

Expediente: 2759/21

Carátula: **CASTILLO VENANCIA ROVANA C/ RIOS GABRIEL WENCESLAO Y OTROS S/ DIVISION DE CONDOMINIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **05/03/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - RIOS, MARCELINA ROSA-DEMANDADO/A

27140394985 - RIOS, AMANDA LIDIA-DEMANDADO/A

27331391153 - CASTILLO, VENANCIA ROVANA-ACTOR/A

90000000000 - SANTUCHO, ELIANA GISELLE-DEMANDADO/A

27140394985 - BELTRAN, GALDIS MABEL-POR DERECHO PROPIO

27140394985 - RIOS, CLARA JACINTA-DEMANDADO/A

27140394985 - RIOS, AURORA DEL VALLE-DEMANDADO/A

90000000000 - RIOS, GABRIEL ANGEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - RIOS, CRISTINA DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - MANSILLA, VICENTA DEL CARMEN-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - RIOS, MANUEL CARMELO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

27116688935 - MORALES, ANA MARIA-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 2759/21



H102314809098

San Miguel de Tucumán, 28 de febrero de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**CASTILLO VENANCIA ROVANA c/ RIOS GABRIEL WENCESLAO Y OTROS s/ DIVISION DE CONDOMINIO**” (Expte. n° 2759/21 – Ingreso: 28/07/2021), de los que

RESULTA:

Que CASTILLO, Venancia Rovana, DNI 26.596.768, en su carácter de condómina (20%), entabló demanda (01/02/2022) por división de condominio sobre el inmueble ubicado en calle Próspero Mena 1206 esquina Florida 1500 de San Miguel de Tucumán; Matrícula Registral: S - 30466, padrón inmobiliario: 135.542; Datos catastrales: matrícula 3633/1417, circunscripción I, sección 17A, mza. 26B, parcela 4, Padrón Municipal: 168212. (Lote 1, Manzana C); Superficie: 555,8133 mts². Denunció que ante la Dirección General de Catastro de la Provincia, existe el expte 18574/E/97 y Mensura expte 26651-R-11, y solicitó su requerimiento.

Dirigió su acción contra **1. RÍOS, GABRIEL WENSESLAO** DNI 7.169.593 (condómino, 20%, fallecido; Herederos: a. Vicenta del Carmen Mansilla (cónyuge supérstite): b. Gabriel Ángel Ríos (hijo):c. Cristina del Valle Ríos (hija): d. Manuel Carmelo Ríos (hijo); **2. RÍOS, AMANDA LIDIA** DNI 6.039.590 (20%); **3. RÍOS, MARCELINA ROSA**, DNI 4.983.073 (20%); **4. RÍOS CLARA JACINTA** DNI 5.718.931, quien mediante escritura pública n° 267 del 30/08/2021 (Registro n°101), efectuó una donación del porcentual de derechos que le correspondía sobre el inmueble (20%), en favor de **5. SANTUCHO** Eliana Giselle, DNI 33.974.268, inscrita en el asiento 6, rubro 6, (Titulares de dominio) SAE 18/02/2.022.

Manifestó la actora, ser titular de una porción indivisa que equivale al 20% del inmueble ubicado en Próspero Mena 1206 esquina Florida 1500, por compra realizada a su anterior propietaria, Aurora del Valle RÍOS (a quien solicitó se cite como tercera vendedora). Que la compra se materializó mediante escritura n° 569 de fecha 16/11/2011 pasada ante el Registro Notarial 46. Que los restantes condóminos se encuentran en la posesión de todo el inmueble, incluyéndolo el 20% que le pertenece a la actora lo que le impide usar, gozar, usufructuar su parte, en forma arbitraria. Que no existe pacto de indivisión ni impedimento alguno para la división planteada. Que propuesta la división extrajudicial del condominio, no obtuvo respuesta favorable por sus condóminos, por lo que debió entablar la presente acción. Adjuntó a la demanda, copia de escritura n° 569 (Venta de parte Indivisa) otorgada por RÍOS Aurora del Valle (a favor de la actora). En oportunidad de desarrollarse la audiencia de partición del art. 468 (CPCCT Ley 6176 y modificatorias), el 11/08/2022, las co-demandadas denunciaron el fallecimiento de Gabriel Wenceslao RÍOS, M.n° 7.169.593, ocurrido el 14/02/2012, conforme Acta de defunción acompañada el 31/08/2022. En consecuencia, se fijó nueva fecha de audiencia, con la citación de los herederos del causante, la que tuvo lugar el 14/06/2023 (videograbación SAE 15/06/2023). La incomparecencia de las demandadas se interpretó como conformidad con la propuesta de división de condominio; a tal fin fue sorteado perito partidador (Martillero Público Ana M. MORALES de LIZARRAGA -Perito Tasador, MP 253), quien presentó su informe el 18/08/2023. Corrido traslado del informe pericial, sin que se hayan formulado impugnaciones, y practicada planilla fiscal se llamó autos para sentencia (02/10/2023). Se hizo conocer a las partes que el suscripto Dr. Fernando GARCÍA HAMILTON dictaría la sentencia en estos autos (15/12/2023), lo que una vez notificado y firme, colocó los presentes autos en estado de emitir pronunciamiento.

CONSIDERANDO:

Que la existencia de un condominio sobre el inmueble ubicado en calle Prospero Mena n° 1206 (esquina calle Florida n° 1500), Matrícula Registral S-20466, Padrón Inmobiliario n° 135.542, no está controvertida por las partes y surge del auto de adjudicación (13/11/2002) recaído en el juicio sucesorio caratulado: SILVA Jacinta de Jesús s/ Sucesión, que se tramitó ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VII° Nominación, de los Tribunales Ordinarios de ésta ciudad. La hijuela que contiene el auto adjudicatorio fue inscripta en el Registro inmobiliario, en el asiento N° 1, rubro 6 del folio real perteneciente al inmueble, en los siguientes términos: "1)1. RÍOS, Gabriel Weseslao; DNI:7.169.593 (% 1/5 ...); 2. RÍOS Aurora del Valle; DNI:3.925.607 (%1/5...); 3. RÍOS Marcelina Rosa; DNI:4.983.073 (%1/5...); 4. RÍOS Clara Jacinta; DNI:5.718.931 (% 1/5...); 5. RÍOS Amanda Lidia; DNI:6.039.590 (%1/5...) *HIJUELA*Juicio:"SILVA, Jacinta de Jesús s/Suc."; Juzg. Flia y Suc. VII° Nom. *AUTO DECLARATORIA: 19/11/2001;* AUTO ADJUDICACION:13/11/2002*Entró:47401*Fecha:05/07/2004*..." Ello consta además, en la copia certificada digital de Escritura Pública n° 569, formalizada por la Escribana María Luisa Isabel RODRIGUEZ DE DELLOCA (Registro n° 46), acompañada por el actor con su demanda (SAE 01/02/2022), inscripta en el Registro Inmobiliario de la Provincia, en el rubro 6 (Titulares de dominio), del folio real del inmueble Matrícula Registral S 30466, a los efectos de su publicidad y oposición frente a terceros. En dicha escritura consta además (como negocio jurídico principal), la venta efectuada por Aurora del Valle RÍOS a favor de la actora Venancia Rovana CASTILLO, de la porción indivisa que le correspondía, equivalente a una quinta avá parte (1/5), o sea el 20% sobre el inmueble sujeto a la presente división de condominio. Se consignó además en la escritura pública, que lo vendido incluyó la cesión de Derechos y Acciones Contractuales derivados del Convenio de División de Condominio, celebrado entre la vendedora y sus hermanos en fecha 23/08/1.999. La copia (parcial) del convenio mencionado, fue acompañada por la perito partidador en su informe (18/08/2023 SAE), quien aclaró que se acompañaba "...con una hoja faltante...". Por ése motivo, dicho instrumento no será considerado en éste pronunciamiento, como representativo de la voluntad final,

indubitada de las partes, sin perjuicio de su eventual ratificación, rectificación o integración por los interesados en la etapa de ejecución de sentencia. Ello así por cuanto, a la falta de certidumbre propia de un instrumento privado denunciado como incompleto, se suma la manifestación de la propia parte actora en su escrito de demanda, respecto a que se vio obligada a iniciar el presente proceso ante la falta de acuerdo para formalizar una partición extrajudicial.

En el informe de dominio sobre el inmueble acompañado (SAE 18/02/2022), figura inscrita en el asiento 6, rubro 6, (Titulares de dominio), una donación del titular registral As. 1.4 (RÍOS Clara Jacinta, DNI n° 5.718.931), en favor de SANTUCHO Eliana Giselle, DNI 33.974.268, mediante escritura pública n° 267 del 30/08/2021 Registro 101. A partir de la integración al proceso del mencionado informe, se dio participación a la donataria SANTUCHO, en el carácter de copropietaria del inmueble, en la proporción de 1/5 recibida, de parte de Clara Jacinta RÍOS, siendo citada a la audiencia prevista por el art. 468 CPCCT Ley 6.176, sin oposición de los restantes copropietarios. Sin perjuicio de lo expuesto, y dado el carácter declarativo de la Inscripción registral, el artículo 20 de la Ley 17.801 expresamente prevé que las partes, sus herederos y quienes han intervenido en la formalización del documento "no podrán prevalerse de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado".

Se tiene presente el fallecimiento del copropietario RÍOS Gabriel Weseslao, DNI:7.169.593 (hoy sus herederos: Vicenta del Carmen Mansilla (cónyuge supérstite): Gabriel Ángel Ríos (hijo); Cristina del Valle Ríos (hija): Manuel Carmelo Ríos (hijo)), a quienes se dio oportuna intervención en autos (previa a la celebración de la audiencia de partición del 14/06/2023).

Como fue mencionado, en oportunidad de llevarse a cabo la audiencia de partición del art. 468 CPCCT (14/06/2023; videograbación SAE 15/06/2023), la incomparecencia de las demandadas se interpretó como conformidad con la propuesta de división de condominio; a tal fin fue sorteado perito partidor (Martillero Público Ana M. MORALES de LIZARRAGA -Perito Tasador, MP 253), quien presentó su informe el 18/08/2023. Corrido traslado del informe pericial, no se formularon impugnaciones. En lo sustancial, el informe pericial, identifica al inmueble objeto de ésta litis: "... *Inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral S-30466, (Capital Sur), ubicado en calle Prospero Mena 1206 y Florida 1.500 , Mz "C" L/C 1 San Miguel de Tucumán , Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección 17A, Mz/Lam. 26B , Parcela 4.- Padrón Inmobiliario N° 135.542, Matrícula Catastral: 3633/1417.- Medidas, Linderos y Superficie: Según Título e informe de Verificación: Mide del Punto 3-4: 10,48 m; del 4-5: 37,29m; del 5-1: 15,90m; del 2-3: 6m y del 1-2: 32,53 m.- Linda al N: Calle Florida, al S: Suc. Albornoz, al E: Czytajlo Senko y al O: Calle Prospero Mena.- Superficie: 557 m2.-S/Plano : Mide del 3 al 4: 32,51 m; del 4 al 5 : 6,03 m; del 5 al 1 : 10,70 m; del 1 al 2 : 37,23 m; del 2 al 3: 15,69 m .- Linda al S con Suc. Albornoz - PH 3069; al O con Calle Prospero Mena, al N con Calle Florida, al E con Mauricio Carmen Correa de Czytajlo y Senko Czytajlo.- Superficie Segun Plano: 555,8133 m2.- Plano: Inf. de Verif. Expte: 18574/E/97.- N° 62864/11.- Mensura: Expte: 26651-R-11.- Antecedente Dominial: L°:9-F°:23-S/C-Zna: S-Año: 1962.. Propiedad situada sobre Calle Próspero Mena esquina Florida entre Pasaje La Pampa y Pje Bernardo de O'Higgins, Barrio Victoria, de esta ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, República Argentina". Luego, transcribe la titularidad de dominio consignada en el asiento 1 del informe acompañado en presentación digital de fecha 17/02/2022. y expresa: " *Conforme lo solicitado en audiencia de fecha 14/06/2023, esta parte considera (previo a ciertas reformas y sin ser especialista en la materia), viable y posible la división material del predio de litis , debido a que en la actualidad (según Inspección Ocular y relevamiento realizado), se advierte que la propiedad se encuentra separada en diferentes fracciones o sectores (4 de ellos perfectamente diferenciables y con acceso exclusivo), estando un sector o fracción de los nombrados unificado a otro; convirtiéndose en el de mayor dimensión; el cual, al dividirse, lo traduciría en un 5 (quinto) posible sector o fracción (actualmente ocupado por Ríos Marcelina Rosa -condómina- y Santucho Luis Alberto, hijo de la nombrada y padre de la también condómina Santucho Eliana Giselle) .**

Asimismo, para mayor ilustración, se hace constar que las divisiones entre sectores existentes, son de características muy precarias; en algunos casos con parte de medianeras de ladrillos, machimbre, rejas, puertas y demás elementos en desuso. A todo evento, se adjunta anexo fotográfico, Plano N° 62864/11, Convenio y División de Condominio (con una hoja faltante), el cual data según sellado de la Dirección

General de Rentas del 24/08/1999, que fuera proporcionado por el Sr Juan Gabriel Rios -familiar de varios condóminos exceptuando a la parte actora- y que fuera realizado por los condóminos originarios".

En definitiva, no existiendo oposición (art. 469 CPCCT Ley 6176 y modif.), ni la concurrencia de los impedimentos a que refiere el art. 473 del mismo código de rito; atento a que se consideró la incomparecencia injustificada de los co-demandados a la audiencia de partición (14/06/2023), como manifestación tácita de conformidad con la división de condominio propuesta; al informe pericial presentado por la perito partidora Martillero MORALES DE LIZARRAGA ANA MARÍA, M.P. 253, *corresponderá hacer lugar* a la acción de división de condominio deducida por CASTILLO, Venancia Rovana, DNI 26.596.768 , y, en consecuencia, ORDENAR LA DIVISIÓN DEL CONDOMINIO constituido sobre el inmueble ubicado en calle Próspero Mena n°1206 esquina Florida n°1.500, entre Pasaje La Pampa y Pje Bernardo de O'Higgins, Barrio Victoria, Mz "C" L/C 1, de esta ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, Inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral S-30466, (Capital Sur). Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección 17A, Mz/Lam. 26B , Parcela 4.- Padrón Inmobiliario N° 135.542, Matrícula Catastral: 3633/1417.- Medidas, Linderos y Superficie: Según Título e informe de Verificación: Mide del Punto 3-4: 10,48 m; del 4-5: 37,29m; del 5-1: 15,90m; del 2-3: 6m y del 1-2: 32,53 m.- Linda al N: Calle Florida, al S: Suc. Albornoz, al E: Czytajlo Senko y al O: Calle Prospero Mena.- Superficie: 557 m2.-S/Plano : Mide del 3 al 4: 32,51 m; del 4 al 5 : 6,03 m; del 5 al 1 : 10,70 m; del 1 al 2 : 37,23 m; del 2 al 3: 15,69 m .- Linda al S con Suc. Albornoz - PH 3069; al O con Calle Próspero Mena, al N con Calle Florida, al E con Mauricia Carmen Correa de Czytajlo y Senko Czytajlo.- Superficie Segun Plano: 555,8133 m2.- Plano: Inf. de Verif. Expte: 18574/E/97.- N° 62864/11.- Mensura: Expte: 26651-R-11.- Antecedente Dominial: L°:9-F°:23-S/C-Zna: S-Año: 1962.

Atento a la separación de hecho que existe sobre el inmueble, informada por el perito partidador (18/08/2023) y a efectos de evitar probables perjuicios, una vez notificado y firme el presente pronunciamiento, se invita a los interesados: **1. Herederos** de RIOS Gabriel Weseslao: (Vicenta del Carmen Mansilla -cónyuge supérstite-; Gabriel Ángel Ríos -hijo-; Cristina del Valle Ríos -hija-; Manuel Carmelo Ríos -hijo-; **2. RÍOS**, Amanda Lidia DNI 6.039.590; **3. RÍOS**, Marcelina Rosa, DNI 4.983.073; **4. CASTILLO** Venancia Rovana; DNI: 26.596.768; **5. SANTUCHO**, Eliana Gisell DNI 33.974.268), a que se expidan sobre la validez y eficacia del convenio parcialmente adjuntado al informe pericial (18/08/2023 SAE); deberá acompañarse además la copia certificada e íntegra del mismo o en su defecto aclarar que se lo ratifica o rectifica en su plena validez en el estado en que se encuentra acompañado al informe pericial. Esto, sin perjuicio de presentar los interesados nueva propuesta de partición (en ambos casos, deberá contarse con la aprobación de la Dirección de Catastro de la Provincia), en el plazo de 60 días a partir de la notificación de la presente; transcurrido los cuales y en caso de incumplimiento, en razón de la división de condominio dispuesta por éste acto, se procederá a ordenar la venta del inmueble, conforme a lo considerado.

La división que deberá efectuarse en partes iguales entre: **1** Herederos de RIOS Gabriel Weseslao: (Vicenta del Carmen Mansilla -cónyuge supérstite-; Gabriel Ángel Ríos (hijo); Cristina del Valle Ríos (hija); Manuel Carmelo Ríos (hijo) -entre todos 1/5 del inmueble-; **2. RÍOS**, Amanda Lidia DNI 6.039.590 (1/5); **3. RÍOS**, Marcelina Rosa, DNI 4.983.073 (1/5); **4. Castillo** Venancia Rovana; DNI: 26.596.768 (1/5); **5. SANTUCHO**, ELIANA GISELL DNI 33.974.268 (1/5). En lo que refiere a la forma de ejecutar tal decisión, deberá estarse a las reglas de la división de la herencia (art. 2698 del CC en consonancia con el art. 1996 del CCCN). Corresponde así aplicar a la partición las normas del Título VI del Libro IV del CC y Título VIII del Libro Quinto del CCCN en lo que sea aplicable, así como las normas procesales de los artículos 720 y subsiguientes del Código Procesal Civil y Comercial Ley 9531, NCPCC (cfr. art. 822 del digesto procesal).

IV. Atento al resultado al que se arriba, se imponen las costas a los co-demandados vencidos (art. 105 del CPCC Ley 6.176 en consonancia con el art. 61 del NCPCC Ley 9531).

Por ello;

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la acción de división de condominio deducida por CASTILLO, Venancia Rovana, DNI 26.596.768; en consecuencia ORDENAR LA DIVISIÓN DEL CONDOMINIO constituido sobre el inmueble ubicado en calle Próspero Mena n° 1.206 esquina Florida n° 1.500, entre Pasaje La Pampa y Pje Bernardo de O'Higgins, Barrio Victoria, , Mz "C", L/C 1 de esta ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán; Inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral S-30466, (Capital Sur). Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección 17A, Mz/Lam. 26B , Parcela 4.- Padrón Inmobiliario N° 135.542, Matrícula Catastral: 3633/1417.- Medidas, Linderos y Superficie: Según Título e informe de Verificación: Mide del Punto 3-4: 10,48 m; del 4-5: 37,29m; del 5-1: 15,90m; del 2-3: 6m y del 1-2: 32,53 m.- Linda al N: Calle Florida, al S: Suc. Albornoz, al E: Czytajlo Senko y al O: Calle Prospero Mena.- Superficie: 557 m2.-S/Plano : Mide del 3 al 4: 32,51 m; del 4 al 5 : 6,03 m; del 5 al 1 : 10,70 m; del 1 al 2 : 37,23 m; del 2 al 3: 15,69 m .- Linda al S con Suc. Albornoz - PH 3069; al O con Calle Prospero Mena, al N con Calle Florida, al E con Mauricio Carmen Correa de Czytajlo y Senko Czytajlo.- Superficie Segun Plano: 555,8133 m2.- Plano: Inf. de Verif. Expte: 18574/E/97.- N° 62864/11.- Mensura: Expte: 26651-R-11.- Antecedente Dominial: L°:9-F°:23-S/C-Zna: S-Año: 1962. La división que deberá efectuarse en partes iguales entre: **1. Herederos** de RIOS Gabriel Weseslao: (Vicenta del Carmen Mansilla -cónyuge supérstite-; Gabriel Ángel Ríos (hijo); Cristina del Valle Ríos (hija); Manuel Carmelo Ríos (hijo) -entre todos en proporción del 1/5 del inmueble-; **2. RÍOS**, Amanda Lidia DNI 6.039.590 (1/5); **3. RÍOS**, Marcelina Rosa, DNI 4.983.073 (1/5); **4. CASTILLO** Venancia Rovana; DNI: 26.596.768 (1/5); **5. SANTUCHO**, Eliana Gisell DNI 33.974.268 (1/5). En la forma de ejecutar lo resuelto, deberá estarse a las reglas de la división de la herencia (art. 2.698 del CC en consonancia con el art. 1996 del CCCN). Corresponde así aplicar a la partición las normas del Título VI del Libro IV del CC y Título VIII del Libro Quinto del CCCN en lo que sea aplicable, así como las

Comercial Ley 9531, NCPCC (cfr. art. 822 del digesto procesal).

II.- Firme la presente, procédase a la partición del bien (arts. 2698 del CC en consonancia con el art. 1996 del CCCN; y arts. 720 y subsiguientes del CPCC Ley 9531). Dada la separación de hecho que existe sobre el inmueble, informada por el perito partidador (18/08/2023) y a efectos de evitar probables perjuicios, se invita a los interesados: **1. Herederos** de RIOS Gabriel Weseslao: (Vicenta del Carmen Mansilla -cónyuge supérstite-; Gabriel Ángel Ríos -hijo-; Cristina del Valle Ríos -hija-; Manuel Carmelo Ríos -hijo-; **2. RÍOS**, Amanda Lidia DNI 6.039.590; **3. RÍOS**, Marcelina Rosa, DNI 4.983.073; **4. CASTILLO** Venancia Rovana; DNI: 26.596.768; **5. SANTUCHO**, Eliana Gisell DNI 33.974.268), a que se expidan sobre la validez y eficacia del convenio parcialmente adjuntado al informe pericial (18/08/2023 SAE); deberá acompañarse además copia certificada íntegra del mismo o en su defecto aclarar que se lo ratifica o rectifica en su plena validez en el estado en que se encuentra acompañado al informe pericial. Esto, sin perjuicio de presentar los interesados nueva propuesta de partición (en ambos casos, deberá contarse con la aprobación de la Dirección de Catastro de la Provincia), en el plazo de 60 días a partir de la notificación de la presente; transcurrido los cuales y en caso de incumplimiento, atento a la división de condominio dispuesta, se procederá a ordenar la venta del inmueble, conforme a lo considerado.

III.- COSTAS a los co-demandados, conforme lo considerado (art. 61 CPCCT Ley 9531 y mod.).

IV.- DIFERIR el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

V.- HÁGASE SABER.

FDO. DR. FERNANDO GARCÍA HAMILTON

JUEZ SUBROGANTE.

Actuación firmada en fecha 04/03/2024

Certificado digital:

CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

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