que "Habrá locación cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa [...] y la otra a pagar por este uso [...] un precio determinado en dinero", siendo el contrato de locación bilateral, oneroso y conmutativo, consensual y de tracto sucesivo [6]. En el caso del artículo 211 del Código Civil, segunda parte, el origen de la relación jurídica es una sentencia, y no un acuerdo de partes y la onerosidad puede existir si así lo estableciera la resolución judicial. En la locación el carácter conmutativo significa que debe haber una equivalencia en las contraprestaciones o sea que el alquiler pactado debe ser el justo precio del uso y deberá tener en cuenta el valor del inmueble y sus gastos. En el artículo 211 del Código Civil, en cambio, la contraprestación en dinero no será acorde a las características propias del bien, sino conforme al interés familiar y a las posibilidades económicas de los cónyuges. A lo largo de la redacción del artículo 211 del Código Civil se desprende que existió alguna voluntad en el legislador de asimilar el beneficio del uso del bien al contrato de locación de inmueble, puesto que cuando habla de la duración del beneficio, dice expresamente: "fijando el plazo de duración de la locación", como así también ante la cesación anticipada del beneficio, la expresión utilizada es "cesación anticipada de la locación" [7]. Sin embargo pensamos que es poco feliz asimilar el instituto del artículo 211 del Código Civil a un contrato de locación de vivienda. El locatario en todo contrato de locación de inmueble tiene como obligación el pago de una renta por el uso o goce de la cosa; en la supuesta locación contemplada en el artículo 211 del Código Civil será el juez quien podrá o no establecer el pago de una renta. Ello quiere decir entonces que la locación imperativa existirá aun en el caso en que juez no haya fijado renta alguna, desapareciendo así la obligación pecuniaria que necesariamente debe existir en todo contrato de locación (art. 1493, Cód. Civ.). Por otra parte, la renta será fijada según las posibilidades económicas de los cónyuges y el interés familiar, elementos de apreciación completamente ajenos y ausentes en cualquier contrato de locación a la hora de fijar un alquiler. Además si la renta debe ser establecida "en atención a las posibilidades económicas de los cónyuges y al interés familiar", quiere ello decir que se puede -conforme a las circunstancias- prescindir absolutamente de ella, como también de los impuestos, gastos y servicios que gravan al mismo, y el costo natural de su mantenimiento y reparación [8], etcétera, y además consecuentemente su morosidad no tendrá necesariamente como consecuencia la cesación del derecho al uso del inmueble por parte del cónyuge beneficiario [9]; pero al mismo tiempo todos los derechos y las obligaciones de las partes queda sometidas a lo dispuesto por los artículos 1493 y 1622 del Código Civil; es decir mantener la cosa en buen estado para su correcto disfrute, restituir oportunamente el inmueble, pagar todo tipo de deterioro ocurrido por su culpa, como también los producidos por sus familiares convivientes, sirvientes, invitados, etcétera [10]. En definitiva la relación contemplada en el artículo 211 del Código Civil no es una típica relación contractual porque no surge de la voluntad de las partes la contraprestación en dinero que puede o no existir y la falta del pago del precio no siempre va a dar derecho al desalojo. No obstante ello se aplica el régimen de la locación en todo aquello que no contradiga al fin de la institución y que no se oponga a la letra expresa del artículo 211 del Código Civil. La norma contempla una limitación legal y relativa a disponer de un bien inmueble que tiene como finalidad la de proteger

en el acceso a la vivienda al cónyuge enfermo o al inocente del divorcio vincular.

V. Requisitos formales

Los requisitos para aplicar el artículo 211 del Código Civil, párrafo segundo son: - Que el cónyuge al que se le atribuyó la vivienda la continúe ocupando; - que el cónyuge peticionario no haya dado causa a la separación o al divorcio, y en el caso del artículo 203 basta que la separación personal se haya decretado por esta causal y el bien estuviese ocupado por el cónyuge enfermo; - que el cónyuge peticionario acredite que la partición del bien le produce "grave perjuicio", circunstancia que será apreciada por el juez; - que se solicite la locación, no siendo necesario previamente la indisponibilidad o la indivisión del bien; - que el juez fije el plazo de duración de la locación; - que el juez fije una renta por el uso de inmueble, en favor del cónyuge propietario; - que la renta se fije de acuerdo a las posibilidades económicas de los cónyuges y al interés familiar;

1. Que el cónyuge al que se le atribuyó la vivienda la continúe ocupando

El primero de los requisitos no surge expresamente del texto del artículo; es decir, en el texto de la norma no está expresamente previsto que el esposo que solicite la ocupación del inmueble deba continuar ocupándolo al tiempo del ejercicio de su derecho o al momento en que la petición es resuelta por el juez [11]. Un sector de la doctrina entiende que a pesar de esa omisión, el deber de seguir ocupando el inmueble debe prevalecer, pues carecería de toda justificación el pedido ya que la limitación del derecho de propiedad del otro esposo sólo se justifica si existe la necesidad por parte del cónyuge peticionante de ocupar la vivienda. Lo que la norma protege es la necesidad de contar con un techo; necesidad que desaparecería desde el momento en que el cónyuge se ha retirado del hogar conyugal y se encuentra habitando otro inmueble [12]; carece de todo fundamento sostener que la liquidación y posterior partición ocasionaría un grave perjuicio si el inmueble no se encontrase ocupado por quien alega el daño. Así se ha considerado en las I Jornadas Sudatlánticas de Derecho Civil y Comercial al entender que no se puede prescindir de la condición exigida por la norma, de la cual sólo es posible apartarse a través de una reforma legislativa [13]. En sentido contrario, otro sector de la doctrina considera que es innecesario que el cónyuge inocente o enfermo continúe ocupando en el momento de dictada la sentencia la vivienda, ya que puede ocurrir que el enfermo no habitara el inmueble, por estar internado [14], o bien que no sería equitativo rechazar la petición del esposo que fuera excluido del hogar, si las nuevas circunstancias fácticas justifican una revisión del pronunciamiento, o que el cónyuge excluido del hogar durante el juicio, finalmente es declarado inocente, existiendo, además, circunstancias de hecho que lo han obligado a dejar el inmueble [15], o negarle el derecho de habitarlo al esposo que ha debido retirarse del hogar por el comportamiento del otro cónyuge [16]. Respecto a esta última circunstancias se han preguntado si el cónyuge que se retiró del hogar por causas imputables al que habita en él puede ejercer este derecho. A este interrogante dos han sido las respuestas: la que entiende que debe otorgarse esta ventaja al esposo que reuniera los restantes requisitos exigidos por la norma, aun cuando al momento de la sentencia no se encontrase ocupando el inmueble que fuera sede del hogar común [17], siendo el juez el que puede acordar el beneficio de acuerdo con las circunstancias del caso [18], y otra que considera que por razones de equidad o en atención al "grave perjuicio" acreditado debe prescindirse del requisito de la ocupación para resolver sobre el destino final de la vivienda y su indivisión forzosa [19].

2. Que el cónyuge peticionario no haya dado causa a la separación o al divorcio, y en el caso del artículo 203 basta que la separación personal se haya decretado por esta causal

El segundo de los requisitos es el no haber dado causa al divorcio o se que se dé el supuesto contemplado por el artículo 203 del Código Civil. La finalidad propia de este instituto es proteger al cónyuge inocente "que no dio causa" a la separación, o al "cónyuge enfermo". Compartimos la opinión de Di Lella y Kemelmajer de Carlucci, quienes consideran que si al cónyuge culpable se le ha atribuido la tenencia de los hijos menores, se le debe otorgar el beneficio del artículo 211 del Código Civil del Código Civil, por aplicación del interés superior del menor. Es que no existe justificación alguna para expulsar al cónyuge culpable de la vivienda que ocupa, cuando su salida cause un grave daño. Aun cuando el supuesto no se encuentra contemplado expresamente, una interpretación integradora del Derecho y una aplicación eficiente de la Convención de Derechos del Niño, permite sostener que si el interés del menor radica en que el padre culpable al que se le ha otorgado la guarda se mantenga en la vivienda, ésta no podrá ser partida [20]. Otros consideran que este beneficio también podría

extenderse al cónyuge sano, si para el interés familiar resulta conveniente que el mismo permanezca en el hogar, debiendo tenerse en cuenta las necesidades y recursos de ambos esposos [21], en función de las necesidades del grupo familiar [22] y más aún cuando existan hijos menores o incapaces cuya tenencia ha sido acordada u ostentada por el cónyuge sano [23]. Lo cierto es que nuestros tribunales son muy rígidos a la hora de aplicar este instituto, en tal sentido han resuelto que es procedente el desalojo del que detenta la tenencia de un bien propio del ex cónyuge si no se prueba que el bien fue la sede del hogar conyugal y que el beneficiado sea el cónyuge que no diera causa a la separación personal, conforme a la norma del artículo 211 del Código Civil [24].

3. Que el cónyuge peticionario acredite que la partición del bien le produce "grave perjuicio"

El tercero de los requisitos que se exige es que la disposición del bien cause un "grave perjuicio". Grosman entiende que por "grave perjuicio" debe entenderse que el consorte que solicita el beneficio carezca de la posibilidad de procurarse una vivienda [25]. La ley no dice qué tipo de perjuicio debe ocasionar, por lo que la interpretación judicial deberá ser amplia; puede ser un perjuicio material o un perjuicio moral de cualquier índole que derive de la privación de vivienda, aun para el patrimonialmente solvente ante la privación del uso del bien en el que se desarrolló gran parte de su vida, o donde se tienen las relaciones cercanas, o cualquier motivo que razonablemente pueda entenderse como un perjuicio para el que tiene que abandonar el bien [26]. Se ha resuelto que siendo de carácter propio el bien asiento del hogar conyugal, el cónyuge no propietario que continuó ocupando dicho inmueble deberá probar para permanecer en él no sólo que no ha dado lugar al divorcio sino el grave perjuicio que esto le causaría en los términos del artículo 211 del Código Civil [27]. Doctrinariamente se sostiene que no es posible admitir un ejercicio antifuncional del derecho y hablar de "grave perjuicio" si el inocente tiene un gran patrimonio propio o el que se adjudicará por la liquidación es muy importante, y el que fuera hogar conyugal puede adjudicarse en su hijuela; sería claramente abusivo pretender hacer uso de este derecho. No podría pedirse la indivisión del inmueble que fue sede del hogar conyugal, si el mismo excediera las necesidades de vivienda del cónyuge inocente o enfermo, pudiendo con la mitad de su producido comprar otra adecuada [28].

4. Que se solicite el beneficio de la locación

La solicitud es optativa y debe necesariamente ser efectuada en forma expresa por el cónyuge beneficiario o su representante en el supuesto del artículo 203, no pudiendo ser decretada de oficio [29]. El esposo beneficiario puede no ejercer este derecho, lo cual resulta de la propia redacción que dice el cónyuge podrá solicitar que el inmueble no sea liquidado ni partido [30]. Es importante recordar que uno de los efectos propios que produce en forma automática y de pleno derecho la sentencia de divorcio es la disolución de la sociedad conyugal, por lo cual la petición incidental de indivisión y no liquidación del inmueble que fue asiento del hogar constituye un supuesto de excepción, cuyos recaudos -regulados en el artículo 211 del Código Civil- radican en no haber dado causa a la separación o divorcio (inocencia) y en el grave perjuicio que le provocaría la liquidación del inmueble de referencia, los que deben ser probados por el impugnante [31]. Por otra parte cabe destacar que si el pedido recae sobre un bien ganancial, el beneficio será otorgado si el cónyuge inocente o enfermo no efectúa el pedido de liquidación y partición de la sociedad conyugal o solicita el beneficio del artículo 211 del Código Civil al contestar la acción de liquidación que hubiera iniciado el otro; entonces una vez practicada la partición no resulta factible requerir el otorgamiento del beneficio [32]. Si en cambio el bien es propio del cónyuge culpable, podrá solicitarse luego de la partición de los bienes gananciales, pues el inmueble propio no entra en la división [33].

5. Que el juez fije el plazo de duración de la locación

En materia de locación nuestro Código Civil establece plazos mínimos de 2 años para las locaciones de vivienda (art. 2° de la ley 23.091) y un máximo de 10 años (art. 1505); será el juez quien determine el plazo de la "locación imperativa"; ante ello consideramos que el plazo debe ser fijado de acuerdo a las circunstancias particulares de la familia que lo habita. No existe inconveniente legal para que el juez proceda a prorrogar el plazo, una vez vencido o próximo a vencer, si subsisten las circunstancias que dieron lugar al otorgamiento del beneficio [34], como también puede declarar su cesación anticipada si han desaparecido las circunstancias que le dieron su razón de ser. Consecuentemente se ha considerado que aunque se hubiese fijado un plazo que no se encontrase vencido, en cualquier momento el cónyuge locatario puede presentarse solicitando al juez el cese de la locación (concurran o no, para este caso, las circunstancias de anticipación temporal del art. 210, Cód. Civ.)

[35].

6. Que se fije una renta por el uso del inmueble

a) Uso sobre un bien ganancial

Puede suceder que el inmueble en cuestión sea un bien ganancial; ante ello, algunos entienden que corresponde aplicar, además de lo dispuesto en el artículo 211 del Código Civil, las reglas del comodato por ser el contrato que más se asemeja a la ocupación que ejerce el cónyuge que lo habita, en lo que respecta de la parte indivisa [36]. La jurisprudencia ha resuelto, respecto a fijar una compensación mensual por el uso del inmueble ganancial, que: - ...además de los artículos 211 y 1277 del Código Civil, le son aplicables las normas del condominio que aluden a esa cuestión (arts. 2680, 2691, 2688 y 2702, Cód. Civ.), categoría que se configura tanto durante la vigencia de la sociedad conyugal, como luego de declarada su disolución por divorcio, durante el proceso de liquidación [37]. - La indivisión postcomunitaria sobre un inmueble integrante de la sociedad conyugal se enmarca en las disposiciones de los artículos 211 y 1277 del Código Civil que no contradicen el hecho de que pueda -y frente a un pedido expreso, deba- fijarse un canon en favor del cónyuge que ha quedado fuera del hogar conyugal a raíz de la indivisión forzosa del inmueble [38]. La obligación de pagar un canon locativo por el uso de un inmueble en común se origina en el derecho que tienen ambos comuneros de usar y gozar la cosa en común. Cuando ésta es usada por uno solo de ellos, debe compensar por la privación del uso al otro comunero [39]. Esta obligación existe no sólo en el supuesto de indivisión postcomunitaria de sociedad conyugal, sino también en el supuesto de comunidad hereditaria y en el caso de condominio [40]. En sentido contrario, se ha expresado que no corresponde fijar ninguna retribución al condómino por el empleo que hace de la vivienda ganancial, debido a que la indivisión forzosa es una medida para neutralizar el perjuicio habitacional que le podría causar al cónyuge la separación o el divorcio, y el beneficio que concede el artículo 211 del Código Civil sobre la vivienda ganancial indivisa es un derecho real de habitación, de naturaleza patrimonial [41]. La posición intermedia considera que únicamente se fijará un precio por el uso del inmueble ganancial adjudicado en forma total o parcial al cónyuge al que no se le otorgó el beneficio, afirmando que en ese caso los bienes asignados al adjudicatario le pertenecerían en calidad de propios [42]. La doctrina mayoritaria considera que se está frente a una institución propia del Derecho de Familia que se puede denominar "derecho de habitación", asemejándola al derecho de habitación del cónyuge supérstite [43]. El derecho de habitación del artículo 211 del Código Civil no importa negar o desconocer el derecho de propiedad que corresponda al otro cónyuge sino establecer una limitación temporal al ejercicio pleno del mismo fundado en razón de orden público como es la seguridad del grupo familiar que lo habita [44]. Estamos frente a una obligación alimentaria y asistencial, el juez habrá tenido en cuenta las pautas que fija el artículo 207, incisos 1° a 5°, más que la rentabilidad del bien de acuerdo a las condiciones de plaza, en especial si tenemos en cuenta que el artículo 211 del Código Civil se ha de aplicar principalmente en todos aquellos innumerables casos en los que el patrimonio a dividir no es significativo y con frecuencia está constituido por un único inmueble ganancial que ha sido sede del hogar, o más aún, en los casos en que el patrimonio ganancial es casi inexistente y el hogar conyugal ha debido asentarse en un inmueble propio. Dadas las circunstancias económicas de los cónyuges la sentencia podría revisarse, no sólo para hacer cesar este derecho sino también para pasar de un uso gratuito a uno oneroso o viceversa, o bien para modificar el monto fijado. Esto nos refuerza en la convicción de que no estamos ante una locación o ante un comodato y que al variar las condiciones no se pasa de una institución a otra -del comodato a la locación- sino que estamos ante una institución de Derecho de Familia que podemos denominar derecho de habitación [45]. Por nuestra parte consideramos que es criticable asimilar de manera absoluta el derecho de habitación del cónyuge supérstite con el derecho al uso del inmueble familiar, atento a que el artículo 3573 bis del Código Civil se aplica en caso de muerte de uno de los cónyuges. Este derecho de habitación es un derecho "real" que se constituye por contrato, por acto de última voluntad o por ley, es registrable y oponible erga omnes; en cambio el derecho al uso que contempla el artículo 211 del Código Civil es un derecho "personal" otorgado mediante sentencia judicial, la cual no se inscribe y no es oponible erga omnes. Lo cierto es que la ley nada dice respecto a la posibilidad de exigir una contraprestación cuando el bien es ganancial, por ello podría pensarse que la renta que percibe el cónyuge culpable por el uso del bien ganancial por parte del otro consorte tiene un carácter netamente asistencial; que en algunas circunstancias la falta de renta puede llegar a compensarse con la obligación alimentaria que el cónyuge culpable debe al cónyuge inocente que goza del beneficio. Sin embargo a ello la jurisprudencia ha respondido negativamente, entendiendo que lo dispuesto por el artículo 211 del Código Civil es independiente del pago de

una cuota alimentaria a la cónyuge inocente o un hijo menor; ya que la naturaleza del canon locativo por el uso exclusivo del inmueble en común resulta diferente de la obligación alimentaria del cónyuge para con su cónyuge y de también de los alimentos debidos a los hijos [\[46\]](#). En Santa Fe, en el III Encuentro de Abogados Civilistas de 1989, se concluyó por mayoría que "el cónyuge que ocupa en forma exclusiva y excluyente un inmueble ganancial durante un período de la indivisión postcomunitaria debe compensar al otro el valor locativo del cual se ve privado mediante la fijación de un canon proporcional a la parte de éste [...] pero si se hubiese establecido una cuota alimentaria para cuya fijación se hubiera tenido en cuenta la ocupación exclusiva del inmueble ganancial por parte del cónyuge alimentado, tal circunstancia obstaría a que el alimentante pueda pretender una compensación por el uso del bien ganancial, pues tal compensación habría sido incorporada a la prestación alimentaria".

b) Deterioro del inmueble común por el cónyuge que lo habita

El artículo 2684 del Código Civil establece que "Todo condómino puede gozar de la cosa en común conforme al destino de ella, con tal de que no la deteriore en su interés particular" y el artículo 2685, que "Todo condómino puede obligar a los copropietarios en proporción a sus partes a los gastos de conservación o reparación de la cosa común, pero puede liberarse de esta obligación por el abandono de su derecho de propiedad". Si el inmueble común estuvo ocupado y a cargo de uno de los comuneros, éste tiene a su cargo la conservación de la cosa; entonces si su incumplimiento ocasiona una pérdida en el valor del inmueble por falta de mantenimiento, debe resarcir al otro cónyuge propietario, puesto que no es justo que quien usa de la cosa y la daña se exima de reparar el daño que con su mal uso produjo a la cosa en común. Así lo ha entendido la jurisprudencia al considerar que si uno de los cónyuges ha ocupado en forma exclusiva durante 6 años el inmueble que fuere asiento del hogar conyugal y en éste se han producido deterioros, debe abonar el 50% de los gastos de reparación o conservación de la cosa en común y el cuántum deber ser determinado teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra deteriorado por culpa de la falta de cuidado de quien lo habita. El estado actual de deterioro de la vivienda ha sido producida por quien usa exclusivamente del inmueble, ello así no resulta justo que el otro comunero se vea perjudicado por culpa exclusiva de quien usa del bien, y en consecuencia el valor locativo se debe fijar teniendo en cuenta el valor real de locación del bien [\[47\]](#).

7. Que la renta se fije de acuerdo a las posibilidades económicas de los cónyuges y al interés familiar

a) Posibilidad económica de los cónyuges

Como dijimos anteriormente es el juez quien se encuentra facultado para fijar o no un precio por el uso del inmueble propio del cónyuge que no lo habita. Ante esta facultad judicial Vidal Taquini afirma que no obstante ser propio el inmueble, su uso debe ser gratuito si el beneficiario no tuviera otros recursos que los de la prestación alimentaria [\[48\]](#). Consideramos que además de apreciar las posibilidades económicas de los cónyuges y el interés familiar, el precio debe estar necesariamente fijado de acuerdo a las características propias del inmueble (ubicación, metraje), como también a los costos de su mantenimiento (impuestos, servicios, expensas, tasas y contribuciones, arreglos etc.), y a su estado de conservación.

b) Interés familiar

Respecto al "interés familiar" hay que saber cuáles son los elementos que definen y lo determinan; se ha considerado como hecho que determina el interés familiar que vivan en el inmueble hijos menores, incapaces o parientes ancianos. Al respecto se han considerado como circunstancias que se han tenido en cuenta: "si en el inmueble queda o no viviendo el núcleo familiar más numeroso, formado por los hijos sean o no mayores de edad, aunque con mayor razón si son menores" [\[49\]](#) o bien "cuando se habita con otros parientes mayores de edad" (ej., la madre o padre de alguno de los cónyuges) cuyo interés familiar se encuentra aún más comprometido en el supuesto de que éstos padezcan algún tipo de enfermedad o incapacidad. La jurisprudencia ha resuelto que el cuántum deberá ser determinado teniendo en cuenta que en la casa habita el padre con un hijo menor; que existe obligación alimentaria con respecto a ese hijo de ambos progenitores y que la madre no contribuye al sostenimiento del menor. Entonces ha de tenerse en cuenta que ambos cónyuges tienen obligación alimentaria, y dentro de esta obligación alimentaria se encuentra la de proveerle de habitación, por lo tanto el

canon locativo por el uso del bien no debe ser fijado exactamente en la mitad del valor locativo sino en un porcentaje menor mientras en él habite un hijo menor de edad [50].

VI. Momento desde el cual el canon es debido

Entendemos que el uso exclusivo del inmueble por alguno de los esposos se debe desde el ejercicio de su reclamo, es decir desde la notificación de la demanda solicitando el uso de la vivienda. Puede ocurrir que se haya solicitado previamente la exclusión del hogar, entonces la obligación compensatoria comenzará a correr a partir de la fecha de notificación de este reclamo judicial, ya que desde ese momento el demandado conoció la oposición al uso exclusivo del inmueble. Para el uso y goce de las cosas sujetas a indivisión se opta por el ius prohibendi, sin que sea necesario un requerimiento expreso del monto que se pretende, sino que basta la oposición para que nazca la obligación de abonar una compensación. Aquélla sólo es oponible a quien detenta el uso exclusivo del inmueble desde que la conoció [51].

VII. La mora del cónyuge locatario y el desalojo

La cuestión reside en determinar si la mora en el pago del canon establecido por el juez da derecho al desalojo y en su caso si para proceder al desalojo se debe intimar de pago de acuerdo a lo establecido en el artículo 5° de la Ley 23.091 de Locaciones. Para algunos, en la locación imperativa el juez no puede eludir la previa intimación como presupuesto necesario de progreso del desalojo por falta de pago, pero tiene las facultades suficientes, conforme al sentido del artículo 211 del Código Civil, para no aplicar directamente la rescisión por falta de pago, si encuentra razones suficientes que, en equidad, justifiquen el atraso [52]. Por nuestra parte compartimos la opinión de quienes entienden que ante el silencio de la norma y en el supuesto de incumplimiento de la renta fijada no corresponde proceder de la misma manera que en caso de una locación común, en la cual producida la falta de pago, el inquilino puede ser desalojado; atento a que el carácter tuitivo de la disposición impide aplicar las normas establecidas para la falta de pago de la locación, por lo que el único derecho que le asiste al propietario del inmueble sería reclamar el pago de la renta [53], debiéndose valorar las causas del incumplimiento, pudiendo haber existido razones que lo justifican, por lo cual, en todo los casos, la falta de pago no opera en forma automática a la extinción del derecho [54] y no puede dar lugar al desalojo, salvo cuando ese incumplimiento no tiene otro fundamento que la voluntad del ocupante del inmueble [55]. Creemos que el reclamo del pago de la renta debida debe hacerse ante el juez de familia que dispuso la aplicación de este instituto, por vía incidental de ejecución de alquileres. Dispone el artículo 1578 del Código Civil: "Si la cosa arrendada fuese inmueble, compete al locador [...] acción ejecutiva para el cobro de los alquileres o rentas..." La fuente del título por créditos de alquileres o arrendamientos de inmuebles proviene de la ley (art. 1578, Cód. Civ.) [56] y conforme a lo dispuesto por el artículo 523, inciso 6° del Código Procesal, el crédito por alquileres de inmuebles constituye título de ejecución [57]. Por otra parte los créditos por los que se reconoce el derecho a accionar, en los términos del artículo 1578 del Código Civil, se extienden a cualquier otra deuda derivada de la locación, esto es, impuestos, tasas y expensas ya abonados con los accesorios correspondientes [58], como también los servicios de electricidad, gas, teléfono, expensas totales, impuestos municipales y obras sanitarias [59].

1. La garantía en la locación imperativa

Con el objeto de proteger al locador, la ley invade el ámbito del Derecho Procesal y establece la vía ejecutiva. Así, la acción ejecutiva del locador procede no sólo para el cobro de los alquileres que se adeuden sino también para el de cualquier otra deuda derivada de la locación (art. 1581, Cód. Civ.). Esta norma se complementa con el artículo 1582 del Código citado, que hace extensiva la obligación y permite la vía ejecutiva contra quienes garantizaron su cumplimiento [60]. La nueva ley no impone al juez la obligación de exigir garantías para dar por establecida la locación imperativa; pero según las circunstancias puede incluir en su decisión esa exigencia. Al respecto, no podría exceder los límites establecidos en el artículo 7°, inciso b de la ley 23.091, y, por tal razón, le estaría vedado exigir depósitos de garantía de locación o cautelas similares, "por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado" (en caso del art. 211, "fijado", en lugar de "contratado") [61].

VIII. Conservación del inmueble

Nuestro ordenamiento civil impone en los artículos 1516 y 1556 del Código Civil la obligación de conservar el inmueble en buen estado tanto al locador como al locatario, quienes responderán de todo daño o deterioro que se provoque por su culpa o por las personas que lo habitan o se encuentren a su cargo. Cuatro son las obligaciones a cargo del locatario, que en el caso de la locación imperativa podríamos decir que se constituyen en cabeza del cónyuge beneficiario: 1. No puede abandonar el inmueble "sin dejar persona que lo conserve en buen estado" (arts. 1562, inc. 1º, y 1564, Cód. Civ.); 2. debe poner en conocimiento al locador de cualquier situación peligrosa para la vivienda o los derechos del locador (art. 1530, Cód. Civ.); 1. no puede usar el inmueble en forma abusiva o perjudicial (art. 1559, Cód. Civ.); 2. debe conservar el inmueble en buen estado; dentro de esta conservación tenemos las reparaciones, mejoras e innovaciones, las cuales trataremos a continuación.

1. Reparaciones

Las reparaciones son los trabajos necesarios para que el inmueble y sus accesorios vuelvan a estar en buen estado de uso. Están a cargo del locador todas las reparaciones necesarias para la conservación y uso provocados por caso fortuito o fuerza mayor; vicio o defecto del inmueble; efecto natural de su uso; culpa del locador, agentes o dependientes, y hechos de terceros (arts. 1516 y 1517, Cód. Civ.). Están a cargo del locatario las reparaciones de aquellos deterioros causados por la culpa del locatario, su familia, dependientes, etcétera y por deterioros menores que se producen por el uso de las personas que los habitan. Entonces todas las reparaciones son a cargo del locador salvo las que resultaren de la culpa del locatario o familiares y las reparaciones menores (arts. 1573, Cód. Civ.). Creemos que en el caso de la locación imperativa sólo se encuentra a cargo del cónyuge ocupante las reparaciones de los daños ocasionados sólo por su culpa, no así los provocados por los hijos del matrimonio con quien lo habita y de las reparaciones menores dependiendo de la causa que le dio origen y de la situación económica del que lo habita.

2. Mejoras

Las mejoras pueden ser de dos tipos, las mejoras útiles o voluntarias (arts. 1533, 1534 y 1537, Cód. Civ.), es decir aquellas que hacen al mero lujo, y las mejoras necesarias o urgentes que hacen sólo a la conservación del inmueble. En el caso de la locación imperativa creemos que el cónyuge beneficiario no puede hacer mejoras útiles o de mero lujo sin la conformidad del cónyuge propietario; aplicándose los derechos y obligaciones que rigen en el contrato de locación; las mejoras útiles no deben ser nocivas, no pueden alterar su destino, ni alterar su forma (como las que perjudiquen la solidez de la estructura, o la rotura de paredes maestras). Para alterar la forma del inmueble se requiere expresamente la autorización del propietario (arts. 1533 y 1542, Cód. Civ.), por lo tanto creemos que el cónyuge titular puede oponerse a las mejoras útiles que desea realizar el ocupante ante el juez de familia que otorgó el beneficio del artículo 211, en el supuesto de que las partes no lleguen a un acuerdo fuera del ámbito judicial. Decimos ante el juez de familia atento a que la locación imperativa no es contractual y en materia de mejoras la ley reconoce que en el contrato de locación las partes pueden convenir expresamente la prohibición de algún tipo de mejora; prohibición que debe haber sido impuesta al contratar y no después de celebrado el contrato. No ocurre lo mismo en el caso del las mejoras necesarias o urgentes ya que las mismas hacen a la conservación del inmueble, siempre y cuando no hubieren sido provocadas por culpa de quien lo habita. Entendemos que el propietario debe reembolsar las mejoras hechas por el cónyuge ocupante si las autorizó con un compromiso expreso, con indicación del costo máximo de la obra (arts. 1539, inc. 1º, y 1540, Cód. Civ.).

3. Innovaciones

Innovación es el cambio de la forma de la cosa o la realización de obras que muden su destino; hay innovaciones de mero lujo, comodidad o amplitud. El artículo 1523 del Código Civil dispone que: "El locador no puede cambiar la forma de la cosa arrendada, aunque los cambios que hiciera no causaren perjuicio alguno al locatario...", agregando el artículo 1524: "Si el locador quisiere hacer en la cosa arrendada, innovaciones u obras que no sean reparaciones, o si las hubiese hecho contra la voluntad del locatario, puede éste oponerse a que las haga, o demandar la demolición de ellas, o restituir la cosa y pedir indemnización de pérdidas e intereses". Si el locatario realiza obras nocivas o que muden su destino o bien realiza mejoras que alteren la forma sin la autorización del locador, no está conservando el inmueble en buen estado. Se trata de no alterar el objeto del contrato de

locación, prohibiendo todo tipo de obra que cause algún tipo de inconveniente al locatario como romper paredes maestras para abrir puertas o ventanas (art. 1534, Cód. Civ.), quitar o mudar divisiones internas, cambiar la altura de los techos, la ubicación de puertas, cambiar pisos, etcétera. En definitiva se prohíbe tanto al locador como al locatario que se realice cualquier tipo de obra que cambie la forma de la cosa o mude su destino, cause o no algún tipo de perjuicio a alguna de las partes. Como dijimos el locatario puede oponerse a que el locador haga "innovaciones u obras que no sean reparaciones", pudiendo demandar la demolición de ellas o restituir la cosa y pedir indemnización de pérdida e intereses (arts. 1524, Cód. Civ.). El locador también podrá impedir que se realice sin su autorización, mejoras que alteren la forma de la cosa arrendada o se encuentren prohibidas en el contrato; si las mismas fueron hechas sin su autorización podrá pedir por vía judicial su demolición (art. 1565, Cód. Civ.). Pensamos que lo precedentemente dicho es aplicable a la locación imperativa, pero sólo a favor del cónyuge propietario. Si el beneficiario realizara algún tipo de obra que modifique o altere la forma de la vivienda, el cónyuge propietario debe solicitar la demolición y su reparación si ello le causa un grave perjuicio; recordemos que en este tipo de locación puede haber o no contraprestación por el uso de la cosa y no es justo que quien se ve privado de su propiedad además de no recibir dinero se vea perjudicado por las obras que realice el ocupante contra su voluntad. En cambio no corresponde al cónyuge ocupante oponerse o solicitar la demolición de la obra que realiza el propietario, si la innovación es provechosa para la casa; tal vez sería equitativo prohibir o demoler la obra si la misma causa un grave perjuicio a los hijos del matrimonio o algún familiar que requiera algún tipo de trato o cuidado especial, por ejemplo si la casa tiene dos habitaciones y se transforma una de ellas en garaje.

IX. Causas de finalización de la locación imperativa

El artículo 211 del Código Civil remite expresamente como supuestos de cesación de la locación a los contemplados en el artículo 210 del Código Civil de donde se desprende que son causas de cesación de la locación imperativa el concubinato y las injurias graves como también la desaparición de las circunstancias que lo originaron.

1. Concubinato

Es justificable que cese en caso de concubinato, porque además de ser una conducta moralmente inaceptable por el cónyuge propietario, cabe suponer que el concubino contribuirá con sus aportes a solucionar el perjuicio que la cesación del beneficio le cause al cónyuge al que le había sido otorgado.

2. Matrimonio

La celebración de un nuevo matrimonio es causal de supresión del derecho alimentario y genera incompatibilidad para reclamar asistencia al ex cónyuge y al mismo tiempo continuar viviendo con su nueva unión. Moralmente es inaceptable pretender seguir ocupando el inmueble propiedad del ex cónyuge o bien mantener la indivisión del bien, en el caso de que sea ganancial, para que el mismo siga habitado por el cónyuge beneficiario y su nueva pareja; además como ya dijimos cabe suponer que el nuevo esposo contribuirá con sus aportes a solucionar el perjuicio que la cesación del beneficio le cause al cónyuge ocupante.

3. Injurias graves

Otro supuestos de cesación de ese instituto es el haber incurrido en injurias graves contra el cónyuge propietario. Es claro que ello sea así puesto que es injusto para el propietario ser injuriado por el otro, quien hace uso forzoso de la propiedad o bien no le permite liquidarla ni disponer de ella. Admitir las injurias sin sanción alguna es contrario a las reglas morales y constituye un abuso de derecho. Autores como Cecilia Grosman entienden que las injurias graves que hacen cesar el derecho deben ser apreciadas con carácter restrictivo, en razón de que se "aproxima más a una casual de indignidad que a la fundante de un juicio de divorcio" [62]. Sambrizi entiende que este supuesto de cesación es impecable desde el punto de vista moral, pues tal comportamiento del esposo que goza del beneficio a costa del otro, resulta injustificable y debe ser sancionado [63]. Borda agrega que las injurias como tales deben tener una intención ofensiva, una campaña calumniosa, una acusación o denuncia criminal o agresiones contra el cónyuge propietario capaces de justificar la cesación [64].

4. Muerte de uno de los cónyuges

a) Muerte del cónyuge sano o culpable

Es importante recordar que la causal de separación prevista en el artículo 203 genera un derecho de asistencia patrimonial a favor del cónyuge enfermo, como también el derecho de continuar habitando el inmueble conyugal y evitar su disposición aun cuando se tratase de un inmueble propio del otro cónyuge, como expusimos ut supra. Tanto el derecho alimentario como el derecho a seguir habitando en el inmueble conyugal o propio, establecen un claro propósito tuitivo a su favor. Esta protección se transmite a los herederos del cónyuge sano, puesto que mantiene la vocación sucesoria si la separación personal decretada no se convierte en divorcio. Pero, ¿qué sucede si el bien es ganancial y muere el cónyuge sano? ¿Puede el enfermo, que es quien lo ocupa, impedir la partición sucesoria? Creemos que no porque fallecido el cónyuge sano, lo que éste trasmite a sus herederos es el deber de asistencia del enfermo, pero no se mantiene en cabeza de este último el derecho a impedir la partición del artículo 211 del Código Civil porque el principio en materia sucesoria es la partición. El citado artículo 211, al establecer un derecho de indivisión para el cónyuge enfermo, tiene en cuenta los efectos que el divorcio produce durante la vida de los cónyuges, pero no se proyecta en el plano sucesorio y el principio de la partición, que sólo puede ser dejado de lado por disposición expresa de la ley. El carácter forzoso de la división cuando media un pedido de parte está contemplado en el artículo 3452 del Código Civil, que dice: "Los herederos, sus acreedores y todos los que tengan en la sucesión algún derecho declarado por las leyes pueden pedir en cualquier tiempo la partición de la herencia, no obstante cualquier prohibición del testador o convención en contrario" [65]. Cuando el legislador ha querido establecer la indivisión forzosa temporaria lo ha hecho taxativamente (conf. arts. 49, 51, párr. 1º; 52 y 53 de la ley 14.394); pretender la indivisión excedería de los efectos del derecho de habitación del cónyuge supérstite que no constituye una causal de indivisión forzosa respecto del inmueble y no se podrá reconocerle al cónyuge separado enfermo un derecho mayor (el de la indivisión) que el que se otorga en general al cónyuge supérstite, y la interpretación del artículo 208 no permite que la carga de la sucesión se extienda al contenido del artículo 211 del Código Civil, pensado para el caso de sentencia de separación personal, y no para el de fallecimiento. Si bien es carga de la sucesión el sostenimiento del enfermo, ello no quiere decir que se puede impedir la división del hogar conyugal, con lo cual no todas las consecuencias patrimoniales que se originan en la separación por la causal del artículo 203, pasan como carga a los herederos; concretamente, el cónyuge enfermo no tiene un derecho a impedir la división del inmueble que fuera sede del hogar conyugal. El derecho de indivisión de la herencia no ocurre en el caso del cónyuge enfermo cuya tutela se limita a su derecho a ser mantenido en sus gastos de asistencia y recuperación [66]. Iguales principios y consideraciones deben ser aplicados en caso de fallecimiento del cónyuge culpable.

b) Muerte del cónyuge enfermo o inocente

Creemos que la locación impuesta por el artículo 211 del Código Civil cesa con la muerte del cónyuge locatario; no se transmite el derecho de la locación a sus herederos, por ser un derecho intuitu personæ, por lo tanto fallecido el cónyuge habitador queda sin efecto la locación otorgada.

5. Uso abusivo del inmueble

El uso abusivo del inmueble esta contemplado como causal de desalojo y su procedencia o no depende de la prueba de los hechos que se acrediten en el juicio. Los hechos de acción u omisión que configuren el uso abusivo deberán ser cuidadosamente apreciados por el juez en este tipo de relaciones, puesto que su valoración depende el desalojo del cónyuge beneficiario. Al uso abusivo también se le agrega como causal de cesación el cambio del destino del inmueble, la transferencia prohibida, la falta de pago, el abandono y la expropiación por causas de utilidad pública [67].

X. Conclusiones

La locación imperativa es una limitación legal y relativa del derecho de propiedad, otorgada judicialmente cuando se dan los requisitos establecidos normativamente y ante expreso pedido de parte. Tal limitación al derecho de propiedad no es inconstitucional porque: es relativa, tiene un límite temporal, se encuentra justificada en la necesidad de brindar protección asistencial y familiar al cónyuge enfermo y al inocente, y encuentra fundamento en preceptos supraconstitucionales que garantizan la protección a la vivienda familiar reconocida por múltiples

tratados internacionales conforme a nuestro artículo 75, inciso 22, como la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, la Convención Americana de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entre otros.

- [1] BOSSERT, Gustavo A., Alimentos del hijo menor: asignación de uso de un inmueble del alimentante, en L. L. 1992-A-788.
- [2] DI LELLA, Pedro, en Código Civil comentado, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2004, comentario al art. 211.
- [3] KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, Protección jurídica de la vivienda familiar, Hammurabi, Buenos Aires, 1995.
- [4] RODRÍGUEZ CHACÓN, Rafael, Régimen económico y uso de la vivienda familiar, ps. 247 a 273.
- [5] CAPARELLI, Julio, El derecho de habitación del cónyuge inocente o enfermo en caso de separación personal o divorcio, en L. L. 1989-A-900.
- [6] BORDA, Guillermo, Manual de contratos, N° 486.
- [7] CAPARELLI, El derecho de habitación... cit.
- [8] ROCCA, Ival, Locación familiar imperativa, en L. L. 1987-C-802.
- [9] GROSMAN, Cecilia, Atribución del hogar conyugal. Separación o divorcio, en LAGOMARSINO, Carlos A. R. y SALERNO, Marcelo U. (dirs.), Enciclopedia de Derecho de Familia, Buenos Aires, 1991, t. I, p. 452.
- [10] ROCCA, Locación familiar imperativa cit.
- [11] GROSMAN, Atribución del hogar conyugal. Separación o divorcio cit., p. 445.
- [12] SAMBRIZI, Eduardo A., Separación personal y divorcio vincular, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1999, t. I, p. 514.
- [13] I Jornadas Sudatlánticas de Derecho Civil y Comercial, celebradas en Bahía Blanca en septiembre de 1991.
- [14] VIDAL TAQUINI, Carlos H., Matrimonio civil. Ley 23.515, Astrea, Buenos Aires, 1991, p. 550.
- [15] KEMELMAJER DE CARLUCCI, Protección jurídica de la vivienda familiar cit., ps. 267 y 268.
- [16] GROSMAN, Atribución del hogar conyugal. Separación o divorcio cit., p. 445.
- [17] VIDAL TAQUINI, Matrimonio civil. Ley 23.515 cit., p. 550; KEMELMAJER DE CARLUCCI, Protección jurídica de la vivienda familiar cit., p. 267.
- [18] Jornadas de Derecho Civil en homenaje a la doctora Méndez Costa, celebradas en Santa Fe el 8 y 9-11-90.
- [19] I Jornadas Sudatlánticas de Derecho Civil y Comercial cit., Dres. Dutto, Velazco y Yärke.
- [20] DI LELLA, Código Civil comentado cit.
- [21] GROSMAN, Cecilia, en las Jornadas de Derecho Civil en homenaje de la Dra. María Josefa Méndez Costa ya cit., realizadas en la ciudad de Santa Fe en el año 1990.
- [22] Jornadas de Derecho Civil en homenaje a la Dra. Méndez Costa cit.
- [23] XIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 1991, recomendación.

-
- [24] CNCiv., sala A, 1-7-99, "R., D. E. c/K., D.", L. L. 2000-C-921 (42.742-S).
- [25] GROSMAN, Atribución del hogar conyugal. Separación o divorcio cit., p. 21.
- [26] DI LELLA, en Código Civil comentado cit.
- [27] CCCom. de Junín, 28-11-95, "C., A. A. c/F., M. E.", L. L. B. A. 1996-371.
- [28] VIDELA, Jorge R., Efectos de la separación personal y del divorcio vincular, en Nuevo régimen del matrimonio civil. Ley 23.515, Buenos Aires, 1989, p. 174.
- [29] KEMELMAJER DE CARLUCCI, Protección jurídica de la vivienda familiar cit., p. 259.
- [30] SAMBRIZI, Separación personal y divorcio vincular cit., p. 524.
- [31] CCCom.Fam. 1º Nom. de Córdoba, 11-2-98, "M., M. E. c/J., R. S.", L. L. C. 1998-496.
- [32] DUTTO, Ricardo, Demanda de exclusión del hogar, Rosario, 1993, p. 171; FANZOLATO, Eduardo I., Alimentos y reparaciones en la separación y en el divorcio, Buenos Aires, 1993, p. 206.
- [33] FANZOLATO, Alimentos y reparaciones en la separación y el divorcio cit., p. 223.
- [34] ESCRIBANO, Carlos, Alimentos entre cónyuges, en Enciclopedia de Derecho de Familia, t. I, p. 320, y Régimen de alimentos en la ley 23.515, en L. L. 1988-C-1032.
- [35] ROCCA, Locación familiar imperativa cit.
- [36] SAMBRIZI, Separación personal y divorcio vincular cit., p. 527.
- [37] CCCom. de Bahía Blanca, sala I, 16-8-94, "S., U. J.", L. L. B. A. 1995-38, E. D. 162-172.
- [38] CCCom. de Bahía Blanca, sala I, 16-8-94, "S., U. J." cit.
- [39] MÉNDEZ COSTA, María Josefa, Condominio y cosas gananciales indivisas, un aspecto de la cuestión, en L. L. 1990-B-323; FLEITAS ORTIZ DE ROZAS y PITRAU, La indivisión postcomunitaria en la sociedad conyugal: problemas e interpretaciones, en L. L. 1987-E-367; GROSMAN, La vivienda familiar. Efectos de la separación personal-divorcio cit., p. 33.
- [40] CCCom. de San Isidro, sala I, "Prack c/Mazzola s/Divorcio".
- [41] FANZOLATO, Alimentos y reparaciones en la separación y el divorcio cit., p. 209.
- [42] MAZZINGHI, Jorge, Derecho de Familia, t. III, ps. 356 y 357.
- [43] CAPARELLI, El derecho de habitación del cónyuge inocente y del enfermo... cit., p. 902.
- [44] CCCom. de Junín, 27-5-97, "C., J. O. c/S., M. A.", L. L. B. A. 1997-1133.
- [45] CAPARELLI, El derecho de habitación... cit., p. 900.
- [46] CCCom. de San Isidro, sala I, "Prack c/Mazzola s/Divorcio".
- [47] CCCom. de San Isidro, sala I, "Prack c/Mazzola s/Divorcio".
- [48] VIDAL TAQUINI, Matrimonio civil. Ley 23.515 cit., p. 555.
- [49] SAMBRIZI, Separación personal y divorcio vincular cit., p. 539.
- [50] CCCom. de San Isidro, sala I, "Prack c/Mazzola s/Divorcio".
- [51] CCCom. de San Isidro, sala I, "Prack c/Mazzola s/Divorcio".

-
- [52] ROCCA, Locación familiar imperativa cit., p. 802.
- [53] SAMBRIZI, Separación personal y divorcio vincular cit., p. 539.
- [54] CAPPARELLI, El derecho de habitación del cónyuge inocente y del enfermo... cit., p. 897.
- [55] FANZOLATO, Alimentos y reparaciones en la separación y en el divorcio cit., p. 294, N° 111.
- [56] CCCorr. de Pergamino, 24-6-97, "De la Costa, Roberto A. c/Amas, Raúl y otro", L. L. B. A. 1997-1052.
- [57] CNCiv., sala E, 17-7-97, "Acerbo, Néstor H. c/Ecoplan SRL y otro", L. L. 1998-C-619.
- [58] CNCiv., sala A, 9-12-96, "Chávez, Francisco M. c/Rosales, Daniel V. y otro", L. L. 1997-B-787 (39.304-S).
- [59] CNCiv., sala G, 21-5-96, "Abruzzese, Alfredo c/Vega, Carlos", L. L. 1996-E-674 (39.132-S).
- [60] CNCiv., sala F, 25-9-97, "Díaz, María E. c/Zagaglia de Blanco, Yolanda y otra", L. L. 1998-C-72.
- [61] ROCCA, Locación familiar imperativa cit., p. 802.
- [62] GROSMAN, Atribución del hogar conyugal. Separación o divorcio cit.
- [63] SAMBRIZI, Separación personal y divorcio vincular cit., p. 548.
- [64] BORDA, Guillermo, ¿Se mantiene el deber de fidelidad en la separación personal?, en L. L. 1988-B-984.
- [65] MEDINA, Graciela, Derechos sucesorios y la separación personal por alteraciones mentales graves de carácter permanente, alcoholismo o drogadicción (Especial referencia a la carga sucesoria, la exclusión hereditaria y al problema de la vivienda), en L. L. 1992-C-863.
- [66] MEDINA, Derechos sucesorios... cit., p. 863.
- [67] ROCCA, Locación familiar imperativa cit., p. 802.

© Rubinzal Culzoni. Todos los derechos reservados. Documento para uso personal exclusivo de suscriptores a nuestras publicaciones periódicas y Doctrina Digital. Prohibida su reproducción y/o puesta a disposición de terceros.