

Expediente: 2641/08

Carátula: FRIAS DE ALVAREZ JOSEFA CLEMENTINA S/ DIVISION DE CONDOMINIO

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

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 13/08/2025 - 00:00

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

27346034063 - FRIAS DE RUIZ, SARA AURORA-ACTOR/A
27346034063 - FRIAS DE ALVAREZ, JOSEFA CLEMENTINA-ACTOR/A
27346034063 - FRIAS DE LEZCANO, MICAELA EVA-ACTOR/A
90000000000 - FRIAS, MANUEL ROBERTO-FALLECIDO
90000000000 - FRIAS DE PANEK, NORA VERONICA-FALLECIDO
90000000000 - LESCOANO, CLARA ESTER-DEMANDADO/A
90000000000 - PANEK, JOSE RIGOBERTO-DEMANDADO/A
90000000000 - FRIAS, RAUL NICOLAS-FALLECIDO
90000000000 - PANEK, CARINA ALEJANDRA-DEMANDADO/A
90000000000 - PANEK, CECILIA ANALIA-DEMANDADO/A
90000000000 - FRIAS DISETTI, ARIEL ROBERTO-DEMANDADO/A
90000000000 - FRIAS DISETTI, NATALIA INES-DEMANDADO/A
90000000000 - FRIAS, FATIMA DEL VALLE-DEMANDADO/A
90000000000 - FRIAS, MIGUEL DOMINGO-DEMANDADO/A
90000000000 - FRIAS DISETTI, ALINA GUADALUPE-DEMANDADO/A
90000000000 - FRIAS DISETTI, FLAVIO GERMAN-DEMANDADO/A
27346034063 - FRIAS DE LEZCANO, SEGUNDA GENOVEVA-ACTOR/A
27346034063 - ALVAREZ, AMARTIN EDGARDO-ACTOR/A
90000000000 - DISETTI DE FRIAS, INES TERESITA-DEMANDADA
90000000000 - FRIAS, SERGIO ROBERTO-DEMANDADO/A
30574449967 - BALLESTERO, PATRICIO JAVIER-PERITO
20348733002 - BALLESTEROS, PATRICIO-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común de la V° Nominación

ACTUACIONES N°: 2641/08



H102325653654

San Miguel de Tucumán, 12 de agosto de 2025.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**FRIAS DE ALVAREZ JOSEFA CLEMENTINA s/ DIVISION DE CONDOMINIO**” (Expte. n° 2641/08 – Ingreso: 26/09/2008), de los que

RESULTA:

1. Escrito de demanda

Que en fecha 29/09/2008 se presentan los Sres. Martín Edgardo Alvarez, DNI N°26,638,586 con domicilio en calle Florida N°36 San Pablo, en representación de la Sra. Segunda Genoveva Frías de Lezcano, la Sra. Sara Aurora Frías de Ruiz, DNI N°4.172.106 también con domicilio en Florida

N°336 San Pablo Lules, y la Sra. Josefa Clementina Frias de Alvarez, DNI N°10.600.892 con domicilio en Florida N°36 San Pablo Lules, quien se presenta por derecho propio y en representación de la Sra. Micaela Eva Frías de Lezcano, todos con el patrocinio del letrado Eugenio H. Aguero Gamboa, e inician acción de división de condominio de un inmueble sito en calle Florida N°336 San Pablo Lules, identificado con la matrícula registral F-04657 y con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón 175.068, Matrícula 15.056, Orden 169, Circ. II, Sección D, Manzana o Lam. 17, Parcela 235.

Manifiestan que el inmueble les fue adjudicado en el proceso sucesorio de su madre caratulado: "Gonzales Aurora Clementina o Gonzales de Frías s/ Sucesión" que tramitó por ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IV Nominación.

Indican que son condóminos conjuntamente con sus hermanos fallecidos: Manuel Roberto Frías, Raúl Nicolas Frías y Nora Verónica Frías de Panek.

Detallan que en el año 1991 se realizó un plano de mensura y división en el terreno, siendo dividido en ocho parcelas y una servidumbre de paso.

Indican que con fecha 04/05/2006 se realizó un informe de verificación en cada parcela, asignándose un padrón catastral e inmobiliario a cada una de ellas, resultando situados de la siguiente forma:

- La Sra. Josefa Clementina Frías de Alvarez se encuentra en la parcela N°235 A, que corresponde al padrón N°531.726, matrícula N°15056 y N.° de orden 1702.

- Manuel Roberto Frías se encuentra en la parcela N°235 B, padrón N°531.727, matrícula N°15056 y N.° de orden 1703.

- Miguel Domingo Frías se encuentra en la parcela N°235 C, padrón N°531728, matrícula N°15056, N.° de orden 1704.

- Segunda Genoveva Frías de Lezcano se encuentra en la parcela N°235 D, padrón N°531729, matrícula N°15056 y N.° de orden 1705.

- Sara Aurora Frías de Ruiz se encuentra en la parcela N°235 E, padrón N°531730, matrícula N°15056 y N.° de orden 1706.

- Nora Verónica Frías se encuentra en la parcela N°235 F, padrón N°531731, matrícula N°15056 y N°1707.

- Micaela Eva Frías de Lezcano se encuentra en la parcela N°235 G, padrón N°531732, matrícula N°15056 y N.° de orden 1708.

- Raúl Nicolas Frías se encuentra en la parcela N°235 H, padrón N°531733, matrícula 15056 y N.° de orden 1709.

Adjuntan documentación original y detallan el derecho aplicable.

2. Trámite procesal de la causa

A fs. 54 se presenta la parte actora y denuncia los herederos de sus hermanos fallecidos así como también sus domicilios, siendo los herederos del Sr. Raúl Nicolas Frías: Clara Ester Lescano (cónyuge supérstite) Sergio Roberto Frías (hijo), Fátima del Valle Frías (hija) y Raúl Nicolas Frías (hijo).

Los herederos de Nora Verónica Frías son los siguientes: José Rigoberto Panek (cónyuge supérstite), Carina Alejandra Panek y Cecilia Analía Panek, en el carácter de hijas.

Asimismo, se denuncia cesión de acciones y derechos hereditarios a favor de Josefa Clementina Frías de Alvarez, realizada por Manuel Roberto Frías.

A fs. 110 (15/03/2012) presenta informe de división del inmueble la perito martillera María Angela Prado de Merkusa.

Mediante presentación de fecha 22/05/2012 las Sras. Segunda Genoveva Frías de Lescano y Micaela Eva Frías impugnan la pericia realizada aduciendo que se omitió adjudicar las fracciones de terreno correspondiente a los condóminos legales del mismo.

Mediante presentación de fecha 08/10/2013 (fs. 148) se adjunta copia certificada de declaratoria de herederos.

Mediante proveído de fecha 10/06/2013 se declara la nulidad de las actuaciones obrantes desde la providencia de fecha 29/04/2010 (fs. 46) y las que fueran su consecuencia, con excepción de las actuaciones del beneficio para litigar sin gastos solicitado por la Sra. Josefa Clementina Frías de Alvarez.

A fs. 148, mediante presentación de fecha 08/10/2013 se adjunta copia certificada de la declaratoria de herederos de la causante Frías Nora Verónica, poder especial para juicios otorgados por sus herederos a Josefa Clementina Frías de Alvarez y copia certificada de la declaratoria de herederos de los causantes Raúl Nicolas Frías y Manuel Roberto Frías.

A fs. 160 se adjuntan copias de la cesión de acciones y derechos realizada por los herederos del Sr. Manuel Roberto Frías a favor de la Sra. Josefa Clementina Frías de Alvarez, como así también copia del poder especial que otorgan los herederos de la Sra. Nora Verónica Frías a favor de la Sra. Josefa Clementina Frías de Alvarez.

Asimismo, a fs. 169 la Sra. Josefa Clementina Frías de Alvarez adjunta boleto de compraventa suscripto entre Segunda Genoveva Frías de Lezcano y Martín Edgardo Alvarez y boleto de compra venta suscripto entre Sara Aurora Frías y el Sr. Ramón Marcelino Ruíz.

Mediante presentación de fecha 18/05/2016 (fs. 213) se presenta el Sr. Ariel Roberto Frías, en su carácter de heredero de Manuel Roberto Frías y se allana a la pretensión de la actora.

Asimismo, en dicha fecha (fs. 220) se presenta la Sra. Carina Alejandra Panek, Cecilia Analía Panek y José Rigoberto Panek, en el carácter de herederos de la Sra. Nora Frías, allanándose a la pretensión de la actora.

En fecha 30/06/2016 (fs. 235) se presentan Teresita Inés Disetti, Alina Guadalupe Frías, Natalia Inés Frías y Flavio German Frías, en el carácter de herederos de Manuel Roberto Frías, y se allanan a la pretensión de la actora.

Mediante presentación de fecha 16/06/2016 (fs. 246), se allanan a las pretensiones de la parte actora los Sres. Sergio Roberto Frías y Clara Esther Lescano, en el carácter de herederos de Raúl Nicolás Frías.

A fs. 248 se presenta el Sr. Miguel Domingo Frías, por derecho propio, y se allana a la pretensión de la actora.

En fecha 23/09/2016 (fs. 252) se presenta el Sr. Raúl Nicolás Frías y se allana a la pretensión de la actora en su carácter de heredero del Sr. Raúl Nicolás Frías.

Conforme acta de audiencia de fecha 30/09/2016 Pág. 109, las actoras Josefa Clementina Frías de Álvarez y Sara Aurora Frías ratifican en todos sus términos el escrito de demanda y solicitan se sorteé un perito partidario. En dicha audiencia se resuelva tener por ratificada la demanda y se ordena oficiar al Colegio de Agrimensores de la Provincia a fin de obtener un listado de peritos matriculados.

Finalmente, en fecha 05/10/2016 (fs. 255) se presenta Fatima Frías, en el carácter de heredera de Raúl Nicolás Frías y se allana a la pretensión de la parte actora.

Mediante presentaciones de fecha 13/02/2020 y 10/03/2020, los Sres. Segunda Genoveva Frías de Lezcano, Martín Edgardo Alvarez, Josefa Clementina Frías de Alvarez, Sara Aurora Frías de Ruiz y Miguel Domingo Frías, se apersonan con nueva letrada patrocinante Dra. Virginia Pilar Helguera, quien además se presenta como apoderada de la Sra. Micaela Eva Frías, y denuncian como apoderada común a la Sra. Frías de Alvarez Josefa Clementina.

Que mediante proveído de fecha 09/02/2021 se designa como perito partidario al Agrimensor Patricio Javier Ballesteros (M.P. N°619), quien acepta el cargo y presenta pericia en fecha en fecha 30/11/2021.

Se confecciona planilla fiscal en fecha 22/12/2022 y mediante proveído de fecha 06/10/2023 los presentes autos son llamados a resolver y,

CONSIDERANDO

1. Las pretensiones

Que los Sres. Martín Edgardo Alvarez, en representación de la Sra. Segunda Genoveva Frías de Lezcano, la Sra. Sara Aurora Frías de Ruiz, y la Sra. Josefa Clementina Frías de Alvarez, quien se presenta por derecho propio y en representación de la Sra. Micaela Eva Frías de Lezcano, solicitan la división de condominio de un inmueble que manifiestan les fuera adjudicado en el juicio sucesorio de su madre la Sra. Gonzalez Aurora Clementina.

Denuncian a su vez, que sus hermanos anuel Roberto Frías, Raúl Nicolás Frías y Nora Verónica Frías de Panek, fallecieron, presentándose sus herederos allanándose a las pretensiones de la parte actora.

Por tanto, no existe controversia entre las partes respecto a la división de condominio solicitada.

2. Ley aplicable

Vale aclarar que por aplicación del art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación corresponde aplicar la normativa vigente al momento de plantearse las acciones por lo que para ello se tendrá en cuenta lo dispuesto por en ese entonces vigente Código Civil.

3. Cuestión de fondo

En primer lugar, según lo dispuesto por el art. 2673 C.C. el condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble. Así entonces Vélez Sarsfield, entiende en la norma citada que el condominio implica la copropiedad de un bien, donde cada condómino posee una cuota ideal o parte indivisa sobre la totalidad de la cosa, sin que esta esté materialmente dividida.

Ahora bien, la comunidad de bienes, normalmente es transitoria; pues la idea de que una cosa permanezca eternamente o por largo tiempo en situación de indivisión, no resulta para nada conveniente, ni económica ni socialmente. En efecto, tal como reza el refrán español "lo que es de todos no es de nadie", con el que se pretende remarcar que ninguno de los comuneros mostrará el interés que pondría en sus exclusivos asuntos atendiendo a la conveniencia de todos, los bienes que se encuentren en estas situaciones de indivisión, por el contrario, suelen quedar sin el cuidado suficiente generándose una suerte de abandono de las cosas que integran el patrimonio comunitario. Tampoco son raros los pleitos y peticiones generados por la confluencia de varias voluntades sobre una misma cosa o bien. Por ello Velez fue terminante al disponer en el Art. 2.692. que: "Cada copropietario está autorizado a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a una indivisión forzosa".

Dicho lo anterior, tengo a la vista el testimonio extraído de los autos caratulados: "Gonzales Aurora Clementina o Gonzales de Frías s/ Sucesión" que tramitara por ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IV Nominación, donde consta la declaratoria de herederos de la causante Gonzalez Aurora Clementina o Gonzalez de Frías a: Manuel Roberto Frías, Raúl Nicolas Frías, Sara Aurora Frías de Ruíz, Micaela Eva Frías de Lezcano, Miguel Domingo Frías, Nora Verónica Frías de Panek, Josefa Clementina Frías de Alvarez y Segunda Genoveva Frías de Lezcano.

Asimismo, se verifica que en dicho testimonio se encuentra la copia del auto de aprobación y adjudicación, mediante el cual se deja constancia que se adjudica los bienes inmuebles inventariados en condominio y en partes iguales entre los herederos, en la proporción de $\frac{1}{8}$ partes cada uno.

Como puede verse, se encuentra acreditada la propiedad del inmueble y el carácter de condóminos de las partes.

Así las cosas, aparece el artículo 2692 del Código Civil que autoriza a cada copropietario a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común.

Repárese que, el derecho real de condominio común es un tipo caracterizado por la posibilidad que tienen los condóminos de solicitar la división en cualquier momento. Es decir, la partición del condominio puede ser pedida desde el mismo momento de su constitución.

En el caso del inmueble objeto de autos, según consta en los elementos habidos en la causa, la división del inmueble fue realizada en fecha 20/06/1991, conforme da cuenta el plano de mensura y división que se adjunta, en ocho fracciones.

La Dirección General de Catastro informa (fs. 42 – 02/06/2009) que a la matrícula F-04657 le corresponde el padrón N°175.068, que fue anulado en el año 1991, por el plano de mensura y división N°17.937-91. Agrega que de ésta división nacen los padrones N°531726 al 531733 inclusive.

Tengo en cuenta que en audiencia realizada en fecha 08/05/2025 en presencia de los condóminos, la Sra. Frías Josefa Clementina efectúa una exposición sobre la actualidad habitacional del fundo haciendo constar de forma manuscrita en las copias de los planos a quien pertenece cada uno. Dichas copias de planos se adjuntan por Secretaría en el acto de la audiencia.

Debo precisar aquí, que la partición o división de la cosa común consiste en un acto jurídico mediante el cual la porción ideal que le corresponde a cada heredero/comunero en una universalidad se convierte en una parte concreta en uno o más bienes. Debe haber pluralidad de sujetos y tiene que producirse un acto o negocio jurídico, la expresión de voluntad de los sujetos. Y

es que la causal típica de extinción del condominio es la partición. Mediante este proceso se disuelve un condominio dividiendo la cosa y repartiéndola entre los ex-condóminos. La partición pone fin al estado de comunidad.

El perito agrimensor manifiesta en audiencia: "...se tratan de ocho lotes o de ocho parcelas, lo que se me pide es actualizar para constituir estado parcelario y cuando voy a medir cuatro de las parcelas que son las del fondo, verificaban, o sea, coincidían las medidas con las del plano anterior, se procedió a hacer ese trámite de verificación y de las cuatro que se encuentran al frente no coincidían las medidas y de mutuo acuerdo los herederos querían unificarlas y dividir las. Lo que se procedió a hacer se pidió una autorización judicial para dividir, como se denegó lo que se hizo fue una unificación y división para confeccionar las hijuelas, o sea de cuatro padrones las hijuelas coincidirían con el plano anterior, hay que describir las medidas de esos lotes y de los otros cuatro hay que confeccionarlas también a las hijuelas y después pedir a Catastro que ponga en vigencia los planos".

Dicho esto y, conforme surge de los planos de verificación de la subsistencia del estado parcelario y mensura, unificación y división para confección de hijuela incorporados en el acto de audiencia, vemos que la división del condominio se realiza de la siguiente manera:

- Parcela 235H: Padrón N°531.733 pertenece a la Sucesión de Raúl Nicolás Frías.
- Parcela 235G: Padrón 531.732 perteneciente a Micaela Eva Frías.
- Parcela 235F: Padrón N°531.731 propiedad de Sucesores de Nora V. Frías.
- Parcela 235E: Padrón N°531.730 propiedad de Sara Aurora Frías.
- Fracción 1: pertenece a Segunda Genoveva Frías.
- Fracción 2: pertenece a Miguel Domingo Frías.
- Fracción 3: propiedad de Sucesión de Manuel Roberto Frías.
- Fracción 4: perteneciente a Josefa Clementina Frías.

Siendo que se han realizado los correspondientes planos de división por parte del perito partidor y que las partes han manifestado a quien corresponde cada parcela, expresando además el común acuerdo entre ellos, considero que corresponde hacer lugar a la división de condominio solicitada por las partes de conformidad a los planos presentados en el acto de audiencia por el perito partidor y las partes.

4. Costas

Atento al resultado arribado se impondrán por el orden causado

5. Honorarios

Respecto a la determinación de los honorarios de los profesionales intervinientes en el presente proceso, procederé a diferir el auto regulatorio para su oportunidad (art. 20, Ley 5480).

Por ello,

RESUELVO:

I. HACER LUGAR a la presente acción de división de condominio interpuesta por la Sra. Segunda Genoveva Frías de Lezcano, la Sra. Sara Aurora Frías de Ruiz, la Sra. Josefa Clementina Frías de Alvarez, quien se presenta por derecho propio y en representación de la Sra. Micaela Eva Frías de Lezcano, la que se realizará de conformidad a los planos que se adjuntan en acta de audiencia de fecha 08/05/2025, conforme a los cuales el inmueble se divide en ocho propiedades y padrones independientes, cada uno de los cuales tendrá su propia matrícula registral.

II. APROBAR los planos presentados por el Agrimensor en el acto de audiencia (08/05/2025). En consecuencia, adjudicar el lote 235H: Padrón N°531.733 a la Sucesión de Raúl Nicolás Frías; la parcela 235G: Padrón 531.732 a Micaela Eva Frías; la parcela 235F: Padrón N°531.731 a los Sucesores de Nora V. Frías; la parcela 235E: Padrón N°531.730 a Sara Aurora Frías; el lote identificado como fracción 1 a Segunda Genoveva Frías; el lote identificado como Fracción 2 a Miguel Domingo Frías, el lote identificado como Fracción 3 a la Sucesión de Manuel Roberto Frías y el lote identificado como Fracción 4 a Josefa Clementina Frías.

III. INSCRÍBANSE los planos en la Dirección de Catastro. Fecho, las partes deberán adjuntar los proyectos de las respectivas hijuelas a los fines de que una vez finalmente aprobadas por el Juzgado, se disponga la inscripción de la Dirección de Registro Inmobiliario de la Provincia.

IV. COSTAS conforme a lo considerado.

V. RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

DR. PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 12/08/2025

Certificado digital:

CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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