Expediente: **3450/24**
Carátula: **DIAZ PAULA LUCIA DEL VALLE C/ DIAZ DIEGO ESTEBAN S/ DIVISION DE CONDOMINIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **07/05/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27305983786 - DIAZ, PAULA LUCIA DEL VALLE-ACTOR/A
90000000000 - DIAZ, DIEGO ESTEBAN-DEMANDADO/A

6

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XVIa Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 3450/24

H102345480756

Autos: DIAZ PAULA LUCIA DEL VALLE c/ DIAZ DIEGO ESTEBAN s/ DIVISION DE CONDOMINIO

Expte: 3450/24. **Fecha Inicio:** 03/07/2024.

San Miguel de Tucumán, 05 de mayo de 2025.

Y VISTOS: los autos "DIAZ PAULA LUCIA DEL VALLE c/ DIAZ DIEGO ESTEBAN s/ DIVISION DE CONDOMINIO", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

1. En fecha 13/02/2025 se presenta la Sra. DIAZ PAULA LUCIA DEL VALLE (DNI 37.500.218) con el patrocinio letrado de Guidotti Luna María José, y solicitan la homologación de convenio suscrito por su patrocinada y el Sr. DIAZ DIEGO ESTEBAN (DNI 33.977.569) a fin de que sea notificado para ratificar el convenio celebrado.

2. Por proveído del 18/02/2025 se tiene por presentada a la Sra. DIAZ PAULA LUCIA DEL VALLE con el patrocinio letrado de la abogada Guidotti Luna María José; por presentadas copias de documentación acompañadas en soporte digital; se dispone que previo a la homologación se libre oficio a la Dirección General de Rentas de la Provincia para que proceda a determinar el monto a tributar en concepto de sellos autorizándose a la letrada patrocinante su diligenciamiento; cumplida la diligencia, se ordena practicar planilla fiscal por Secretaría; finalmente se dispone que la letrada preste conformidad en los términos de los arts. 35 Ley Prov. 5480 y 34 Ley Prov. 6059.

3. En fecha 05/03/2025 se expide Dirección General de Rentas informando que el impuesto de sellos a pagar es de $7.000. Aclara asimismo que transcurrida la fecha de vencimiento, el impuesto determinado será actualizado según los recargos establecidos en el artículo 287 del Código Tributario Provincial y que la deuda indicada se informa en virtud a los establecido por el Art. 112 de este último cuerpo legal.

4. El 25/03/2025 la parte comunica haber abonado el tributo informado por la DGR, por lo que en decreto de fecha siguiente se agrega y se tiene presente, ordenándose que se practique planilla fiscal según lo dispuesto en decreto del 18/02/2025.

5. En fecha 25/03/2025 se practica planilla fiscal, de la que se corrió traslado a las partes por el término de cinco días y la que fue abonada en fecha 09/04/2025. Por decreto de esta última fecha (09/04/2025) se tiene por abonada planilla fiscal y se ordena el pase de la causa a despacho para resolver la homologación. Firme esta última providencia, la causa pasa a estudio en fecha 22/04/2025 según consta en nota actuarial.

CONSIDERANDO:

1. Convenio presentado.

El convenio presentado por la parte se compone del siguiente encabezado y cláusulas, siendo agregado en la presentación de fecha 13/02/2025 de estos actuados, del cual se expone lo siguiente:

"**DIAZ DIEGO ESTEBAN**, DNI. 33.977.569, demandado en autos, domiciliado en calle Diagonal Facundo Quiroga n° 2372, de San Miguel de Tucumán, con el patrocinio letrado de la Dra. **MARIANA P. MASTROLORENZO, MP 6616**, L°M-F 113- y para todos los efectos legales con casillero digital n°27275754337, por una parte, y por la otra la sra. **DIAZ PAULA LUCIA DEL VALLE, DNI. 37.500.218**, domiciliada en calle Av. Ejército del Norte n° 2500- de esta capital, con el patrociio letrado de la dra. **MARIA JOSE GUIDOTTI LUNA, MP. 10767**, L° Q-.F° 268, y para todos los efectos legales con casillero digital n° 27305983786, en tal carácter las partes prestan conformidad para cumplimentar las siguientes cláusulas:

ANTECEDENTES. Conforme boleto de compraventa de fecha 4/03/1985 la sra. Geréz Gladys Beatriz adquirió el inmueble de Galicia SRL. En fecha 28/09/2018, se celebró un nuevo boleto de compraventa suscripto por la vendedora Gérez Gladys Beatriz y los compradores Diaz Diego Esteban y Diaz Paula Lucía del Valle.

PRIMERA: las partes, en su calidad de condóminos, acuerda celebrar contrato de compraventa a favor de un tercero respecto del inmueble padrón inmobiliario n° 514912, matrícula n° N-28424, bajo la titularidad de GALICIA S.R.L. por la suma de $ 15.000.000 (quince millones de pesos)

SEGUNDA: Las partes prestan conformidad vender el inmueble objeto de la pretensión y dar por finalizada la indivisión forzosa a fin de concretar la titularidad en una tercera persona, de igual modo ceden el derecho de exigir la escritura traslativa de dominio desistiendo de la acción caratulada 'DIAZ DIEGO ESTEBAN C/ GALICIA SRL s/ ESCRITURACION (EXPTE. N° 3512/24) del juzgado Civil y Comercial n° XVI.-

TERCERA: Las partes declaran que el inmueble se encuentra bajo la custodia del Sr. DÍAZ DIEGO ESTEBAN, quien prestará colaboración, cada vez que se requiera, para la apertura del inmueble a fin de exhibir a los posibles compradores, en presencia de la sra. PAULA LUCIA DEL VALLE DIAZ y/o los

letrados intervinientes en el presente acuerdo.-

CUARTA: Las partes acuerdan fijar por seis meses a partir de la fecha de suscripción del presente acuerdo, el valor de tasación para la venta del inmueble mencionado en la cláusula primera. En caso de discrepancia, transcurrido el plazo, ambas partes formularan tasaciones actualizadas a su cuenta para tomar el valor promedio de venta del bien en cuestión.-

QUINTA: Las partes acuerda que los gastos de administración del bien será a cargo del sr. DIAZ DIEGO ESTEBAN, que al celebrar el nuevo boleto de compraventa, la sra. PAULA LUCIA DEL VALLE DIAZ deberán abonar al sr. Diego Estaban Díaz el 50% de los impuestos, tasas, servicios que posea la propiedad, y mantenimiento general, bajo acreditación de los pagos respectivos desde la fecha de agosto del 2024.-

SEXTA: Las partes prestan conformidad para que en caso de incumplimiento se sometan a la jurisdicción de la ciudad de San Miguel de Tucumán, renunciando a cualquier otra jurisdicción.-

SEPTIMA: Las partes acuerdan fijar los honorarios profesionales de las letradas intervinientes en el expediente n° 4701/24 s/ división de condominio, como en el expediente 3551/24 s/ escrituración, por el orden causado.-

Cumplidos los recaudos de ley, pedimos se tenga presente el convenio celebrado y se homologue.-"

2. Análisis de procedencia.

Es menester tener presente que un convenio homologatorio debe surgir exclusivamente como un medio anormal para terminar el proceso.

Gozaíni al analizar los diversos tipos de sentencia se expide con la claridad que lo caracteriza respecto a las sentencias homologatorias al referir que estas, “tienen por objeto resguardar la seguridad jurídica y la estabilidad de los derechos, porque si bien no deciden litigios y la propia ley no prevé una forma determinada, ni de proceso ni de acto final, su finalidad es evitar que se lleven al proceso acuerdos inaceptables” (Cfr. Gozaíni Osvaldo Alfredo, “Tratado de Derecho Procesal Civil. El proceso civil y comercial”, Editorial Jusbaires, CABA, 2020, T. II, pág. 929).

Sin embargo, agrega este autor: “Es improcedente la homologación judicial de convenios privados celebrados por las partes, en virtud de los cuales se reclama la intervención judicial a los solos efectos de dar certeza y ejecutabilidad a ese instrumento, cuando no preexiste un conflicto que justifique dicha intervención. Dado que las sentencias homologatorias están previstas solo para los supuestos contemplados en los artículos 305, 308 y 309 del Código Procesal, para que se admitan los modos anormales de terminación de un juicio debe existir un trámite judicial previo, con un conflicto pendiente, fuera del cual no cabe consentir el trámite de homologación de convenio. Además, cuando se somete al acuerdo judicial una transacción de las partes, la homologación se equipara a la sentencia definitiva, en la medida que pone fin al litigio, y para producir la plenitud de sus efectos normales, debe integrarse con la formalidad intrínseca de la notificación a las partes intervinientes en el proceso. [...] ” (Cfr. Gozaíni Osvaldo Alfredo, ob. cit., T. II, pág. 930).

El autor señala con exactitud que solamente la homologación resulta procedente en los casos de desistimiento y transacción, los que se encuentran regulados en nuestro cuerpo procesal local en los

artículos 253 y 256. En particular, el desistimiento es relacionado al derecho y no a procesos, por ello mismo la norma procesal de nación citada por Gozaíni debe remitirse al artículo 253 local que reza:

“Artículo 253. Desistimiento del derecho. En la misma oportunidad y forma a que se refiere el artículo anterior, el actor podrá desistir del derecho en que se fundó la acción. No se requerirá la conformidad del demandado, debiendo el tribunal limitarse a examinar si el acto procede por la naturaleza del derecho en litigio, y dar por terminado el juicio en caso afirmativo. En lo sucesivo no podrá promoverse otro proceso por el mismo objeto y causa”.

A su turno, el artículo relativo a la transacción, expresa:

“Artículo 256. Transacción. Las partes podrán hacer valer la transacción del derecho en litigio, con su presentación ante el juez. En los casos que se requiera su homologación, previo traslado, el juez podrá rechazarla por ausencia de los requisitos exigidos por la ley para su validez. De no homologarse continuará el juicio”.

Ahora bien, de las constancias de autos se desprende que este proceso se inició no específicamente con la finalidad de homologar el convenio que antecede, y esto surge del propio requerimiento de mediación donde la requirente describe en el apartado de "información sobre el proceso", que el reclamo tiene por objeto, la división de condominio. Cuando se solicita que brevemente describe el conflicto abstraído a la mediación prejudicial, la requirente indicó con precisión: “EL REQUERIDO DILATA LA VENTA DE UNA PROPIEDAD EN LA CUAL SOMOS COPROPIETARIOS, EL MISMO USA Y GOZA DE LA MISMA SIN MI CONSENTIMIENTO, ME GENERA UN PERJUICIO QUE EL MISMO DILATE DICHA VENTA O ME ABONE MI PARTE PROPORCIONAL, PIDO DIVIDIR EL CONDOMINIO LEGALMENTE”.

Sin perjuicio de ello, y en primer término, la homologación solicitada resulta inadmisible no por el contenido del convenio, sino por tratarse de un acuerdo realizado de forma extrajudicial, reservado al ámbito privado de las partes y sin la existencia de sujetos calificados por su vulnerabilidad que pudieran habilitar un necesario ejercicio de la función jurisdiccional.

Aclarado esto último, y ahora sí enfocado al contenido del convenio, se confirma lo señalado en el párrafo anterior, pues de la lectura de las cláusulas se desprende que se tratan de derechos personales válidamente disponibles por las partes, pues la homologación pretendida trata sobre cláusulas que articulan conductas para cada una de las partes a fin de enajenar el bien y, asimismo, la cesión de derechos litigiosos, los cuales deben realizarse por instrumento público de conformidad al digesto de fondo civil (cfr. art. 1618 CCyC).

Entonces, y en relación a la homologación pretendida, esta se encuentra vedada al órgano judicial, pues el ordenamiento procesal no permite la validación de acuerdos extrajudiciales, y mucho menos cuando no surge de una controversia claramente determinada. Adviértase que pese a que el proceso no fue debidamente sustanciado, pese a que se subsanare dicha deficiencia, aún así el acuerdo devendría inadmisible por improcedente por su propia naturaleza -extrajudicial-, sin que merezca un pronunciamiento positivo o negativo respecto al acuerdo de sus términos, pues este acto implicaría brindar carácter ejecutivo a un acuerdo celebrado entre las partes ejerciendo una función que no fue habilitada por el digesto procesal para tales fines.

Ahora bien, sin perjuicio del análisis procesal de la pretensión relativa a la homologación del acuerdo entre los Sres. Díaz, no puede omitirse como ya pudiera haberse advertido en líneas precedentes, que la pretensión fue ingresada como una división de condominio. De la lectura de los términos del

acuerdo, más lo consignado dentro del requerimiento de mediación, puede apreciarse que la demanda de división de condominio resulta improponible al no coincidir lo solicitado en su objeto, respecto al ordenamiento jurídico.

Mascriotra explica con claridad esta circunstancia al señalar que ocurre dentro de las hipótesis, “en las que aparecen manifiestas las razones de un pronunciamiento que inexorablemente impedirá el acogimiento favorable de las pretensiones deducidas, en el marco de una concepción publicista del proceso, tiene el deber de examinar *in limine* el contenido de la demanda y, satisfaciendo el principio de eficacia -el resultado útil de la jurisdicción-, debe rechazarlas, por cuanto, aun cuando reúnan aparentemente las condiciones de procedibilidad, es evidente que, en lo sustancial, se encuentran como inaudibles o infundadas. [...]” (Cfr. Masciotra, Mario, “Poderes-deberes del juez en el proceso civil”, Astrea, Buenos Aires-Bogotá, 2015, pág. 141).

Dicho esto último, y pese a que no se encontrara trabada la *litis*, ello no obsta al Proveyente de realizar observaciones a las deficiencias generadas de la relación del objeto del proceso (división de condominio), y luego el acuerdo extrajudicial traído con el fin de su homologación. En primer lugar la demanda deviene improponible en razón de que no existe legitimación suficiente por la parte actora, como tampoco por la accionada, pues se pretende demandar la división de un condominio, atribuyéndose dicho carácter (condóminos), empero en la cláusula denominada “ANTECEDENTES” surge que tanto la actora (Sra. DIAZ PAULA LUCIA DEL VALLE) como quien sería el demandado (Sr. DIAZ DIEGO ESTEBAN) son ambos adquirentes por boleto de compraventa derivados de otra adquirente originaria, es decir antecesora de estos, que también habría instrumentado una operación de compraventa sobre el bien inmueble traído a un proceso de división de condominio, con un boleto de compraventa. Por su parte, esta carencia relacionada a la legitimación también surge de la primera cláusula del acuerdo al establecer:

“PRIMERA: las partes, en su calidad de condóminos, acuerdan celebrar contrato de compraventa a favor de un tercero respecto del inmueble padrón inmobiliario n° 514912, matrícula n° N-28424, bajo la titularidad de GALICIA S.R.L. por la suma de $15.000.000 (quince millones de pesos)”

De esta cláusula se permite concluir que no existe una legitimación válida que habilite a los justiciables, ni en su faz activa como pasiva, en donde pudieran dividir un condominio del que no resultan titulares al momento de esta resolución, respecto al inmueble señalado en la primera disposición del acuerdo. Por otra parte, y pese a que esta circunstancia se reconozca, tampoco se agregó documental idónea para este proceso, como por ejemplo un informe de dominio o título donde surjan los antecedentes del bien objeto de este proceso.

Sin perjuicio de esto último, pero relacionado al inmueble en cuestión, se denuncia tanto desde las cláusulas del acuerdo traído a homologación la existencia de un proceso de escrituración cuyo actor, es el demandado en este proceso (Sr. Díaz Diego Esteban), y la títular del dominio del inmueble (GALICIA SRL), proceso que tramitaría ante este Juzgado (Expte. 3512/24), pero que aún no tiene instancia jurisdiccional abierta siquiera. Por lo tanto, resulta a todas luces que este proceso de división de condominio resulta improponible desde su génesis, tanto objetiva como subjetivamente, y en consecuencia, corresponde DECLARAR INADMISIBLE la homologación del acuerdo extrajudicial presentado en este proceso por la parte actora; y DECLARAR IMPROPONIBLE la demanda de división de condominio recaído sobre el inmueble identificado con el padrón inmobiliario Nro. 514912, Matrícula Nro. N-28424, cuya títular dominial es GALICIA S.R.L.

3. Costas y honorarios.

Atento a que no se sustanció el presente proceso, no corresponde imponer costas a la parte que lo promovió. Sin perjuicio de la conformidad realizada por la letrada en presentación de fecha 24/02/2025 donde da conformidad a los arts. 35 de Ley Prov. 5480 y art. 34 de Ley 6059; y de la cláusula séptima del convenio presentado en estos autos, los honorarios a pedido de parte serán regulados oportunamente.

Por ello;

RESUELVO:

I.- DECLARAR INADMISIBLE la homologación peticionada por el convenio presentado por la parte en fecha 13/02/2025.

II.- DECLARAR IMPROPONIBLE y en consecuencia, **RECHAZAR** la acción de división de condominio promovida por la Sra. DIAZ PAULA LUCIA DEL VALLE (DNI 37.500.218) y en contra del Sr. DIAZ DIEGO ESTEBAN (DNI 33.977.569), por las razones consideradas.

III.- Sin imposición de costas, según lo considerado.

IV.- HONORARIOS, oportunamente, sin perjuicio de la conformidad de la letrada actuante en autos y la cláusula séptima del convenio presentado en autos.

HÁGASE SABER.LEAP

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

-Juez Civil y Comercial Común de la XVIa Nom.-

Actuación firmada en fecha 06/05/2025

Certificado digital:
CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.