

Expediente: 3113/23

Carátula: **NACUL CARLOS EDUARDO C/ NACUL JAVIER Y OTRA S/ DIVISION DE CONDOMINIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **15/04/2026 - 00:00**

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

27331616511 - NACUL, SERGIO JAVIER-DEMANDADO/A

30716271648408 - NACUL, FEDERICO NICOLAS-N/N/A

30716271648408 - DEFENSORIA DE LA NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRINGIDA IIIA. NOM., -DEFENSOR/A

OFICIAL DE MENORES E INCAPACES

27179272151 - DIAZ, DIANA ELEONORA-REPRESENTANTE LEGAL

90000000000 - NACUL, SERGIO NICOLAS-CAUSANTE

27331616511 - AGUILAR, MARIA VICTORIA-DEMANDADO/A

27331616511 - NACUL, OLGA DEL VALLE-DEMANDADO/A

20283945325 - VARGAS, MIGUEL ARIEL-PERITO

20178609263 - ROBLEDO, FRANCISCO JAVIER-PERITO

23220684849 - ISASMENDI, MARCELO ROBERTO-PERITO

20166855102 - NACUL, CARLOS EDUARDO-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 3113/23



H102326063106

Juzgado Civil y Comercial Común XI Nominación

San Miguel de Tucumán, 14 de abril de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**NACUL CARLOS EDUARDO c/ NACUL JAVIER Y OTRA s/ DIVISION DE CONDOMINIO**” (Expte. n° 3113/23 – Ingreso: 29/06/2023), y;

RESULTA

I. Demanda

Se presenta el Sr. Carlos Eduardo Nacul, DNI N° 8.292.489, a través de su letrado apoderado Augusto Bujazha e interpone demanda de división de condominio sobre el inmueble identificado bajo la matrícula registral F18916, el que se encuentra ubicado en Avda. Juan XXIII, N° 391, de la ciudad de Bella Vista, Padrón 179809; en contra de Javier Nacul, en el carácter de heredero del condómino Sergio Nicolás Nacul, DNI 18.232.141, fallecido, y en contra de María Victoria Aguilar, DNI 34.958.192.

Explica que siendo el inmueble indivisible materialmente dadas sus dimensiones, conforme a lo establecido en las normas municipales que establecen las dimensiones mínimas de los inmuebles, solicita la liquidación del inmueble en remate público, ordenando la división de lo producido en tres partes iguales, deducidos los gastos causidicos.

Asimismo y como una cuestión incidental, solicita se establezca el valor locativo del inmueble, y se condene a los demandados que actualmente ocupan el mismo a pagar a su mandante el valor de la locación desde que se realizó la primera intimación y hasta el momento en que se realice el remate, con más intereses que establece la tasa pasiva, y costas.

Funda la demanda en los siguientes hechos: que su poderdante es titular de una tercera parte indivisa del inmueble, siendo los demandados uno titular de una tercera parte, y el otro herederos del titular la tercera parte restante.

Remarca que el inmueble, según informe del Registro Inmobiliario, se identifica bajo la matrícula F18916, ubicado en Avda. Juan XXIII N°391 de la ciudad de Bella Vista, Dpto. Leales, y mide del pto. 1-2: 13,27mts; 2-3: 10,64 mts; 3-4: 0.35 mts.; 4-5: 3,90 mts.; 5-6: 70,84 mts.; 6-7: 18,68 mts.; 7-8: 44,37 mts.; 8-9: 22,97 mts.; 9-10:0,70 mts.; 10-11: 7,28 mts.; 11-12: 1,43 mts; 12-13: 12,18 mts., sus linderos son al N Sucesión Boucou, al S y al E. Vda. De Figueroa; y al O. Calle publica, Ruta provincial.

Pone de relieve que el inmueble objeto de la litis pertenecía en propiedad a los padres de su mandante.

Cuenta que al fallecer la Sra. Adela Galo de Nacul se abrió su sucesorio, expte 4851/99 en el cual resultaron adjudicatarios de sus bienes los herederos declarados, Nacul Carlos Eduardo, Nacul Olga del Valle, y Nacul Sergio Nicolás, de manera indivisa, en tres porciones iguales, con reserva de usufructo de por vida a favor del Sr. Néstor Antonio Nacul, padre de su Mandante. Agrega que al fallecer el Sr. Nacul, se extinguió el usufructo.

Describe que en el lugar se encuentran construidas una casa habitación, y un local comercial, ambos con frente a la calle. Puntualiza que la casa habitación era ocupada por los Sres. Néstor Antonio Nacul, y Sergio Nicolás Nacul, hasta que ambos fallecieron, continuando la ocupación del lugar el hijo del segundo, Javier Nacul (también codemandado).

Destaca que el local comercial, era ocupado por Olga del Valle Nacul, quien tenía una Farmacia, ese negocio pasó a pertenecer a Selk Boticarios SRL. Aclara que la Sra. Olga del V. Nacul, vendió su porción a su hija y codemandada en autos María Victoria Aguilar, mediante escritura N°18 de fecha 03/02/2023, pasada por ante la Escribanía Registro N°118 lo que consta en el informe del Registro Inmobiliario.

Manifiesta que al momento de que se le adjudicara la propiedad del inmueble, en el juicio sucesorio, el mismo se hallaba ocupado por el padre y el hermano de su conferente junto a su hijo, que vivían en la casa, mientras que en el local comercial funcionaba una farmacia propiedad de Selk Boticarios SRL, siendo uno de socios de esa firma, la ahora codemandada María Victoria Aguilar. Remarca que cuando falleció el padre de su mandante cesó el usufructo que este había establecido sobre el inmueble, y atento a que Selk Boticarios SRL, seguía haciendo uso exclusivo del local comercial parte del inmueble, su mandante ejerciendo el derecho que le concede el art.1988 del C.C.yC, le intimó a que se le abone el alquiler del local comercial, en la porción que a él le correspondía.

Señala que en virtud de ello, Selk Boticarios SRL, celebró con el Sr. Carlos Nacul un contrato de locación que resultaba absurdamente leonino, pues fijaba un monto de alquiler irrisorio, motivando al actor a que iniciara un proceso de mediación en el año 2018 en expte. 1955/18, CAUSA NACUL CARLOS EDUARDO VS. SELK BOTICARIOS SRL, donde se acordó que Selk Boticarios SRL abonaría la suma de \$5.000 mensuales en concepto de alquiler, de los cuales le correspondería el 30%. A su vez se convino que el contrato duraría 5 años, y que se actualizaría anualmente con el índice del indec.

Asegura que al producirse el vencimiento de ese contrato, y luego de reiteradas conversaciones con el resto de los condóminos, como no se llegaba a un acuerdo acerca del valor del contrato, todos en conjunto contrataron los servicios de una tasadora, la Martillera Silvia Noemí Albornoz, quien determinó que el valor del inmueble era de \$17.449.915 (al 21/01/2023), y en base a esa cifra su mandante remitió cartas documentos a los demandados fijando fecha para que comparezcan al estudio del presentante a los efectos de celebrar un contrato de locación, ya que el Sr. Nacul no tiene siquiera acceso al inmueble.

Manifiesta que los demandados no contestaron las intimación y por ello debió iniciar el presente juicio a fin de que se establezca el valor locativo del inmueble y se ejecute el cumplimiento del mismo.

Ofrece prueba documental.

II.- Contesta demanda

Se presenta la Sra. Diana Eleonora Díaz en nombre y representación de su hijo menor de edad Federico Nicolás Nacul, D.N.I. N° 49.047.454 y contesta demanda allanándose en forma total e incondicional. Solicita que en definitiva se proceda a la división de condominio que existe en el inmueble del cual su hijo es cotitular de dominio.

Remarca que el Sr. Sergio Nicolás Nacul falleció el 16 de octubre del año 2021 y que a partir de esa fecha fueron emplazados por el Sr. Javier Nacul a retirar todas las pertenencias de Federico Nicolás Nacul (su hermano), impidiéndole de ahí en más el ingreso a la vivienda.

Asegura que el uso y usufructo exclusivo del inmueble quedo en manos de los condóminos Javier Nacul, Carlos Nacul y María Victoria Aguilar.

Expresa que atento a que el inmueble es materialmente indivisible corresponde la liquidación del mismo a través de su venta ordenando la división de lo producido en partes iguales entre los condóminos.

Señala que atento a que su parte no ha sido intimada por el actor en forma extrajudicial, corresponde la eximición de costas en relación a su parte.

III. Contesta demanda

Se presenta el Sr. Sergio Javier Nacul, quien al contestar la demanda solicita su rechazo, por considerar que la acción ha sido promovida erróneamente en su contra. Asimismo, opone la defensa de prescripción adquisitiva y, para el supuesto de que la misma no prospere, invoca el derecho de retención hasta tanto se le reembolse el valor de las mejoras introducidas y los gastos efectuados sobre el inmueble.

Efectúa negativa general y particular de los hechos invocados por el actor. Reconoce que la casa habitación era ocupada por los Sres. Néstor Antonio Nacul, y Sergio Nicolás Nacul, hasta que ambos fallecieron, continuando la ocupación del lugar el hijo del segundo, Sergio Javier Nacul.

Relata la siguiente versión de los hechos: Que tras el fallecimiento de la Sra. Galo, entre otros bienes había tres inmuebles, los cuales se usaban en forma unificada, esto significa que la casa familiar de Sra. Galo y el Sr. Nacul estaban en la propiedad padron N° 179.809, la propiedad padrón N° 76.433 colindante izquierdo y la propiedad padrón N° 179.783 colindante norte. Explica que el uso de las viviendas se situaba en el inmueble objeto del proceso el que tenía solo dos accesos: un local que estaba rentado pero en malas condiciones edilicias y la casa con acceso desde la calle por una puerta pequeña seguida de un saguan, a mano izquierda una habitación grande que había sido

usada por la familia como estudio y living, luego caminando por el pasillo hasta llegar precisamente a la casa -la cual también estaba en gran estado de deterioro. Puntualiza que al finalizar la vivienda un fondo que se extendía teniendo acceso al segundo inmueble padrón n°179.783 ubicado en Thames n° 50, el cual servía para salir a la calle, espacio donde se ubicaban los vehículos, es decir este inmueble era el acceso y salida de los autos y demás de los que vivían allí.

Destaca que en esta coyuntura es que Don Amado Nacul, como cónyuge supérstite, manifiesta su voluntad de ceder a todos los herederos sus acciones, así como también lo haría su hijo Nacul Néstor -soltero en condición de discapacidad- con la condición de que tuviere el usufructo vitalicio de la casa-habitación, y la percepción de los alquileres del local comercial y de la propiedad padrón n° 76433 en forma vitalicia, mientras que la propiedad de la casa sea reservada exclusivamente para su nieto Nacul Sergio Javier.

Que conforme surge del testimonio de hijuela perteneciente a la sucesión de la Sra. Galo, se tiene como cesionarios de la totalidad de las acciones y derechos hereditarios de Nacul Amado y Nacul Néstor al resto de los herederos, Carlos, Olga y Sergio Nicolás Nacul.

Afirma que entre los hermanos se dio la conversación del destino de los bienes inmuebles, en la que el Sr. Carlos Nacul le propuso a Sergio Nicolás Nacul, cederle su porción ideal del padrón 179.809 en lo que refiera a la casa-habitación, si este como contraprestación postulaba y adjudicaba una casa del Instituto de la Vivienda para luego trasmitírsela a título de pago. A su vez, la Sra. Olga decidía también ceder a título gratuito la porción que en razón de la casa-habitación le correspondiera como condomina, para que eso acreciente la porción de Nacul Sergio Javier.

Sostiene que dicho acuerdo fue cumplido por parte del Sr. Nacul Sergio quien adjudica una casa del IPV conforme EXPTE N° 312/440-2000, cuya la resolución dice: "Nacul Sergio Nicolás DNI 18.232.141 adjudica el inmueble Manzana B2 Duplex 06 del barrio 120 viviendas e infraestructura de Yerba Buena por haber cumplimentado los requisitos del FO.NA.VI N° 21581/77". Alega que sin ingresar a la posesión de dicha casa, Sergio Nacul se la entrega a modo de pago por la cesión de su porción del 33% del padrón n° 179.809 a su hermano Carlos Nacul, aclarándole que la propiedad sería para Sergio Javier Nacul. Asegura que el día 07.07.2004 ambos firman el contrato de transferencia de la unidad habitacional adjudicada, en beneficio de Nacul Carlos y Sandoval Clara, su esposa, porque entonces se había cumplido el plazo legal de 3 años de prohibición de enajenación de la propiedad, esto surge de la resolución n° 2359 en el Expte n° 1796/440-2004, inmueble que desde dicha fecha y a la actualidad es propiedad del actor.

Expresa que en tal carácter, su mandante y su padre, así como la Sra. Olga Nacul ejercieron sus derechos conforme lo habían acordado iniciando la posesión animus dominis de Sergio Javier Nacul el 01.12.2004 sobre la porción de la propiedad identificada como casa-habitación.

Destaca que el local comercial era usufructuado por el Sr. Amado Nacul, quien percibía una renta de alquiler proveniente inicialmente del Sr. José Luis Aguirre y, posteriormente, del inquilino Manuel Ruiz, hasta su fallecimiento ocurrido en el año 2008. Relata que, tras dicho suceso, los locatarios instalaron una verdulería en el inmueble, el cual comenzó a deteriorarse progresivamente ante la falta de mantenimiento y realización de mejoras.

Cuenta que una vez desalojado el inquilino, el Sr. Carlos Nacul solicitó a sus hermanos inscribir la hijuela para tener una protección ante el próximo locatario, y así también a los fines de vender las otras propiedades, PADRON 179.783 Y PADRON N° 76.433, por lo que acceden en confianza de que ese era el objeto de la inscripción.

Aclara que pese a tener adjudicación por sentencia desde el año 2.000, recién en 2.009 Carlos Nacul se presenta y pide inscripción del testimonio de hijuela, tramite que él mismo lleva adelante en forma individual y que finaliza recién en el año 2015.

Relata que en el año 2015, la Sra. Victoria Aguilar, próxima a graduarse de farmacéutica, había conformado una sociedad comercial con su madre, Olga Nacul, y se encontraba en la búsqueda de un local para instalar su farmacia. En el marco de una conversación familiar, surgió la posibilidad de alquilar el local comercial identificado con padrón N.º 179.809. Sin embargo, dicho inmueble se hallaba aún ocupado por un inquilino y, además, no reunía las dimensiones exigidas por el SIPROSA para habilitar una farmacia.

Explica que ante tal situación, y a propuesta del propio actor, se convino que la Sra. Aguilar esperaría la finalización del contrato de locación vigente y que, mientras tanto, adquiriría la propiedad colindante —padrón N.º 76.433—, con el propósito de unir ambos inmuebles y así cumplir con los requisitos de espacio físico necesarios para la habilitación del establecimiento farmacéutico. Remarca que dicha compra se concretó mediante escritura de compraventa n.º 131 del 29.09.2015 pasada por el notario Enzo Fabián Galleguillo donde los tres herederos condóminos venden las propiedades padrón 76433 y padrón 179.783 para Victoria Aguilar y su esposo Manuel Fernández.

Puntualiza que a partir de ello, durante ese año 2015 Victoria Aguilar en conjunto con Nacul Sergio Javier -como poseedor de la casa-habitación del padrón 179809- inician el amurallamiento de la parte colindante entre las propiedades del padrón N.º 179.809 y padrón N.º 179.783, además realizan mejoras en los muros existentes entre los inmuebles colindantes 179809 y 76433 para la seguridad y tranquilidad de ambos, corriendo todo el gasto mampostería y mano de obra a cuenta de ellos.

Manifiesta que finalizado el contrato de alquiler del local, se dio inicio al contrato de Aguilar como gerente de SELK BOTICARIS S.R.L. desde 2018 en adelante, fecha en que su mandante permitió que su prima use espacios de su casa para colocar algunos materiales para construcción, compartiendo el gasto de pago de electricidad durante unos meses, hasta que finalmente se cierra e individualiza absolutamente el local comercial de Aguilar Victoria de la casa de Nacul Sergio Javier.

Señala que el Sr. Néstor Nacul, usufructuario de la vivienda identificada con el padrón N.º 179.809, fue diagnosticado con una enfermedad oncológica durante el año 2020, y que su fallecimiento se produjo el día 30 de junio de ese mismo año, circunstancia que importó la extinción del usufructo. Agrega que el día 16 de octubre de 2021 falleció el Sr. Sergio Nicolás Nacul, quedando desde entonces el Sr. Sergio Javier Nacul como único ocupante de la vivienda.

Asevera que la casa se encontraba muy deteriorada, ya que las condiciones de salud de Néstor Nacul primero y luego de Nacul Sergio habían hecho que gran parte del salario de su mandante fuera destinado a pagar cuidados de ambos, asistencia, medicamentos entre otros, obligación que asumió totalmente él. Que en el año 2021 pudo hacerse de un sobrante de su propio salario para iniciar mejoras en la casa, reacondicionando la cocina, el living comedor, ventanas, puertas y sistema de electricidad.

Afirma que su mandante siempre destinó sus ingresos al sostenimiento del hogar efectuando gastos de mantenimiento de la propiedad, servicio de luz, servicio de gas, servicio de aguas y cloacas, electricidad y recolección de basura municipal CISI e impuesto inmobiliario, mientras que el actor jamás realizó erogación alguna, de hecho desde el año 2000 en adelante jamás fue a la casa- habitación, desentendiéndose completamente de la casa que era habitada por su sobrino desde el año 2004.

Sostiene que así se mantuvieron las cosas hasta que en junio del 2023, el 2.6.23 su mandante recibió una carta documento del actor intimándolo a abonar un canon locativo por el uso de la casa, estableciendo dicho canon sobre una supuesta tasación privada que el mismo efectuara. Aclara que su mandante no respondió dicha misiva dado que se le intima como heredero de Nacul Sergio Nicolás, y no por carácter propio como poseedor de la propiedad, a su vez que se lo pone en una condición de locatario de un contrato inexistente.

Puntualiza que su mandante detenta la porción del inmueble que habita —identificada dentro del padrón N° 179809— a título de dueño, en virtud de ser el único poseedor de la misma en forma ostensible, pacífica y continua desde el 1° de diciembre de 2004, fecha en que alcanzó la mayoría de edad y en cuyo contexto su padre habría acordado con el actor la transferencia de dicha porción como forma de pago a su favor. En tal entendimiento, sostiene que desde entonces ejerce la posesión con animus domini. En consecuencia, se opone al intento de división de condominio promovido por el actor, por cuanto en los hechos la propiedad se encuentra ya materialmente dividida entre la parte que ocupa a título propio y el sector destinado a local comercial.

Defensa de prescripción adquisitiva

Afirma que la demanda incoada en contra de Sergio Javier Nacul debe ser rechazada por cuanto su mandante no es condómino sino es poseedor animus domini de la porción del inmueble que ocupa asignada a la casahabitación del mismo dando inicio a su posesión el 01.12.2004 y que al pasado 01.12.2024 se han computado 20 años de posesión ostensible y continua.

Relata que en el año 2000 su mandante, junto a su padre, se trasladaron a vivir al domicilio sito en calle Juan XXIII N° 391 de Bella Vista, ocupando la fracción del inmueble identificada como “casa habitación”. Señala que, a partir del 1° de diciembre de 2004, Sergio Javier Nacul revistió su situación de tenencia en título de dueño, iniciando su posesión con ánimo de señor y dueño (animus domini), conforme fuera la voluntad expresa del entonces propietario Amado Nacul, y con el consentimiento de los demás herederos, quienes reconocieron dicha posesión exclusiva e incluso desinteresaron económicamente al actor. En tal sentido, destaca que la posesión se ejerció de buena fe y cuenta con fecha cierta en la oportunidad indicada.

Señala que su mandante asumió íntegramente los gastos de mantenimiento, servicios e impuestos correspondientes al inmueble. Reitera que en el año 2004, al alcanzar la mayoría de edad Sergio Javier Nacul, se concretó la transferencia de la propiedad efectuada por Sergio Nicolás Nacul en favor de Carlos Nacul, como forma de pago por su porción del 33% respecto de la casa-habitación. Explica que en dicha oportunidad los hermanos habrían convenido expresamente que la vivienda permanecería en posesión de Sergio Javier Nacul, dado que su padre, Amado Nacul, no podría postular nuevamente ni adjudicarse otra vivienda del IPV, procurando así asegurar la permanencia del bien para su hijo. Agrega que entre los años 2004 y 2008 el Sr. Amado Nacul usufructuó la casa-habitación y percibió los alquileres de las demás propiedades; y que, tras su fallecimiento, únicamente se mantuvo la locación del local comercial, mientras que la vivienda pasó a ser poseída en forma exclusiva por su mandante.

Puntualiza que en el año 2015 el Sr. Sergio Javier Nacul costó los gastos de construcción de los muros medianeros entre el padrón 179.809 y el padrón 179.833 en conjunto con la nueva propietaria su prima Sra. Victoria Aguilar, con la que también costearon revoque y mejoras necesarias del muro medianero entre el padrón 179809 y la propiedad 76433.

Relata que durante los años 2020 y 2021, mientras su tío Néstor Nacul y su padre Sergio Nicolás Nacul atravesaban graves enfermedades, el Sr. Sergio Javier Nacul contrató una enfermera para asistirlos, en un gesto de solidaridad familiar. Expone que, tras el fallecimiento de su padre el 16 de octubre de 2021, los gastos familiares disminuyeron, lo que permitió a su mandante destinar recursos a la realización de mejoras útiles en la vivienda. Refiere que, hacia el mes de noviembre de ese mismo año, comenzó a ejecutar diversas tareas de refacción y ampliación: reparó habitaciones y dormitorios, amplió la cocina, reemplazó los pisos, procedió al retiro y posterior reconstrucción de los revoques finos afectados por la humedad, y culminó con la pintura integral de la vivienda. Menciona que en el 2023, inició la colocación de pisos del comedor, cocina, y colocación de cerramientos y abertura de aluminio en paredes, cambia las conexiones eléctricas de la casa, refacciona al pasillo de ingreso a la misma.

Asevera que desde el año 2004 hasta el año 2023 nadie ha turbado su posesión, siendo el primer acto la presente demanda. Sostiene que su posesión fue pública y a través de actos concretos que no dejaban dudas de la intención de excluir a los demás condominos.

Argumenta que atento a que el Sr. Javier Nacul ha sido citado en su carácter de condómino, sin haber resultado adjudicatario del bien, y no como poseedor, la demanda no tiene carácter interruptivo.

Para el hipotético caso que se se haga lugar a la demanda, se opone a la entrega del bien hasta tanto se abone a su mandante el total de los gastos de mantenimiento efectuados, las mejoras necesarias, las útiles, y las lujosas, como así también el lucro cesante que generó la inversión realizada en dicho inmueble con el objetivo de habitarlo perpetuamente como poseedor.

Explica que deberá computarse como deuda del actor, la tercera parte del total de gastos de conservación y mejoras efectuadas desde el año 2004 hasta el 2024.

Ofrece prueba documental.

IV.- Contesta demanda

Se presenta la Sra. María Victoria Aguilar a través de su apoderada Ana Carolina López y contesta demanda de división de condominio solicitando el rechazo de la misma, por ser la partición nociva, dispensando la misma por un plazo razonable, procurando una partición justa y equitativa sin menosprecio del inmueble.

Efectúa negativa general y particular de los hechos invocados por el actor en su demanda.

Opone falta de legitimación pasiva por cuanto advierte que si bien su mandante es adquirente a título oneroso de la porción indivisa equivalente al 33,33 % de la propiedad condómina Padrón 179.809 conforme escritura de compraventa de parte indivisa n° 18 del 3.2.2023, la adquisición del dominio no se ha cumplimentado conforme lo establece el derecho de fondo, dado que si bien es adquirente por escritura pública, la misma no ha sido inscripta con carácter definitivo.

Remarca que del informe del Registro Inmobiliario surge que la inscripción de su título se hizo de manera provisional, habiendo vencido el plazo para la reinscripción en carácter definitivo.

Opone defensa de partición nociva.

Expresa que la venta de la propiedad en subasta pública solicitada por el actor, que a prima facie parece ajustada a derecho, ocasionaría a su mandante un grave perjuicio patrimonial, de índole laboral y de pérdida de inversión económica.

Explica que la Sra. Aguilar ejerce su derecho de posesión actualmente sobre la porción que se identifica como LOCAL COMERCIAL, porción que materialmente es inferior al 33,33% de su nuda propiedad, agregando que ingresó a dicha posesión siendo locataria del mismo y tras finalizar la locación la detenta ya a título propio en ejercicio de sus derechos condóminos.

Cuenta que tras el fallecimiento de la Sra. Galo, entre otros bienes había tres inmuebles, los cuales se usaban en forma unificada, esto significa que la casa familiar de Sra. Galo y el Sr. Nacul estaban en la propiedad PADRON N° 179.809 la cual se extendía en uso y se servía de dos terrenos sin edificaciones el PADRON N° 76.433 colindante izquierdo y el PADRON N° 179.783 colindante norte. Puntualiza que el uso de las viviendas se situaba en el inmueble objeto del proceso el que tenía solo dos accesos un local que estaba rentado pero en malas condiciones edilicias y la casa que era ocupada por Nacul Amado (padre), sus hijos Nacul Néstor, Nacul Sergio y su nieto Nacul Sergio Javier, que contaba con un acceso desde la calle por una puerta pequeña seguida de un saguan, a mano izquierda una habitación grande que había sido usada por la familia como estudio y living, luego caminando por el pasillo hasta llegar precisamente a la casa -la cual también estaba en gran estado de deterioro- al finalizar la vivienda un fondo que se extendía teniendo acceso al segundo

inmueble padrón n°179.783 ubicado en Thames n° 50, del cual se servía para salir a la calle, espacio donde se ubicaban los vehículos, es decir este inmueble era el acceso y salida de los autos y demás de los que vivían allí.

Señala que en esta coyuntura es que Don Amado Nacul, como cónyuge supérstite de la Sra. Galo, manifiesta su voluntad de ceder a todos los herederos sus acciones, así como también lo haría su hijo Nacul Néstor -soltero en condición de discapacidad- con la condición de que tuviere el usufructo vitalicio de la casa habitación, y la percepción del alquiler del local comercial en forma vitalicia, mientras que la propiedad de la casa sea reservada exclusivamente para Nacul Sergio y su nieto Nacul Sergio Javier.

Remarca que mediante resolución de fecha 20/09/2000 se tiene como cesionarios de la totalidad de las acciones y derechos hereditarios de Nacul Amado y Nacul Néstor al resto de los herederos, los hermanos: Carlos, Olga y Sergio Nacul.

Afirma que en este marco, el actor Carlos Nacul le promete a Sergio Nacul que le cedería su porción respecto del padrón 179.809 a cambio de la entrega de una casa del Instituto de la vivienda a título de pago. Ante ello la madre de su mandante, Nacul Olga, manifestó no tener inconvenientes con que la casahabitación quede para la exclusiva posesión de Nacul Sergio Nicolás y su hijo, cediendo su porción de la casa para ellos.

Asevera que dicho acuerdo se llevó adelante y consta entre los familiares que Nacul Sergio Nicolás obtuvo adjudicación de un inmueble en Yerba Buena en su favor y que pasado los 4 años de prohibición por resolución administrativa, le transfirió la propiedad a Nacul Carlos.

Manifiesta que una vez fallecido el Sr. Amado Nacul, y ante la imposibilidad de cobrar los alquileres de los inmuebles, Sr. Nacul Carlos convoca a sus hermanos y les dice que deberían inscribir la hijuela al único fin de estar legitimados activamente para accionar contra los inquilinos, por lo que los hermanos en el convencimiento de que era a ese solo efecto aceptan inscribir la hijuela, lo que se concreta en el año 2015.

Señala que su mandante acordó alquilar el local comercial ubicado del padrón 179809, como asimismo comprar los inmuebles identificados con padrón 76433 y 179.783. Destaca que la locación del local comercial inició en el año 2018, pactándose una duración de diez años para que las inversiones de la Sra. Aguilar se amortizaran.

Cuenta que realizadas las mejoras y la construcción cargando su mandante con todos los gastos que surgió por el deplorable estado del local comercial, a solo un mes de ejecución contractual, el actor inicia un juicio de modificación contractual *el Expte n° 1955/18 NACUL CARLOS EDUARDO C/ SELK BOTICARIOS S.R.L. S/ MEDIACION JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII con el objeto de que se incremente el monto del canon locativo*, su mandante estaba embarazada de 8 meses, y viéndose prácticamente obligada porque una rescisión contractual lesionaría su trabajo, sus empleados y su inversión, accede a un incremento de \$1.000 sobre lo antes estipulado y a disminuir el tiempo de duración de la locación que en principio fue por 10 años a 5 años.

Sostiene que la ejecución del contrato continuó hasta que en junio del año 2023 el actor intimó a su mandante por carta documento para incrementar el valor del canon locativo, sin embargo la Sra. Aguilar, quien ya era adquirente a título oneroso de la porción indivisa del condominio, no accedió a lo peticionado.

Afirma que la partición del condominio en este momento es nociva, encontrándose el caso encuadrado en lo dispuesto en el art. 2001 del C.C.yC.

Destaca que la división del inmueble implicaría la pérdida de su inversión económica en el local comercial, y de su fuente de trabajo y de sus empleados, como la inutilización de las adaptaciones efectuadas en el padrón 76433 para el funcionamiento de la farmacia. Puntualiza que las pérdidas económicas debido al intempestivo cierre de la farmacia serían de gran magnitud. Presenta un informe de contador público donde se realiza una evaluación del costo de un cierre de estas características. Asegura que cuando un condómino solicite la división en forma antifuncional o excediendo los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres (art. 1071, del Código derogado y 10 del Código Civil vigente), la partición solicitada podrá ser nociva ya sea, perjudicial para cualquiera de los condóminos, por circunstancias graves, o perjudicial a los intereses de todos o al aprovechamiento de la cosa, según su naturaleza y destino económico.

Petición de atribución preferencial. División en especie. Expresa que su mandante, quien posee la porción del local comercial el cual es inferior a su propiedad del 33,33, % es quien pide primero el rechazo de la división del condominio por las razones antes expuestas declarándose indivisión temporal por 5 años, pero asimismo también cuando opere de pleno derecho el plazo de postergación de la división, pide que tal partición sea en especie priorizando su actividad comercial que lleva ya seis años en curso.

Pone de relieve que si se dividiera el condominio con venta en subasta pública del todo, el tercer adquirente no podría beneficiarse del local comercial donde esta la farmacia, porque la misma para funcionar se sirve del anexo que tiene al inmueble padrón 76.433, resultando antieconómico para este tener que costear el cerramiento entre ambas propiedades. Cita arts. 2374 y 2375 del C.C.yC..

Sostiene que tal como está expuesto el caso, posterior a la partición, su mandante ajustará sus planos de mensuras para que dicha porción se adhiera a la que ya existe para ella en el padrón 76433 lo que permitirá cumplir los requerimientos catastrales y a la vez consolidar la modificación material de su propiedad para que ambas sean uno.

Explica que finalmente su mandante tomaría para sí la porción del local comercial que es inferior al 33,33 % de su propiedad condómina y el restante de su proporción cedería en beneficio de Nacul Sergio Javier para que este aproveche en lo que respecta a su posición legal.

Derecho de retención.

Puntualiza que la Sra. Aguilar a partir del año 2018 en adelante ha realizado mejoras útiles y necesarias en la porción de la propiedad, asimismo ha solventado todo costo para el funcionamiento de la Farmacia, por lo que solicita el reembolso proporcional de los gastos como del incremento en el valor de esa porción de la propiedad por las erogaciones de su mandante.

Hace reserva de retener la posesión de la porción de la propiedad hasta tanto se satisfaga el pago, el mismo se determinará de las resultas de probanzas de autos.

Ofrece prueba documental.

V. Contesta demanda

Se presenta Olga del Valle Nacul, a través de su letrada apoderada Ana Carolina López, y contesta demanda solicitando el rechazo de la misma y se dispense la partición por cinco años conforme el art. 2001 y ccs. del C.C.yC..

Niega en forma general y particular los hechos invocados por el actor en su demanda.

Relata la siguiente versión de los hechos: Que en virtud de sentencia de 20.09.2000 dictada en los autos GALO DE NACUL S/SUCESION su mandante es instituida como una de las cesionarias de la

totalidad de acciones y derechos que le correspondían a Amado y a Nestor Nacul, resultando adjudicataria del 33,33 % de las propiedades de la causante, entre ellas, el inmueble padrón n° 179809 objeto de esta litis.

Que durante el mismo año 2.000 su mandante acompañó a su hermano Sergio Nacul, para que realice las gestiones ante el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Tucumán con el objeto de adjudicar una casa del IPVyDU dando como resultado el EXPTE 312/440-2000 en el que resultó adjudicatario de una vivienda.

Cuenta que sus hermanos habían hecho un acuerdo en el que Sergio entregaba una casa adjudicada del IPV a Carlos y este último se desinteresaba de su porción de la propiedad condómina de la casa de Bella Vista, que ocupaban Sergio Nicolás y Sergio Javier, para que quedará en favor de este último.

Explica que su interés se encuentra sobre el local comercial aunque representara menos que su porción, aclarando que no realizaba actos posesorios sobre el resto, que fue aprovechada y poseída por su sobrino Sergio Javier Nacul a título de dueño por todos estos años, conforme fue acordado por los hermanos y la voluntad de su padre.

Remarca que no hubo ningún cambio hasta el año 2009 cuando, una vez fallecido el Sr. Amado Nacul, con el fin de desalojar unos inquilinos, los hermanos inscriben las hijuelas. Aclara que desde el año 2009 al 2015 vivieron en la propiedad objeto de la litis -casa- Sergio Nacul y su hijo, Sergio Javier Nacul continuando su posesión a título de dueños, mientras que el local se alquilaba.

Cuenta que en el año 2015 se realiza la venta de dos propiedades condóminas padrón N° 179.783 y el Padrón N° 76433 en beneficio de Victoria Aguilar, quien inició modificaciones en la propiedad del padrón n° 76.433 sita en Av. Juan XXIII n° 377 para poder adaptar a la futura farmacia que requería mas espacio con un depósito y una sala de empleados, más la guardia para poder funcionar conforme los requisitos del Dpto. de Fiscalización del SIPROSA.

Pone en relieve que en el año 2018 se celebró en el mes de febrero un contrato de locación entre Carlos, Sergio y Olga con Selk Boticarios SRL, por el local comercial con salón principal de 75,03 mts², un ambiente para deposito de 32,84 mts² con puerta de una hoja y un ambiente de 15,25 mts² con acceso a los dos ambientes mencionados anteriormente, un ambiente de 9,68 mts² y un baño; con una duración de 120 meses contando desde el 10 de febrero de 2018 al 10 de febrero de 2028 y por un valor de \$2.500 canon mensual. Sostiene que pese a que el Sr. Carlos Nacul inició un juicio tendiente a modificar el valor y la duración del contrato, el mismo se encuentra vigente al día de la fecha.

Cuenta que con posterioridad, el día 02/02/23, su mandante vende a la Sra. Victoria Aguilar todas las acciones y derechos que tenía como condómina, incluido el carácter de locadora del local comercial.

Menciona que en fecha 02/06/23 el Sr. Carlos Nacul intimó a su mandante a firmar un nuevo contrato de locación por tres años por un valor mensual de \$60.000 y un aumento semestral del 30%, mientras que aun se encontraba vigente el contrato de locación de fecha 20/02/18. Al no haber arreglo alguno, el contrato continuó de la misma forma.

Plantea que si bien su mandante vendió su parte del condominio continúa siendo locataria respecto del local comercial, considera que nos encontramos frente a una partición nociva de conformidad a lo dispuesto por el art. 2001 y ccs. del C.C.yC, por existir un contrato de locación vigente y su impacto en la división del condominio. Asegura que los costos de la rescisión de locación anticipada

incluirán: 1. Daño material: pérdida de la chance, lucro cesante sobre la base de \$256.821.091,63; 2. Daño moral: el que es determinado y computado por VS; 3. Gastos judiciales: honorarios de los abogados de las partes, honorarios de peritos intervinientes, tasa de justicia y demás causísticos que se generen.

Explica que otro perjuicio para los condóminos será que el valor se recibirá en la subasta será inferior al real que podría obtenerse si las condiciones de la propiedad fuera libre de ocupantes. Recuerda que una fracción cuenta con un contrato de locación vigente y la otra tiene a Sergio Javier Nacul como poseedor.

Por último destaca la reducción de lo producido de la venta por los costos del proceso judicial y la subasta pública.

Ofrece prueba documental.

VI. Trámite procesal de la causa

En fecha 16/04/25 se lleva a cabo la audiencia de conciliación y proveído de pruebas, invitándose a las partes a conciliar sin ser posible un acuerdo. Se proveen las siguientes pruebas ofrecidas: Actor n°1: Documental. Admitida; Actor n°2: Informativa. Desistida; Actor n°3: Pericial Martillero. Admitida (producida); Actor n°4: Informativa. Admitida (producida); Dem. Sergio Javier Nacul N°1: Documental. Admitida; Ddo. Sergio Javier Nacul N°2: Informativa. Admitida; Ddo. Sergio Javier Nacul N°3: Testimonial. Admitida (producida); Ddo. Sergio Javier Nacul N°4: Pericial Martillero: Admitida (acumulada a Actor n°3); Ddo. Sergio Javier Nacul N°5: Pericial arquitectónica. Admitida (producida); Ddo. Sergio Javier Nacul N°6: Declaración de parte. Admitida (producida); Dda. Victoria Aguilar N°1: Documental. Admitida; Dda. Victoria Aguilar N°2: Informativa. Admitida (producida); Dda. Victoria Aguilar N°3: Testimonial. Admitida; Dda. Victoria Aguilar N°4: Inspección Ocular. Admitida (se acumula a la actora n°4); Dda. Victoria Aguilar N°5: Pericial Contable. Admitida (producida); Dda. Olga Nacul N°1: Documental. Admitida; Dda. Olga Nacul N°2: Informativa. Admitida (producida); Dda. Olga Nacul N°3: Pericial Contable. Admitida (acumulada a la demandada n°5); Defensoría n°1: Pericial Psicológica. Admitida (producida); Defensoría n°2: Entrevista art. 12 Convención Derechos del Niño. Admitida (producida).

En fecha 25 de julio de 2025, se llevó a cabo a horas 08:00, la Audiencia del art. 12 Convención sobre los Derechos del Niño.

A los 30 días del mes de Julio de 2025 se lleva a cabo la segunda audiencia en la que prestan declaración los testigos ofrecidos y declara como parte el Sr. Carlos Nacul.

En fecha 03/09/25 se convoca a una nueva audiencia en la que se invita a las partes a conciliar sin arribar a un acuerdo. Acto seguido se tiene por concluido el periodo probatorio.

Practicada planilla fiscal, mediante decreto de fecha 18/09/25 se ponen los autos a despacho para dictar sentencia, y

Cumplido con el previo ordenado, en fecha 10/03/26 vuelven los autos a despacho para dictar sentencia,

CONSIDERANDO

I. El objeto y antecedentes del caso

Se presenta el Sr. Carlos E. Nacul y promueve demanda por división de condominio en contra de Sergio Javier Nacul y de María Victoria Aguilar, DNI 34.958.192 sobre el inmueble identificado bajo

la matrícula registral F-18916, el que se encuentra ubicado en Avda. Juan XXIII, N° 391, de la ciudad de Bella Vista, integrándose además la litis con la Sra. Olga del Valle Nacul y Federico Nicolás Nacul.

Las demandadas María Victoria Aguilar y Olga del Valle Nacul solicitan el rechazo de la demanda, alegando que ya existía una división de hecho del inmueble, y que una partición en este momento resultaría nociva y perjudicial para los condóminos, con graves pérdidas económicas.

Por su parte, el demandado Sergio Javier Nacul solicita el rechazo de la demanda y opone defensa de prescripción adquisitiva, alegando ser poseedor del inmueble hace más de veinte años con animus domini.

El menor Federico Nicolás Nacul, representado por su madre, con intervención del Ministerio Público, se allana a la demanda, solicitando se ordene dividir el condominio y proceder a la venta del inmueble, otorgando el producido en partes iguales a cada condómino.

II. Normativa aplicable

Como ya he dicho, el actor inicia la presente acción en virtud de lo dispuesto en el art. 1997 del C.C.yC., con el objeto de solicitar la partición judicial del inmueble del cual es cotitular de dominio junto a los demandados. El art. mencionado dispone: "Excepto que se haya convenido la indivisión, todo condómino puede, en cualquier tiempo, pedir la partición de la cosa. La acción es imprescriptible".

Uno de los medios de conclusión del condominio se halla configurado por la división o partición, la que consiste en la transformación del derecho inmaterial de cada condómino en una fracción determinada y concreta, o eventualmente en una suma de dinero equivalente a su interés dentro de la cosa. La partición, como modo típico de conclusión y liquidación del condominio, consiste en la conversión de la parte ideal que le corresponde a cada comunero, en una porción o lote material equivalente a su interés en la cosa (Mariani de Vidal, "Curso de Derechos Reales", T. 2, pág.51). Con la división, en lugar de una parte alícuota sobre uno o varios bienes, se tiene el dominio exclusivo de uno o parte de ellos.

III. Falta de legitimación pasiva

Antes de abocarme al fondo de la cuestión planteada, es menester merituar el planteo de falta de legitimación pasiva formulado por la Sra. María Victoria Aguilar. La codemandada argumenta que si bien es adquirente a título oneroso de la porción indivisa equivalente al 33,33 % de la propiedad condomina padrón 179.809 conforme escritura de compraventa de parte indivisa n° 18 del 3.2.2023, la adquisición del dominio no se ha cumplimentado conforme lo establece el derecho de fondo, dado que si bien es adquirente por escritura pública, la misma no ha sido inscripta con carácter definitivo.

Remarca que del informe del Registro Inmobiliario surge que la inscripción de su título se hizo de manera provisional, habiendo vencido el plazo para la reinscripción en carácter definitivo.

Adelanto que la excepción no debe prosperar. En efecto, si bien la Sra. Aguilar alega no ser condómino por encontrarse su adquisición inscripta solo en forma provisoria, lo cierto es que ha adquirido la parte indivisa mediante escritura pública y ha recibido la posesión del bien, configurándose así el título y modo exigidos por los arts. 1892 y 1893 del CCyC. En tal condición, reviste la calidad de titular sustancial del dominio, más allá de que en el Registro de la Propiedad aún figure provisoriamente o incluso permanezca inscripto el enajenante como titular formal o registral. Esta dualidad no afecta la existencia del derecho real transmitido, sino solamente su oponibilidad frente a terceros.

A ello se suma que, al contestar demanda, la propia excepcionante se presentó y actuó como verdadera dueña, ejerciendo defensas y afirmaciones propias del condómino, lo que evidencia una conducta contradictoria al principio de los actos propios. No puede, por un lado, negarse legitimación para ser parte y, por otro, asumir la defensa de un derecho que solo corresponde a quien ostenta el dominio.

En consecuencia, existiendo un interés jurídico directo en el resultado de la división, y siendo indudable su calidad de titular sustancial del derecho real cuya titularidad formal aún no se ha reflejado plenamente en sede registral, corresponde rechazar la excepción interpuesta y tenerlo como parte legitimada para integrar la litis.

IV. Tacha de testigos

El apoderado de la parte actora tacha a los testigos Barrientos María del Carmen y Ricardo Salas, por ser complacientes, declarando en forma parcial y en favor de la demandada Victoria Aguilar. En particular pone en relieve el vínculo laboral entre la Sra. Barrientos y la demandada.

Adelanto que las tachas deben ser rechazadas. En primer término, resulta importante mencionar que la relación laboral de la testigo Barrientos con la Sra. Aguilar, no resulta suficiente para privar de valor a su testimonio. Su calidad de dependiente de la demandada no determina por sí la falsedad de sus dichos, que en el caso de autos no resultan contradichos por ninguna otra prueba de modo contundente.

En cuanto a la veracidad de ambos testigos, tengo en cuenta que han contestado las preguntas en forma clara, sin contradicciones, dando razón de sus dichos. Si bien el apoderado del actor manifiesta que tanto la Sra. Barrientos como el Sr. Salas declararon en forma parcial, no precisa sobre que hechos los testigos han faltado a la verdad o con que pruebas de autos se contradicen sus dichos. Ambos testigos, declararon bajo que circunstancias conocen el inmueble objeto de esta litis, como así también a la familia Nacul, explicando que es una ciudad chica donde todos se conocen. Lo declarado es el resultado de lo que su percepción interpretó de los hechos y deberá ser valorado con las demás pruebas producidas en autos.

V. Defensa de prescripción adquisitiva

Atento a la naturaleza de las pretensiones deducidas y a fin de establecer un orden lógico en el tratamiento de las cuestiones, corresponde en primer término analizar la defensa de prescripción adquisitiva promovida por el demandado Sergio Javier Nacul.

Es preciso aclarar que, en materia de prescripción adquisitiva, la excepción no puede confundirse con la reconvencción, ya que la excepción se funda en un impedimento de hecho para el progreso de la pretensión, por lo cual tiene una finalidad negativa respecto de la demanda. Por el contrario, la reconvencción no tiene esta finalidad negativa contra la demanda, sino que tiene una pretensión positiva consistente en obtener un reconocimiento en la adquisición de su derecho de propiedad.

Ahora bien, una vez delimitadas las diferencias sustanciales, corresponde ingresar al tratamiento de la excepción de prescripción adquisitiva. El codemandado Sergio Javier Nacul sustenta su defensa en haber ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto de litis desde el 1° de diciembre de 2004, fecha en que alcanzó la mayoría de edad y en cuyo contexto su padre habría acordado con el actor la transferencia de dicha porción como forma de pago a su favor.

Manifiesta que si bien comenzó a habitar el inmueble (sector casa habitación) junto a su padre en el año 2000, en diciembre del año 2004 convirtió su situación de tenencia en título de dueño, iniciando su posesión con ánimo de señor y dueño (animus domini), conforme fuera la voluntad expresa del

entonces propietario Amado Nacul, y con el consentimiento de los demás herederos, quienes reconocieron dicha posesión exclusiva e incluso desinteresaron económicamente al actor. En tal sentido, destaca que la posesión se ejerció de buena fe y cuenta con fecha cierta en la oportunidad indicada.

Asevera que desde esa fecha realizó actos de mantenimiento y mejoras sobre el inmueble como así también abonó los servicios e impuestos correspondientes.

Descripto el marco fáctico, corresponde recordar, que los elementos de la prescripción adquisitiva, como así también de la prescripción como defensa, son dos: la posesión y el tiempo. Asimismo, estos requisitos deben ser demostrados por quien intenta la acción, de un modo indubitable. Es decir que la comprobación de los extremos exigidos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente durante todo el tiempo que la ley manda respecto de la totalidad del inmueble.

Antes de valorar las pruebas, cabe aclarar que en los casos en que la prescripción adquisitiva es planteada como defensa, no resulta exigible el cumplimiento de los recaudos establecidos por el Art. 24 de la Ley N° 14.159.

Respecto a la Prescripción Adquisitiva de dominio, el Código Civil, aplicable al caso, ordena lo siguiente: Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo (art. 3947 CC). La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley (art. 3948 CC).

En efecto, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio, en este caso como derecho de defensa, que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual artículo 1.899 del Código Civil y Comercial vigente.

Por otro lado y conforme lo dispone el art. 4016 del C.C. "al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta del título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión".

Es sabido que la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta a quien alega tal hecho, de conformidad a los principios generales (art. 308 del CPCC).

Luego de efectuar un detenido análisis del conjunto probatorio obrante en autos, concluyo que la defensa articulada no puede prosperar. En efecto, el demandado no ha logrado acreditar la posesión con animus domini durante el lapso legal exigido para la procedencia de la prescripción adquisitiva. Si bien sostiene haber comenzado a poseer la vivienda con ánimo de dueño desde el año 2004, tal manifestación carece de respaldo probatorio alguno. Por el contrario, ha quedado demostrado que en dicho inmueble habitaban, su padre, el Sr. Sergio Nicolás Nacul; su abuelo, el Sr. Amado Nacul; y su tío, el Sr. Néstor Nacul, sin que el demandado haya probado la realización de actos posesorios propios, públicos y excluyentes que revelen una interversión del título o un ejercicio autónomo de la posesión en nombre propio, distinto del detentado por su padre y, posteriormente, por sus hermanos.

Es importante mencionar que el inmueble objeto de la litis fue adjudicado mediante la hijuela confeccionada en los autos "Galo de Nacul Adela s/ Sucesión", a favor de los Sres. Carlos Eduardo Nacul, Olga del Valle Nacul y Sergio Nicolás Nacul, reservándose el usufructo vitalicio para los Sres.

Amado Nacul y Néstor Nacul. Dicha hijuela fue inscripta recién en el año 2015 en el Registro Inmobiliario de la Provincia, circunstancia que reviste relevancia para el análisis del caso, en tanto evidencia que la situación dominial del bien se mantuvo en trámite hasta esa fecha. Cabe valorar que tales hechos resultan incompatibles con el ejercicio de una posesión pacífica, continua y exclusiva por parte del Sr. Sergio Javier Nacul, máxime cuando no obra en autos convenio, acto jurídico o título alguno que le reconozca derechos posesorios independientes o excluyentes respecto de los restantes coherederos.

Para adquirir la propiedad del inmueble era menester la demostración de que los actos materiales realizados lo fueron con exclusión de los restantes condóminos, pues sólo de este modo evidencia la posesión exclusiva necesaria para adquirir el dominio por usucapión. Esta prueba se valora restrictivamente, ya que debe ser idónea para desvirtuar la presunción de que actuó en interés de otros sucesores/cesionarios a quienes pretende desplazar.

La escasa prueba documental acompañada por el Sr. Sergio Javier Nacul se remonta recién al año 2023 en adelante, principalmente en lo que respecta a las mejoras efectuadas en el inmueble. Sin embargo, tales elementos resultan insuficientes para acreditar la posesión con ánimo de dueño durante el lapso legal exigido. Debe destacarse, además, que el pago de servicios y tasas no constituye un acto posesorio en los términos del Código Civil, pues se trata de actos compatibles con la figura del mero tenedor o con un comportamiento de colaboración entre condóminos por ser quien habita y se beneficia del inmueble, carente de la exclusividad y exterioridad que exige la verdadera posesión autónoma.

Si bien se encuentra acreditado que el Sr. Sergio Javier Nacul habita en la vivienda y ha efectuado determinadas mejoras en el inmueble a partir del año 2023 (conforme surge de la prueba documental y pericial de arquitectura) ello no resulta suficiente para tener por demostrado el ejercicio de actos posesorios con animus domini durante el lapso legal requerido para la prescripción adquisitiva (veinte años). Cabe puntualizar, además, que aun admitiendo —al sólo efecto argumentativo— que su posesión se habría iniciado en diciembre de 2004, el plazo legal no se encontraría cumplido, habida cuenta de los efectos suspensivos generados por las cartas documento y por la interposición de la presente acción judicial en el año 2023 por el Sr. Carlos Nacul, hechos que interrumpen o suspenden el curso de la prescripción conforme a derecho.

La particular rigurosidad de la prueba exigida en caso de comunidad se explica porque los actos posesorios cumplidos deben mostrarse idóneos para excluir a los restantes condóminos, de modo tal que debieron verse en la necesidad de oponerse a ellos; a la vez que excluyan posibles actos de tolerancia en el marco de las relaciones familiares. De allí que en los supuestos de indivisión o comunidad hereditaria es necesario verificar que los actos realizados por el coheredero o comunero exceden el ejercicio normal del derecho que le corresponde en cuanto tal.

En virtud de lo expuesto, corresponde rechazar la defensa de prescripción adquisitiva formulada por Sergio Javier Nacul.

VI. El caso de autos

Tal como se expuso, el actor promueve la presente acción en su carácter de cotitular de dominio del inmueble ubicado en Av. Juan XXIII N° 391, de la ciudad de Bella Vista, identificado con el Padrón N° 179809, solicitando la división del condominio conforme lo previsto en el artículo 1997 del Código Civil y Comercial de la Nación, que reconoce a cada condómino el derecho a poner fin al estado de indivisión.

En cuanto a la legitimación pasiva, la litis se encuentra correctamente trabada con el resto de los titulares registrales del inmueble referido: María Victoria Aguilar, Sergio Javier Nacul y Federico Nicolás Nacul, estos dos últimos en su carácter de herederos del Sr. Sergio Nicolás Nacul, también cotitular del dominio. De este modo, todos los sujetos que ostentan un interés jurídico directo en la partición del bien han sido debidamente integrados al proceso, asegurando la validez formal y sustancial del contradictorio.

Es preciso remarcar que se encuentra debidamente acreditado que la Sra. Olga Nacul, también citada en autos, transfirió el dominio de su parte indivisa en el inmueble a favor de la Sra. María Victoria Aguilar, mediante escritura pública N° 18 de fecha 03/02/2023. Dicha transmisión, si bien cuenta con inscripción provisoria en el Registro Inmobiliario, lo que produce efectos únicamente en materia de oponibilidad frente a terceros, sin afectar la validez del acto entre las partes intervinientes. En consecuencia, la Sra. Olga del Valle Nacul carece de interés jurídico actual y, por ende, de legitimación pasiva para intervenir en el presente proceso de división de condominio.

En lo que respecta a la posición adoptada por los demandados corresponde mencionar que el menor Federico Nicolás Nacul se allana a la demanda. Por su lado, el Sr. Sergio Javier se opone a la partición del inmueble y plantea defensa de prescripción adquisitiva, la que fue rechazada conforme lo antes considerado. Por último, la Sra. María Victoria Aguilar se opone a la división del bien planteando que nos encontramos frente a un caso de partición nociva.

Establecida la calidad de condóminos de las partes respecto del inmueble objeto de autos, corresponde encuadrar la cuestión en lo dispuesto por el art. 1997 del Código Civil y Comercial de la Nación, que expresamente reconoce a todo condómino el derecho a pedir, en cualquier tiempo, la partición de la cosa común, salvo que se hubiere convenido la indivisión. La norma recepta así el principio según el cual ninguna persona se encuentra obligada a permanecer indefinidamente en el estado de comunidad, otorgando a cada titular la facultad de provocar su cese cuando así lo estime pertinente. Asimismo, el precepto establece que la acción de partición es imprescriptible, de modo tal que su ejercicio no se ve obstado por el transcurso del tiempo mientras subsista el condominio.

Aclarado lo anterior corresponde expedirme en relación a las oposiciones planteadas por los demandados.

VI.1. Oposición por partición nociva

La Sra. Aguilar manifiesta que la partición del condominio en este momento es nociva, encontrándose el caso encuadrado en lo dispuesto en el art. 2001 del C.C.yC. Alega que la división del inmueble implicaría la pérdida de su inversión económica en el local comercial, y de su fuente de trabajo y de sus empleados, como la inutilización de las adaptaciones efectuadas en el padrón 76433 para el funcionamiento de la farmacia. Puntualiza que las pérdidas económicas debido al intempestivo cierre de la farmacia serían de gran magnitud.

En primer término resulta importante poner de relieve que el Art. 2001 del C.C.y C. dispone que: "Cuando la partición es nociva para cualquiera de los condóminos, por circunstancias graves, o perjudicial a los intereses de todos o al aprovechamiento de la cosa, según su naturaleza y destino económico, el juez puede disponer su postergación por un término adecuado a las circunstancias y que no exceda de cinco años. Este término es renovable por una vez".

El instituto persigue que el derecho a pedir la división de la cosa común no sea ejercido abusiva o intempestivamente, correspondiendo a los jueces determinar cuándo se da el supuesto de nocividad que obliga a postergar la división pedida por uno de los condóminos, tratándose de una situación de hecho que debe ser resuelta prudencialmente -(cfr. Borda "Tratado de Derecho Civil. Derecho

Reales, T. 1, p. 510).

En cuanto a la oposición formulada por la Sra. María Victoria Aguilar con fundamento en la supuesta partición nociva del inmueble, adelanto que la misma no puede prosperar. Ello es así, por cuanto la postergación judicial de la partición prevista en el art. 2001 del C.C. y C. constituye una excepción al principio general consagrado en el art. 1997 del mismo cuerpo legal, que reconoce a todo condómino el derecho a pedir en cualquier tiempo el cese del estado de indivisión. En consecuencia, tratándose de una limitación al ejercicio de un derecho expresamente reconocido por la ley, su procedencia debe ser apreciada con criterio restrictivo y únicamente frente a la acreditación concreta de circunstancias graves que demuestren que la división ocasionaría un perjuicio cierto, actual y objetivamente relevante para los intereses comunes o para el aprovechamiento económico de la cosa.

En el caso de autos, si bien se encuentra acreditado que la demandada desarrolló en el sector del local comercial una actividad económica y efectuó inversiones destinadas al funcionamiento de la farmacia, tales circunstancias no resultan, por sí solas, suficientes para justificar el mantenimiento forzoso de la indivisión. En efecto, no puede perderse de vista que la Sra. Aguilar decidió llevar adelante esas inversiones y proyectar su actividad comercial sobre un inmueble cuya naturaleza condominial conocía sobradamente, o al menos no podía desconocer, por lo que debió prever, al tiempo de organizar su emprendimiento, la eventualidad de que cualquiera de los condóminos ejerciera el derecho legal de solicitar la división del bien.

Desde esa perspectiva, las erogaciones realizadas, la adecuación del local para la explotación farmacéutica y aun la conveniencia empresarial de continuar en ese emplazamiento, constituyen riesgos propios de la decisión negocial adoptada por la codemandada, que no pueden ser trasladados al resto de los condóminos al extremo de imponerles la subsistencia de una comunidad que la ley no obliga a mantener. Si la intención de la demandada era resguardar la amortización de su inversión, correspondía arbitrar oportunamente los mecanismos contractuales y jurídicos idóneos para otorgar mayor estabilidad a su situación —entre ellos, pactar locaciones o acuerdos compatibles con el tiempo necesario para recuperar las mejoras introducidas—, mas no pretender luego neutralizar el ejercicio del derecho de partición invocando las consecuencias de una planificación asentada sobre un bien ajeno en parte e intrínsecamente expuesto a división.

Tampoco resulta suficiente, a los fines pretendidos, la alegación de que no existiría otra zona adecuada para el traslado de la farmacia o que el cierre o mudanza del emprendimiento acarrearía pérdidas económicas. Tales extremos, aún de ser atendibles desde una perspectiva comercial, responden a un interés predominantemente individual de la demandada y no configuran, en los términos del art. 2001 del C.C. y C., una circunstancia grave que autorice a restringir el derecho de los demás condóminos a poner fin al estado de indivisión. La nocividad de la partición no puede quedar configurada por la sola inconveniencia subjetiva que la división genere para uno de los comuneros, ni por la mayor utilidad que a este le reporte la continuidad del estado actual de ocupación del bien.

En este contexto, el ejercicio por parte de la actora de su derecho a reclamar la división del condominio (art. 1997 del CCyC) no luce abusivo en tanto no denota un obrar contrario a los fines del ordenamiento jurídico, ni excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres (art. 10 CCyC). No se advierte tampoco que las circunstancias imperantes permitan encuadrar el caso en el supuesto de partición nociva que autorice a continuar demorando la extinción del condominio (art. 2001 CCyC).

Bajo ese entendimiento, se juzgó que no justifica tal restricción la mera alegación de la simple conveniencia para los intereses del comunero oponente (cf. CNCiv., sala F, 03-VII-2000, elDial.com.AA5F0), en tanto no se

advierta que el reclamo denote un obrar antifuncional o abusivo; ni la invocación que en el predio funcione una estación de servicio o garage comercial (cf. CNCiv., sala G, “Vázquez”, ya cit.) o la situación económica del país que torne inconveniente la partición (cf. CNCiv., sala L, “Lambruschi”, sent. de 08-V-2013, Lleyonline AR/JUR/23309/2013); o la desvalorización propia de las subastas, la potencial afectación del personal y del fondo de comercio (CCCom.1° LP, sala III, sent. de 04-III-1997, elDial.com.WDOB4); o la baja del valor de la propiedad salvo que se trate de una depresión excepcional (CNEsp.Ccom., sala I, sent. de 19-II-1988, SAIJ sum. P0001979), por cuanto aquello que la ley procura evitar es que uno de los condóminos no pueda, en circunstancias extraordinarias y perjudiciales, requerir la división en perjuicio de los restantes comuneros (CCCom. y Lab. Rafaela, sent. de 13-VIII-1994, JA 1994-IV, síntesis). En cambio, sí se admitió el diferimiento de la partición frente a especiales circunstancias de vulnerabilidad del condómino que habita el bien (cf. CNCiv., sala H, “S., I.T.”, sent. de 06-VI-2015, Lleyonline AR/JUR/36017/2015), o cuando la división del condominio resulta perjudicial al interés familiar (CNCiv., sala J, “D., C.A.” sent. de 4-III-2021, Lleyonline AR/JUR/1557/2021; íd. sala M, “G., A.M.” sent. de 8-V-2015, La ley online AR/JUR/18695/2015).(CAMARA I DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA PLATA- “MANGANILLO, MARÍA JIMENA C/ MANGANILLO, JORGE MARIO Y OT. S/DIVISIÓN DE CONDOMINIO” Fecha de sentencia 30/11/21).

En virtud de lo expuesto, corresponde rechazar la oposición por partición nociva formulada por la demandada María Victoria Aguilar.

VI.2. Derecho de retención

Antes de abocarme al derecho de retención planteado por los demandados, corresponde señalar que de la prueba pericial producida en autos surge que la división material del inmueble no resulta posible en forma autónoma, siendo únicamente factible a través del régimen de propiedad horizontal, alternativa que el experto no aconseja por resultar antieconómica en atención a las características, disposición y aprovechamiento del bien. En consecuencia, la solución del caso debe encuadrarse en lo dispuesto por los arts. 2374 y 2375 del Código Civil y Comercial de la Nación. En efecto, el primero de tales preceptos establece como principio la partición en especie, pero dispone que, cuando ella no es posible, debe procederse a la venta de los bienes y a la distribución del producto obtenido; mientras que el art. 2375 expresamente veda la división aun de bienes materialmente divisibles cuando ello torna antieconómico el aprovechamiento de las partes. De tal modo, encontrándose acreditado en autos que la partición en especie no resulta viable y que la eventual implementación de un régimen de propiedad horizontal importaría una solución antieconómica, corresponde disponer la venta del inmueble y la posterior distribución del producido entre los condóminos conforme a sus respectivas cuotas.

Sentado ello, el derecho de retención invocado por los demandados Sergio Javier Nacul y María Victoria Aguilar con fundamento en las mejoras y gastos que afirman haber realizado sobre distintos sectores del inmueble, no puede prosperar en los términos pretendidos, esto es, como facultad para mantener la ocupación del bien y paralizar su realización judicial hasta tanto se les abone suma alguna. Ello es así, por cuanto en el caso de autos no se dispone la restitución del inmueble a favor de otro condómino determinado, sino el cese del estado de indivisión mediante la venta del bien y la posterior distribución del producido entre quienes resulten titulares de derechos sobre aquél. En tales condiciones, no se configura adecuadamente el presupuesto propio del derecho de retención, que supone la facultad de rehusar la entrega de una cosa hasta ser desinteresado, extremo que no se compadece con la naturaleza y efectos de la presente decisión.

Dicho de otro modo, no existe aquí una obligación de entrega material del inmueble a favor del actor o de otro comunero que pudiera ser válidamente resistida mediante la invocación de un derecho de retención, sino una realización judicial del bien común para liquidar el condominio, solución que viene impuesta precisamente por la imposibilidad de su partición en especie y por el carácter antieconómico de cualquier división material alternativa. Admitir que tal defensa pueda impedir o demorar la venta importaría, en los hechos, consagrar una indivisión forzosa no prevista por la ley y subordinar el ejercicio del derecho a pedir la partición al previo pago de créditos cuya existencia, entidad y alcance deben ser materia de verificación específica.

Sin perjuicio de ello, el rechazo del derecho de retención como facultad impeditiva de la venta no implica desconocer, de manera automática, la eventual existencia de créditos a favor de los demandados por gastos de conservación o mejoras necesarias y útiles, en la medida en que tales conceptos hubieren sido debidamente acreditados y resulten jurídicamente reembolsables. Tales erogaciones, de corresponder, no confieren un derecho a continuar en la ocupación del inmueble ni a obstaculizar su subasta, sino que deberán ser ponderadas al momento de la distribución del producido de la venta, imputándose en la proporción y con el alcance que legalmente corresponda.

En consecuencia, corresponde rechazar el derecho de retención opuesto por Sergio Javier Nacul y María Victoria Aguilar en cuanto ha sido articulado como defensa destinada a impedir la venta del inmueble, sin perjuicio de la consideración que, al tiempo de practicarse la liquidación y distribución del producido, pudiera corresponder respecto de los gastos o mejoras que resulten acreditados.

VII. División del condominio

En virtud de todo lo expuesto, y habiendo sido rechazadas las oposiciones formuladas por los demandados, corresponde hacer lugar a la acción de división de condominio promovida por el Sr. Carlos Eduardo Nacul respecto del inmueble identificado con matrícula registral F18916, sito en Av. Juan XXIII N° 391 de la ciudad de Bella Vista. Ello así, en tanto ha quedado acreditada la existencia del estado de indivisión, la calidad de condóminos de las partes, y el derecho que asiste a todo comunero a pedir en cualquier tiempo la partición de la cosa común, no verificándose en autos circunstancia jurídicamente idónea que autorice a mantener forzosamente la comunidad.

Asimismo, atento a que de la prueba producida en autos surge que la partición en especie no resulta posible, y que la única alternativa materialmente posible —mediante el sometimiento del inmueble al régimen de propiedad horizontal— ha sido desaconsejada por antieconómica, corresponde disponer que la partición se lleve adelante mediante la venta del bien en pública subasta, con posterior distribución del producido. Tal solución se ajusta a lo dispuesto por los arts. 2374 y 2375 del Código Civil y Comercial de la Nación, en cuanto imponen la venta del bien cuando la división material no resulta viable o conduce a un aprovechamiento antieconómico de sus partes.

En consecuencia, el precio que se obtenga en la subasta deberá distribuirse conforme a las porciones indivisas acreditadas en autos, esto es: un tercio (1/3) en favor del Sr. Carlos Eduardo Nacul; un tercio (1/3) en favor de la Sra. María Victoria Aguilar; y el tercio restante (1/3) en favor de los Sres. Sergio Javier Nacul y Federico Nicolás Nacul, en su carácter de herederos del Sr. Sergio Nicolás Nacul, en la proporción que corresponda.

Todo ello, sin perjuicio del derecho que asiste a los condóminos de solicitar, con carácter previo a la subasta, la adjudicación del bien mediante el procedimiento de licitación previsto en el art. 2372 del Código Civil y Comercial de la Nación, en caso de mediar interés de alguno de ellos en adquirir el inmueble.

VII. Canon Locativo

El art. 1988 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que el uso y goce excluyente sobre toda la cosa, sólo da derecho a indemnización a los restantes condóminos a partir de la oposición fehaciente; de modo que toda la doctrina coincide que “ante el pedido de los condóminos debe fijarse una suma mensual a título de compensación a cargo del condómino ocupante” (cfr. Borda Guillermo. Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales”, 5ta. edición. La Ley. Bs As, 2004, T. II, pág. 587; cit. en Alterini, Jorge, Código Civil y Comercial comentado, Thompson Reuter - La Ley, Bs.As, 2015, T. IX, pág.593). De allí que el derecho al resarcimiento nace con el requerimiento, desde cuando corre por todo el periodo durante el cual el condómino mantuvo el bien bajo su utilización exclusiva, sin participación del otro condómino.

No se encuentra controvertido en autos que tanto el Sr. Sergio Javier Nacul como la Sra. María Victoria Aguilar hacen uso del inmueble objeto de esta litis, el primero respecto del sector destinado a casa habitación, y la segunda en relación al local comercial allí emplazado. Si bien la Sra. Aguilar invoca que utiliza dicho sector en su carácter de titular del 33% indiviso del bien, tal circunstancia no constituye, por sí sola, justificación suficiente para excluir toda consecuencia resarcitoria derivada del uso exclusivo, desde que existen otros condóminos que no gozan ni usan el resto del inmueble, sin que medie un convenio que haya distribuido entre ellos el uso y goce de los distintos sectores de la cosa común. Por el contrario, surge de autos que el Sr. Carlos Nacul exteriorizó en forma fehaciente su oposición a esa situación, remitiendo carta documento tanto a la Sra. Aguilar como al Sr. Sergio Javier Nacul a fin de que suscribieran un contrato de locación por el uso del bien y abonaran el correspondiente canon locativo, circunstancia que descarta toda presunción de tolerancia y habilita el análisis del reclamo formulado en los términos del art. 1988 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Acreditado el reclamo por el condómino privado del ejercicio del derecho de uso y goce de la cosa, nace el derecho a reclamar el valor de la cosa en la medida de su interés. Si bien ese valor puede ser cuantificado de modos diversos (el valor intrínseco del inmueble, su destino, la realidad económica o la aptitud locativa entre otros), es propio de la naturaleza del derecho, que se fije atendiendo al valor locativo de la propiedad, porque es el modo previsto para designar a la retribución que se percibe por el uso y goce temporario de una cosa, a cambio de un precio en dinero (arg. art. 1187 CCyCN).

Si bien el Código Civil derogado no contenía una norma expresa que regulara esta cuestión, era doctrina y jurisprudencia pacífica que la obligación de abonar un canon locativo por el uso exclusivo de un bien común se tornaba exigible a partir del momento en que el condómino excluido exteriorizaba su oposición e intimaba el pago, ya que es desde dicha manifestación que cesa la presunción de tolerancia del uso gratuito (Cfr. Rivera, Julio César – Medina, Graciela, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, La Ley, 2014, t. II, comentario al art. 484, p. 219; Arianna–Bertini, La Ley Online AR/DOC/4291/2014; Medina, Graciela, RDPC, Rubinzal Culzoni, 2015, p. 362; Krasnow, Adriana N., Tratado de Derecho de Familia, La Ley, 2015, t. II, p. 854; citados en CN Civ., Sala J, Expte. N.º 84.427/2009, “G., A. C. c/ A. de B. E. y otros s/ división de condominio”). CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2-PEREIRA CELIA OLGA Vs. GIFFONIELO PERLA ADRIANA Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS-Nro. Expte: 2902/15-Nro. Sent: 98 Fecha Sentencia 24/02/2026.

Cabe recalcar que el derecho a la compensación sólo beneficia a quien se opone y en proporción a su parte, no a los restantes condóminos que guardan silencio. "Se resolvió en este sentido que el pedido efectuado por uno de los condóminos, a fin de que la compensación pecuniaria por indisponibilidad del inmueble común se devengue desde que otro copropietario expidió una intimación a los ocupantes de la finca, debe rechazarse, pues no puede beneficiarse de los efectos de una interpelación extrajudicial en la que no intervino, más allá del litisconsorcio facultativo activo que hay entre ambos (C1°CCom. de La Plata, sala 1, 10-5-2012, "Arceu, Jorge y otro c/Ciccone, Haydée y otros s/Daños y perjuicios", L. L. B. A.2012-768) citado en Kiper Claudio "Tratado de derechos reales" segunda edición, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2017.

En consecuencia, corresponde reconocer al Sr. Carlos Eduardo Nacul el derecho a percibir una compensación equivalente al treinta y tres por ciento (33%) del valor locativo correspondiente a las porciones del inmueble utilizadas en forma exclusiva por la Sra. María Victoria Aguilar y por el Sr. Sergio Javier Nacul, ello a partir de la fecha en que exteriorizó en forma fehaciente su oposición a tal uso, esto es, desde el día 6 de junio de 2023. A los fines de su cuantificación, deberá estarse al valor locativo de mercado de los sectores efectivamente ocupados por cada uno de ellos, el que habrá de ser determinado en la etapa de ejecución de sentencia mediante la intervención de un especialista idóneo en la materia, sobre cuya base se practicará la liquidación correspondiente.

VIII. Mejoras

Tanto el Sr. Sergio Javier Nacul como la Sra. María Victoria Aguilar solicitan el reconocimiento y reintegro de los gastos que afirman haber efectuado sobre las porciones del inmueble que detentaban en uso exclusivo, esto es, el primero respecto del sector destinado a casa habitación y la segunda en relación al local comercial. En tal sentido, ambos sostienen haber realizado erogaciones vinculadas al acondicionamiento, conservación y mejoramiento de dichos espacios, pretendiendo que tales importes sean considerados al momento de resolverse la presente división de condominio.

Dice el artículo 1990 que "No se requiere acuerdo para realizar mejoras necesarias. Dentro de los límites de uso y goce de la cosa común, cada condómino puede también, a su costa, hacer en la cosa mejoras útiles que sirvan a su mejor aprovechamiento". El Código distingue entre las mejoras necesarias y las útiles. Las primeras son aquellas que son indispensables para mantener la cosa en buen estado. Pueden hacerlas entre todos, y también pueden ser realizadas por uno o algunos de

ellos, ya que no es necesario un acuerdo previo. En tal caso, tiene el que hizo el gasto derecho al reembolso proporcional, siempre y cuando no se haya originado en su culpa (arts. 1938, 1991). Al ser un caso de mora automática, los obligados al reembolso deberán también los intereses (art. 1991). Las mejoras útiles son las que sirven para un mejor aprovechamiento de la cosa; son beneficiosas para cualquier sujeto, no sólo para quien las hizo. De acuerdo al artículo 1990 parecería que no son reembolsables, pues dice "a su costa", y el artículo 1991 alude a la obligación de pagar las mejoras necesarias. En cambio, el artículo 1938 permite reclamar el pago de las mejoras útiles pero sólo hasta el mayor valor Adquirido por la cosa.

En lo que respecta al Sr. Sergio Javier Nacul, se encuentra suficientemente acreditado que realizó mejoras sobre el sector del inmueble destinado a casa habitación. Ello surge de las fotografías acompañadas, de los recibos y facturas de compra de materiales incorporados a la causa y, especialmente, de la pericia arquitectónica practicada por el Arq. Isasmendi, quien da cuenta de la ejecución de trabajos a partir del año 2023. Del referido dictamen se desprende, además, que tales intervenciones no revistieron carácter suntuario ni de mero embellecimiento, sino que respondieron a necesidades concretas de conservación y reparación del inmueble, vinculadas, entre otras cuestiones, a roturas de cañerías, humedad, filtraciones de techos, reparación y sustitución de puertas y demás deterioros propios del estado de abandono o desgaste que presentaba la vivienda. Asimismo, el experto concluye que dichas obras importaron una mejora efectiva en las condiciones del inmueble, permitiendo que el estado general de la casa habitación pasara de regular a bueno en la actualidad.

Ahora bien, en lo atinente a la cuantificación del crédito por mejoras, corresponde señalar que de la pericia producida en autos surge que las obras verificadas revisten el carácter de mejoras necesarias, de modo que su eventual reintegro debe vincularse al costo efectivamente acreditado de tales erogaciones. En el caso, si bien no se cuenta con una determinación pericial del costo total de los trabajos realizados, la parte acompañó comprobantes y recibos correspondientes a la adquisición de materiales de construcción, los que constituyen prueba idónea para acreditar, al menos parcialmente, el gasto efectuado. En consecuencia, el eventual crédito por mejoras necesarias deberá limitarse al costo de las mejoras efectivamente justificado mediante la documental respaldatoria de conformidad a lo dispuesto en los arts. 1938 y 1991 del C.C.yC., sin perjuicio de su imputación proporcional a cargo de los restantes condóminos sobre el producido de la subasta que se ordena.

A tal fin, se ponderan las facturas de Tecnopor de fechas 27/06/2023 por \$23.088,04, 13/04/2023 por \$39.164,48, 13/04/2023 por \$30.680,10 y 13/04/2023 por \$38.141,02; la factura de NoaLed de fecha 01/07/2023 por \$7.650; el presupuesto/proforma de NoaLed de fecha 13/04/2023 por \$138.381,85; la factura de NoaLed de fecha 17/04/2023 por \$14.390; la factura de Linares Materiales SRL de fecha 30/05/2023 por \$27.098,95; la factura de Silva de fecha 11/08/2023 por la suma aproximada de \$36.202,50; la factura de El Amigo de fecha 10/04/2023 por \$197.682,57; la de fecha 27/05/2023 por \$193.542,01; la de fecha 13/09/2024 por \$37.461,77; la factura de ANPAU Homecenter de fecha 11/09/2024 por \$30.449,01; y la factura de Corralón Salta de fecha 01/04/2023 por \$70.533,01. Si bien algunos de tales comprobantes no individualizan de modo absolutamente preciso el destino específico de cada material dentro del inmueble, su valoración conjunta, en relación con las obras constatadas por el perito, su proximidad temporal con las refacciones verificadas y la naturaleza de los bienes adquiridos, permiten tener por acreditado, en esta etapa, un gasto total de \$884.465,31, suma que deberá ser considerada como crédito a favor del Sr. Sergio Javier Nacul por mejoras necesarias, sin perjuicio de la proporción en que dicho importe deba ser soportado por los restantes condóminos al momento de distribuirse el producido de la subasta. Asimismo, a los fines de la conformación definitiva de dicho crédito, deberán adicionarse intereses

calculados conforme la tasa activa desde la fecha en que cada uno de los gastos fue efectivamente realizado y hasta su efectivo cómputo en la etapa de liquidación correspondiente.

No obsta a lo expuesto la circunstancia de que el perito haya informado la diferencia de valuación del inmueble con y sin mejoras, pues dicho dato no sustituye la prueba del costo cuando se trata, como en autos, de mejoras necesarias, cuyo reintegro se mide por la erogación acreditada y no por una estimación indirecta del incremento patrimonial del bien.

En cuanto a la situación de la Sra. María Victoria Aguilar, si bien el perito arquitecto Isasmendi informa que el sector correspondiente al local comercial se encuentra actualmente en buen estado de conservación, de las constancias obrantes en autos no surge acreditado que dicha situación obedezca a mejoras necesarias realizadas por su parte que deban ser reembolsadas por los restantes condóminos. En efecto, no se encuentra debidamente determinado cuál era el estado anterior del local, ni el experto se expidió concretamente acerca de la existencia, entidad y naturaleza de obras necesarias ejecutadas en dicho sector, limitándose a describir su estado actual. A ello se suma que se encuentra acreditado que, con anterioridad al ingreso de la Sra. Aguilar, el local comercial ya se encontraba alquilado a otro comerciante, circunstancia que permite inferir que el inmueble se hallaba en condiciones funcionales para su destino comercial, lo que debilita la tesis de que las eventuales intervenciones posteriores hayan respondido a obras indispensables para su conservación o habilitación. Asimismo, la demandada no acompañó facturas, recibos ni demás documentación idónea que permita tener por probados gastos concretos vinculados a reparaciones necesarias del inmueble, ni que las remodelaciones invocadas respondan a necesidades propias de la cosa común y no, en cambio, a adecuaciones funcionales vinculadas al aprovechamiento útil y personal del local para la explotación de su farmacia. En tales condiciones, la sola afirmación de la interesada, aún cuando se vea acompañada por referencias testimoniales genéricas, no resulta suficiente para acreditar la realización de mejoras necesarias cuya restitución pueda imponerse a los demás comuneros. En el caso de haber realizado mejoras útiles, estas son a su costa tal como lo dispone el art. 1990 del C.C. y C. En consecuencia, el reclamo formulado por la Sra. Aguilar por este concepto no puede prosperar.

IX.- Pared medianera

Asimismo, corresponde incluir dentro de los gastos a ponderar en la liquidación del condominio el costo de los muros medianeros lindantes con los límites Sur y Este del inmueble, cuya construcción data del año 2017 y fue realizada por los ocupantes del bien, Sr. Sergio Javier Nacul y Sra. María Victoria Aguilar. En efecto, de la pericia producida por el Arq. Isasmendi surge acreditada la existencia de dichos cerramientos, con una extensión total de 72,27 metros lineales, así como su vinculación con las obras ejecutadas sobre el inmueble. El experto determina que el costo total de ejecución de tales muros, calculado al mes de agosto de 2025 —fecha del dictamen pericial—, asciende a la suma de \$26.005.387.

Tratándose de una obra incorporada al inmueble común y que beneficia objetivamente a la conservación, delimitación y seguridad del bien, corresponde considerar dicho importe al momento de distribuir el producido de la venta, debiendo el Sr. Carlos Nacul soportar la parte proporcional correspondiente a su cuota indivisa. En consecuencia, del producido de la venta deberá imputarse a su cargo el treinta y tres por ciento (33%) del valor indicado, en favor de los condóminos que efectuaron los gastos.

X.- Costas

En cuanto a las costas, considero que corresponde imponerlas en el orden causado. Si bien tanto el Sr. Sergio Javier Nacul como la Sra. María Victoria Aguilar se opusieron a la división del condominio

pretendida por el actor, lo cierto es que la naturaleza propia de la acción promovida, orientada a poner fin a un estado de indivisión entre comuneros, así como las particulares circunstancias fácticas y jurídicas que rodearon el presente caso —marcado por vínculos familiares, ocupaciones diferenciadas del inmueble, planteos sobre mejoras, uso exclusivo y diversas defensas articuladas en torno al destino del bien—, autorizan apartarse del principio objetivo de la derrota. En consecuencia, estimo razonable que cada parte soporte las costas causadas a su respecto.

XI. Honorarios

Atento al objeto de la presente acción, al encontrarse la circunstancia prevista en la excepción contemplada por el artículo 214 inciso 7 del C.P.C.C. corresponde diferir pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO

I.- NO HACER LUGAR a la falta de legitimación pasiva formulada por María Victoria Aguilar.

II.- NO HACER LUGAR a la tacha de testigos interpuesta por la parte actora.

III.- NO HACER LUGAR a la defensa de Prescripción adquisitiva incoada por el Sr. Sergio Javier Nacul.

IV.- HACER LUGAR a la demanda promovida por el Sr. Carlos Eduardo Nacul y, en consecuencia, **DISPONER LA DIVISIÓN DEL CONDOMINIO** respecto del inmueble identificado con matrícula registral F18916, sito en Av. Juan XXIII N° 391 de la ciudad de Bella Vista, Padrón N° 179809.

V.- DISPONER que la partición del bien se lleve adelante mediante venta en pública subasta, atento a no resultar posible su partición en especie, debiendo distribuirse el producido que se obtenga del remate en la siguiente proporción: un tercio (1/3) a favor del Sr. Carlos Eduardo Nacul; un tercio (1/3) a favor de la Sra. María Victoria Aguilar; y el tercio restante (1/3) a favor de los Sres. Sergio Javier Nacul y Federico Nicolás Nacul, en su carácter de herederos del Sr. Sergio Nicolás Nacul, en la proporción que corresponda entre ellos.

VI.- DEJAR A SALVO el derecho de cualquiera de los condóminos de solicitar, con carácter previo a la subasta, la adjudicación del inmueble mediante el procedimiento de licitación previsto en el art. 2372 del Código Civil y Comercial de la Nación, en las condiciones y con los alcances establecidos en dicha norma.

VII.- ESTABLECER que, al momento de practicarse la liquidación y distribución del producido de la venta, deberán computarse e imputarse los créditos y débitos reconocidos en la presente sentencia a cada uno de los condóminos, en los términos considerados.

VIII.- IMPONER COSTAS por el orden causado conforme lo considerado.

IX.- DIFERIR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER - RIJ

DRA. INÉS DE LOS ANGELES YAMÚSS

JUEZA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA XI NOMINACIÓN

Certificado digital:
CN=YAMUSS Ines De Los Angeles, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27222646419

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