

Expediente: **2910/24**

Carátula: **JUAREZ GIOVANNINI VERONICA MARIA C/ JUAREZ GIOVANNINI JULIETA MARLEN S/ DIVISION DE CONDOMINIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **03/09/2026 - 00:00**

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

20341867143 - **JUÁREZ GIOVANNINI, VERONICA MARIA-ACTOR/A**

90000000000 - **JUAREZ GIOVANNINI, JULIETA MARLEN-DEMANDADO/A**

7

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial Común

15° Nominación

ACTUACIONES N°: 2910/24



H102346373844

JUICIO: "JUAREZ GIOVANNINI VERONICA MARIA c/ JUAREZ GIOVANNINI JULIETA MARLEN s/ DIVISION DE CONDOMINIO". Expte. N° 2910/24.

San Miguel de Tucumán, setiembre de 2026.

Y VISTO: Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: **"JUAREZ GIOVANNINI VERONICA MARIA c/ JUAREZ GIOVANNINI JULIETA MARLEN s/ DIVISION DE CONDOMINIO" - Expte. N° 2910/24**, de cuyo estudio

RESULTA:

Que en fecha 17/10/2025 se presenta el letrado **Gustavo Sisto Atim Antoni** en el carácter de apoderado de **Verónica María Juárez Giovannini**, DNI N° 34.185.494, con domicilio en calle San Lorenzo N° 725, piso 2, Dpto. 5, de esta ciudad, y luego de constituir domicilio en casillero digital N.º 20341867143, promueve demanda de división de condominio contra **Julieta Marlen Juárez Giovannini**, DNI 37.455.935, con domicilio real en calle Las Heras N° 240, piso 1°, departamento "E", de esta ciudad, respecto de una cochera inscripta en el Registro Inmobiliario bajo Matrícula Registral N° S-00489/046, Matrícula Catastral N° 13883/8492, ubicada en el edificio de calle Las Heras N°

240 de esta ciudad, solicitando se disponga judicialmente la división del condominio sobre el bien en los términos del Art. 1997 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación, con costas a la parte demandada en caso de oposición.

Cuenta que su mandante y la demandada son hermanas entre sí. Que en el juicio sucesorio de sus padres “Juárez Marcos César - Giovannini Myriam sel Carmen s/ Sucesión” (Expte. N° 16845/22), tramitado ante el Juzgado en lo Sucesorio de la III Nominación de San Miguel de Tucumán, les fue adjudicado el inmueble cuya división se peticiona. Que en dicho proceso se aprobó la partición y adjudicación del inmueble en condominio y en partes iguales entre ambas, correspondiendo al Punto C de la hijuela de dicho sucesorio, estando la hijuela inscripta debidamente por ante el Registro Inmobiliario.

Indica que no existe respecto del bien pacto de indivisión forzosa ni impedimento legal alguno que limite el derecho de las partes a solicitar su división, conforme surge de la lectura de la hijuela y constancias dominiales.

Dice que actualmente, la Sra. Julieta Marlen Juárez Giovannini mantiene el uso exclusivo de la cochera, sin compensar ni reconocer a su representada los frutos civiles derivados de dicho uso ni permitirle disponer del bien conforme su derecho de condómina.

Dice que actualmente, la Sra. Julieta Marlen Juárez Giovannini mantiene el uso exclusivo de la cochera, sin compensar ni reconocer a su representada los frutos civiles derivados de dicho uso ni permitirle disponer del bien conforme su derecho de condómina.

Expresa que en diversas oportunidades su mandante ha intentado arribar a una solución extrajudicial proponiendo la venta del bien o la adjudicación proporcional en especie, sin obtener respuesta alguna. Que aún más, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Provincial N° 7.844, se promovió la instancia de mediación previa y obligatoria, la cual concluyó sin acuerdo. Que ante la falta de acuerdo y el uso exclusivo e injustificado por parte de la demandada, resulta necesario acudir a la vía judicial para obtener la división del condominio conforme a derecho.

Fundamenta su pretensión en derecho y ofrece prueba.

Por presentación del 11/11/2025 la parte actora acompaña acta de cierre de mediación sin acuerdo por incomparecencia de la requerida y pide que se corra traslado de la demanda al domicilio de la accionada sito en calle Chacabuco 293, piso 5, Dpto. “C” de esta ciudad. En fecha 27/11/2025 adjunta la matrícula registral del inmueble objeto del litigio.

Por providencia del 03/12/2025 se dispone correr traslado de la demanda y se cita a las partes a la Primera Audiencia.

En fecha 06/03/2026 se agrega cédula de notificación debidamente diligenciada.

El día 11/03/2026 se celebra la Primera Audiencia con la presencia de la parte actora quien se presenta con el patrocinio de la Dra. María Contanza Peinado, otorgándose un plazo de 72 horas para que la letrada acompañe los recaudos de ley. Se deja constancia de la incomparecencia de la demandada Julieta Marlen Juárez Giovannini, pese a encontrarse correctamente notificada, y se tiene por incontestada la demanda. Acto seguido, se abre la causa a prueba y se admite la prueba documental ofrecida. No habiendo pruebas pendientes de producir, se declara la causa de puro derecho. Finalmente, se dicta el despacho saneador en los términos del Art. 453 CPCyCT.

En fecha 17/03/2026 la Dra. Peinado acredita el pago de la tasa de justicia, bonos profesionales y aportes de ley.

En fecha 26/03/2026 la Fiscalía Civil adjunta dictamen de su competencia.

Practicada la planilla fiscal (20/03/2026) y abonada por la parte actora (07/05/2026), por providencia del 11/05/2026 el expediente pasa a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Las pretensiones. Los hechos.

Verónica María Juárez Giovannini interpone demanda en contra de Julieta Marlén Juárez Giovannini solicitando se ordene la división de condominio existente entre ambas, respecto de la unidad de cochera ubicada en el edificio sito en calle Las Heras N° 240 de esta ciudad, inscripta en el Registro Inmobiliario bajo Matrícula Registral S-00489/046, Padrón Inmobiliario 211127.

De su lado, la accionada no se apersonó a estar a derecho ni contestó la demanda, no obstante estar debidamente notificada, conforme cédula agregada al Sistema SAE en fecha 06/03/2026. Con ello le caben los efectos procesales previstos en el Art. 435 incs. 1) y 2) del CPCyCT, pudiendo tenerla por conforme con los hechos que fundamentan la demanda.

En doctrina se sostiene que: *“Tanto la declaración de rebeldía como la falta de contestación de la demanda, si bien no hacen surgir en forma inexorable la conformidad del demandado con su contenido, o con la legitimidad de las pretensiones del actor, ni exime al Juzgador de la obligación de examinar la procedencia de la acción, constituye sin embargo una presunción judicial a favor del actor, y como tal, puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario”* (Palacio - Alvarado Velloso, Cod. de Proc. Civ., T. VII pág. 438).

Tampoco ha negado oportunamente la autenticidad de la documental adjuntada por la parte actora, por lo que en virtud de lo dispuesto en el art. 435 inc. 3) del CPCyCT, la misma se tiene por auténtica y será considerada en la presente resolución.

Trabada la litis del modo expuesto, procederé –en lo que sigue- a la apreciación de las pruebas aportadas a la causa con el temperamento señalado en este acápite, a fin de determinar si surgen acreditados los presupuestos fácticos y jurídicos necesarios para la procedencia de la acción intentada.

2. El condominio. Conforme lo define el Art. 1983 del Código Civil y Comercial de la Nación, el condominio es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa.

La existencia de un condominio sobre el inmueble objeto de autos, además de no estar controvertida, surge acreditada a partir de la prueba documental acompañada por la parte actora (Cuaderno de Prueba A1), en particular: 1) Sentencia de fecha 09/10/2023 dictada en los autos “Juárez Marcos César – Giovannini Myriam del Carmen s/Sucesión”, Expte. N.º 16845/22 en trámite ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones N.º 3 de esta ciudad, por la cual se aprueba la denuncia de bienes y el proyecto de partición y se adjudica el inmueble identificado con la Matrícula Registral S-00489/046 a las herederas Verónica María Juárez Giovannini (D.I.Nº 34.185.494) y Julieta Marlen Juárez Giovannini (D.I. Nº 37.455.935), en condominio y en partes iguales, o sea 50 % a cada una. 2) Testimonio de Hijuela extraído de los citados autos donde también consta la adjudicación en condominio a favor de las herederas Juárez Giovannini en el porcentaje de 50% a cada una, la cual constituye el título entendido como instrumento y como justa causa de la adquisición del dominio.

Obra también agregado en autos el informe emitido por el Registro Inmobiliario de la Provincia el 17/10/2025, donde se consignan los datos del inmueble: Matrícula S-00489/046 (Capital Sur),

ubicado en Las Heras 240 de esta ciudad, Nomenclatura Catastral: circunscrip. I, sección 4A, manz/lam. 19, parcela 10, subparcela SS-46, Padrón Inmobiliario 211127, Matrícula catastral 13883/8492. Del mismo surge como antecedente dominial que el inmueble pertenecía a Juárez Marcos César, DNI 13.278.471, y Giovannini Myriam del Carmen, DNI 16.035.653, por compra instrumentada mediante Escritura N° 63 del 17/05/2002 (Asiento 2 del Rubro 6). También allí se registró la adjudicación del 09/10/2023 a favor de Juárez Giovannini Julieta Marlen, DNI 37.455.935, y de Juárez Giovannini Veronica Maria, DNI 34.185.494 (Asiento 3 del Rubro 6), en condominio y en partes iguales.

3. División. Corroborada la existencia del condominio, la identidad de los condóminos y la circunstancia de que todos ellos son parte en el presente proceso, corresponde analizar el derecho que le asiste a cada uno de ellos a pedir la división y si existe algún impedimento que obste a la partición de la cosa común.

La regla general está prevista en el Art. 1997 del CCyCN que prescribe expresamente que: “Excepto que se haya convenido la indivisión, todo condómino puede, en cualquier tiempo, pedir la partición de la cosa. La acción es imprescriptible”. La norma contempla el supuesto de extinción propio o típico del condominio, que es la división de la cosa común a petición de cualquiera de los condóminos. Este principio es de orden público y la amplitud con que está concebido traduce el pensamiento del legislador quien, lejos de fomentar el condominio, suministra a los interesados los medios adecuados para ponerle fin (cf. CSJN, Fallos 311:977, cons. 8; CNCiv., sala G, “Vázquez”, sent. del 06-VI-2012, Ley Online AR/JUR/30500/2012).

Se ha dicho que esta solución legal se explica en sólidos fundamentos: el buen funcionamiento del condominio exige una armonía, una coincidencia de intereses y a veces de afectos, desaparecidos los cuales, el mantenimiento del condominio no es ya razonable. Que en suma, desaparecida la armonía que es la esencia del condominio, éste pierde su razón de ser. Se justifica así que cualquiera de los condóminos pueda pedir en todo momento la división de la cosa común y que este derecho sea, fuera de los casos expresamente establecidos por la ley, irrenunciable (conf. Guillermo A. Borda, Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales, 5.ª edición, Tomo I, La Ley).

Del mismo modo se ha sostenido que ésta es la prerrogativa más importante que se reconoce a los condóminos y, tal vez, la nota más emblemática del derecho real de condominio, demostrativa del disfavor que caracteriza a su regulación. (cfr. Pettis, C. en Lorenzetti, R. Código Civil y Comercial comentado, Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, T. IX, pp. 366-367). La limitación está dada por algún estado de indivisión forzosa de origen legal o convencional (Art. 1894, Arts. 1999 a 2003, Art. 2004 y cc. CCyCN) o que derive de la voluntad del testador (Art. 2330 CCyCN), supuestos de restricción que no se presentan en autos.

Tengo presente que la condómina Julieta Marlén Juárez Giovannini no contestó la demanda ni formuló oposición alguna, pudiendo tenerla por conforme con la división de condominio solicitada.

A la luz de lo expuesto, estando acreditado en el caso que las partes se encuentran ligadas por un condominio sin indivisión forzosa y una de ellas ha expresado su voluntad de extinguirlo, sin oposición de la otra, la acción debe prosperar, dándolo por concluido y ordenando su partición.

4. Partición. La partición es el acto jurídico mediante el cual se pone fin a la comunidad. Antes de la partición cada condómino tiene un derecho abstracto o ideal sobre la cosa común, expresado en una cuota parte o alícuota. Por la partición, se convierte el derecho inmaterial que corresponde a cada condómino en una fracción determinada y concreta, o bien, eventualmente, en una suma de dinero equivalente a su interés dentro de la cosa.

El Art. 1996 del CCyCN establece que para la partición del condominio sin indivisión forzosa - tal el caso de autos - rigen las reglas de la división de la herencia, en tanto sean compatibles.

La parte actora no ha propuesto la forma en que considera que debería hacerse la división del bien. En estos casos se ha entendido que si no se introdujo en la demanda la forma a realizarse la división, el juez puede limitarse a declarar la disolución del condominio y diferir para la etapa de ejecución de la sentencia la determinación de la forma de partición (Cossari, N. en Alterini, J. - Director General.- Código Civil y Comercial Comentado - Tratado exegético, 2º Edición, T. IX, p. 627).

Siendo así, a los fines de la partición, las actuaciones pertinentes se sustanciarán en la etapa de ejecución de la sentencia, conforme a las reglas previstas para la división de las herencias en el Título VIII del Libro Quinto del CCyCN, en cuanto sean compatibles, así como las normas procesales del Art. 720 y subsiguientes del CPCyCT - Ley 9531.

5. **Costas.** Atento a la postura asumida por la parte demandada en el presente proceso y no existiendo elementos que justifiquen apartarme del principio objetivo de la derrota, las costas se le imponen en su totalidad (Art. 61 CPCyCT).

6. **Honorarios.** Difiero pronunciamiento para ulterior oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1) **HACER LUGAR** a la demanda entablada por Verónica María Juárez Giovannini, DNI 34.185.494, en contra de Julieta Marlen Juárez Giovannini, DNI 37.455.935, en virtud de lo considerado. En consecuencia, **ORDENAR** la división del condominio existente respecto del inmueble ubicado en el edificio de calle Las Heras 240 de esta ciudad, inscripto en el Registro Inmobiliario en Matrícula S-00489/046 (Capital Sur), Padrón Inmobiliario 211127, Matrícula catastral 13883/8492, Nomenclatura Catastral: Circunscrip. I, Sección 4A, Manz/lám. 19, Parcela 10, Subparcela SS-46; división que deberá efectuarse en partes iguales entre las condóminas.

2) Firme la presente resolución, **PROCÉDASE A LA PARTICIÓN** del bien conforme a las reglas previstas para la división de las herencias en el Título VIII del Libro Quinto del CCyCN, en cuanto sean compatibles, así como las normas procesales del Art. 720 y subsiguientes del CPCyCT - Ley 9531.

3) **COSTAS** a la parte demandada según lo considerado.

4) **DIFERIR** pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.MEH2910/24

FDO. DRA. MARÍA FLORENCIA GUTIÉRREZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 02/09/2026

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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