

Expediente: **3442/12**

Carátula: **MANZI MARIANA CECILIA C/ CONTRERAS SELVA AZUCENA Y OTROS S/ DIVISION DE CONDOMINIO**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **10/02/2024 - 00:00**

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

20164586953 - ZOTTOLA, KARINA MARIA ALEJANDRA-DEMANDADO/A

20178601580 - ZOTTOLA, LUIS ALBERTO-TERCERO

20926704878 - CONTRERAS, SELVA AZUCENA-DEMANDADO/A

27168159221 - MANZI, MARIANA CECILIA-ACTOR/A

20926704878 - CONTRERAS, EUDORO NICOLAS-DEMANDADO/A

20178601580 - REDONDO TORINO, ROSA YOLANDA-TERCERO

23161673129 - LLABRA, MARCELO RUBEN-PERITO

23322027664 - ZOTTOLA, LUIS MARCELO-DEMANDADO/A

20926704878 - ANDRADE, LUCIANO EVARISTO-DEMANDADO/A

20926704878 - ZOTTOLA, FATIMA MARIA FABIANA-DEMANDADO/A

90000000000 - VAZQUEZ, LUIS OMAR-POR DERECHO PROPIO

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 3442/12



H102314743494

**JUICIO: MANZI MARIANA CECILIA c/ CONTRERAS SELVA AZUCENA Y OTROS s/ DIVISION DE CONDOMINIO**

**EXPTE.N° 3442/12 - FECHA DE MESA DE ENTRADA: 19/11/2012**

San Miguel de Tucumán, 9 de Febrero de 2024.

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver los autos del epígrafe, y;

### **RESULTA:**

El 22/03/2013 (ff. 31/33) se presenta Mariana Cecilia Manzi, DNI n.º 26.029.368, con el patrocinio letrado de Griselda M. Maurin e inicia demanda de división de condominio sobre el inmueble ubicado en calle Rondeau n.º 1295/1297 de esta ciudad, al que identifica con la Matrícula Registral S-13060 (Capital Sur), Nomenclatura Catastral: Padrón n.º 7636, Matrícula Catastral n.º 12793/1365, Circunscripción I - Sección 3, Manzana o Lámina 5 A, Parcela 1A; y que según plano mide 15,30 m de frente por 30,60 m de fondo. Dirigió su demanda en contra de (1) Selva Azucena Contreras, DNI n.º 5.641.980; (2) Luis Marcelo Zottola, DNI n.º 17.614.114; (3) Fátima María Fabiana Zottola, DNI n.º 20.218.525; y (4) Karina María Alejandra Zottola, DNI n.º 22.264.915. Aclara que los tres últimos son demandados en su carácter de herederos de la titular registral Hilda Beatriz Contreras. Solicita por medio de la acción poner fin al derecho real de condominio existente sobre el inmueble. Afirma

ser titular dominial de un tercio del inmueble, lo que resulta de la adjudicación hecha el 05/02/2009 en el juicio "Contreras de Manzi Emma del Carmen s/ Sucesión" (expte. n.º 5081/07) que tramita ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la V Nominación.

Manifiesta que el 14/07/1982, mediante Escritura n.º 608 pasada ante el escribano Arcadio Molina, Registro n.º 14, la madre de la actora, Emma del Carmen Contreras y sus hermanas Selva Azucena Contreras e Hilda Beatriz Contreras, formalizaron la compra del inmueble descrito. Puntualiza que de la escritura referida se desprende que la adquisición del inmueble se hacía para las compradoras presentes y para su hermano Eudoro Nicolás Contreras quien no se encontraba presente y por ende no revestía el carácter de titular dominial, pues su calidad de propietario se hallaba supeditada a la aceptación de la oferta de compra que se realizaba en dicha escritura. Resalta que el 29/01/2006 se produjo el fallecimiento de su madre y en el juicio sucesorio (expte. n.º 5081/07), como consecuencia de la cesión realizada a su favor por los demás herederos (su padre y sus hermanos), la actora resultó adjudicataria de un tercio del inmueble lo que se registró en la hijuela del 21/05/2009. Entiende que el Sr. Eudoro Nicolás Contreras debe ser excluido como propietario. Afirmó que el 23/02/2011, mediante escritura n.º 24 pasada ante la Escribanía de Registro n.º 52, el Sr. Eudoro Contreras efectuó aceptación de la oferta de compra del inmueble que sus hermanas habían adquirido en 1982 y que dicha adquisición se realizó casi treinta años después y en forma posterior al fallecimiento de la madre de la actora. Sostiene que el rechazo de la aceptación de compra queda sin efecto si una de las partes falleciere, en el caso del proponente, antes de haber sabido la aceptación, razón por la cual la aceptación de compra no fue inscrita en el Registro Inmobiliario. Nota que la aceptación de compra se inscribió provisoriamente en todas las oportunidades. Advierte que, al resultar infructuosa la vía extrajudicial por no poder concretar la división es que se ve en la necesidad de iniciar la demanda de división de condominio.

El 09/09/2013 (f. 47) la actora amplía demanda y la dirige también en contra de Luis Alberto Zottola (cónyuge supérstite de Hilda Beatriz Contreras).

El 09/12/2013 (f. 56) se convoca a la audiencia prescripta por el artículo 468 del Código Procesal Civil y Comercial Ley 6176 (en adelante CPCC) la que se celebra el 14/02/2014 (f. 63). Allí se apersona la demandada Karina María Alejandra Zottola con su letrada patrocinante Gabriela Verónica Vaca, el letrado Marcelo Medrano en representación de Luis Marcelo Zottola y el letrado Luis Omar Vazquez como patrocinante de Selva Azucena Contreras y Fátima María Zottola. Los accionados formulan distintas oposiciones a la incorporación del demandado Luis Alberto Zottola y al carácter de condómino Eudoro Nicolás Contreras.

El 21/03/2014 (f. 82) se apersona el demandado Eudoro Nicolás Contreras, y fija posición mediante escrito del 31/03/2014 (ff. 110/111). Niega en general y en particular los hechos de la demanda. Afirmo que en el contrato surge la voluntad de reconocer a su parte como propietario sin efectuar condicionamiento alguno. Entiende que el negocio celebrado es plenamente eficaz. Manifiesta que la propiedad fue dividida de hecho entre los cuatro hermanos ocupando cada parte su unidad correspondiente, situación que se mantiene desde hace más de 32 años. Niega que se requiera aceptación para el perfeccionamiento del negocio.

El 17/02/2014 (ff. 91/93) se presenta el demandado Luis Alberto Zottola con el patrocinio letrado de Pedro Yane Mana y deduce incidente de nulidad de todo lo actuado desde el decreto del 09/12/2013; planteo que fue rechazado mediante sentencia del 25/09/2015 (ff. 157/158).

A partir del 03/06/2016 (f. 198) se celebran una serie de audiencias a los fines conciliatorios con sucesivos cuartos intermedios (22/06/2016, 29/07/2016, 22/08/2016, 16/12/2016, 24/02/2017). Mediante sentencia del 16/08/2017 (ff. 257/259) se consideraron fundadas las oposiciones y se

dispuso la ordinarización del proceso.

El 25/09/2017 (ff. 266/269) la actora Mariana Manzi adecua demanda y dirige su acción en contra de (1) Selva Azucena Contreras, DNI n.º 5641.980; (2) Luciano Evaristo Andrade, DNI n.º 8.093.38 (cónyuge de Selva Conteras); (3) Luis Marcelo Zottola, DNI n.º 17.614.114; (4) Fátima María Fabiana Zottola, DNI n.º 20.218.525; (5) Karina María Alejandra Zottola, DNI n.º 22.264.915, y (6) Luis Alberto Zottola, DNI n.º 8.089.389. Relata los hechos en términos similares a los descritos en su presentación originaria de ff. 31/33. Cuestiona que continuar indefinidamente la indivisión de condominio causa perjuicios irreparables a su parte. Puntualiza que es madre de tres niñas y que no pueden ser beneficiarias del bien de familia, que la parte del inmueble que ocupa sólo cuenta con dos dormitorios y que la situación la provoca impedimentos en cuanto a requisitos para acceder a créditos para mejoras. Solicita que se cite como tercero a Eudoro Nicolás Contreras.

Por decreto del 29/09/2017 (f. 270) se ordenó correr traslado de la demanda.

El 17/10/2017 (f. 281) se presenta Rosana Yolanda Redondo Torino en el carácter de cesionaria de las acciones y derechos litigiosos de Luis Alberto Zottola. Mediante presentación del 08/11/2017 (f. 293) la cesionaria se allana a la demanda. Por sentencia del 22/12/2017 (ff. 339/340) se tiene por cesionaria a la Sra. Torino pero tal resolución fue revocada por la Sala II de la Exma. Cámara del fuero el 07/02/2019 (ff. 406/408). Finalmente, el 25/07/2019 (f. 487) el demandado Luis Alberto Zottola presenta Escritura n.º 289 del 02/07/2019 de cesión de acciones y derechos litigiosos a su favor y se lo tuvo por cesionario mediante sentencia del 31/08/2020.

El 21/12/2017 (ff. 310/316) contesta demanda Luis Marcelo Zottola representado por el letrado Marcelo Medrano. Niega en general y en particular los hechos invocados en la demanda. Solicita que se rechace la pretensión de sacar a la venta el inmueble en subasta y dividir el condominio en razón de que está inscripto como bien de familia. Invoca que el inmueble fue adquirido por las tres hermanas, quienes dejaron aclarado que también se adquirió para su hermano Eudoro Contreras que no vivía en Tucumán en ese momento, lo que se reflejó en la inscripción registral que figura en el folio real como "beneficiario de una estipulación". Señala que las tres hermanas estaban casadas y lo inscribieron como bien de familia y que cada una con sus respectivos maridos vivieron allí también con sus hijos. Detalla que Hilda B. Contreras, madre de Luis Marcelo Zottola, vivió allí hasta su muerte (11/09/2011) y él desde que nació hasta el presente. Aclara que está casado con Imelda Susana Medrano desde 1997 y tienen dos hijos, todos los cuales viven en el inmueble de San Luis 786. Entiende que la actora no pide la desafectación ni levantamiento de la inscripción. Señaló que se opone a la demanda también por los derechos de su hija menor de edad. Destaca que la actora y él habitan pociones físicamente separadas, en San Luis 788 y 786 respectivamente. Plantea la nulidad de la adquisición de derechos hereditarios de la actora. Remarca que el inmueble fue inscripto como bien de familia el 17/02/1999 y la actora adquirió para sí la herencia el 05/02/2009. Pide intervención al Defensor de Menores (pero por decreto del 29/11/2017 de f. 317 se rechaza esta solicitud de intervención del Ministerio Pupilar).

El 23/11/2017 (ff. 325/328) se apersona el letrado Luis Omar Vázquez en representación de Selva Azucena Contreras y contesta demanda. Destaca que la actora reconoce que su madre y las hermanas compraron el inmueble para sí y en nombre y representación de Eudoro Nicolás Contreras y que reconoció también que este último aceptó la compra el 16/02/2011. Cuestiona que la contraria ocultó tal situación al tramitar el sucesorio de su madre y que ello impide la inscripción de la aceptación de la compra. Considera que la inscripción registral le da publicidad a los actos jurídicos en relación a terceros pero no para las partes contratantes y sus sucesores.

El 24/11/2017 (ff. 330/331) contesta demanda el letrado Alfredo Carpio Valero en representación de Eudoro Nicolás Contreras. Negó en general y en particular los hechos relatados en la demanda. Achaca de antojadiza la interpretación que hace la actora del negocio jurídico. Remite a la cláusula contractual de donde surge la voluntad de las partes de reconocer a Eudoro Nicolás Contreras como propietario del inmueble. Hace hincapié en que la propiedad fue dividida de hecho entre los hermanos y que dichas unidades cuentan con servicios independientes de luz y gas.

El 22/04/2019 (f. 434) se realiza audiencia en donde las partes –con excepción del demandado Luis Marcelo Zottola– solicitan el sorteo de un perito tasador y lo que fue receptado favorablemente en ese acto, procediéndose al sorteo del perito. El 10/05/2019 (ff. 441/474) el perito Marcelo Llebra presentó informe de tasación.

El 20/05/2019 (f. 482) se realizó nueva audiencia en donde se apersonó Luciano Evaristo Andrade representado por el letrado Luis Omar Vázquez; audiencia que pasó a un cuarto intermedio para el 10/06/2019 (f. 483).

Por providencia del 07/07/2021 se ordena la apertura de la presente causa a pruebas y el 15/02/2022 se realizó la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

La actora produce la siguiente prueba: prueba instrumental; prueba informativa, producida con oficios informados agregados el 29/03/2022 y el 22/03/2022; prueba de inspección ocular, con informe de Oficial de Justicia agregado el 08/04/2022; y prueba de absolución de posiciones a cargo de Selva Azucena Contreras, quien declaró en la audiencia oral del 05/05/2022. Los demandados Selva Azucena Contreras, Luciano Evaristo Andrade y Fátima Fabiana Zottola ofrecen prueba instrumental. El demandado Luis Marcelo Zottola ofrece la siguiente prueba: prueba informativa (producida); prueba de informe ambiental y vecinal, acumulada con la inspección ocular ofrecida por la actora, y producida el 08/04/2022. La demandada Karina María Alejandra Zottola ofrece la siguiente prueba: prueba instrumental y prueba testimonial, declarando como testigo Francisco Osvaldo González en la audiencia oral del 05/05/2022. El demandado Luis Alberto Zottola produjo la siguiente prueba: prueba instrumental; prueba informativa, producida, con oficios informados y agregados en fechas 22/03/2022, 30/03/2022, 10/03/2022, 11/03/2022, 14/03/2022 y 11/04/2022; y prueba de inspección ocular acumulada con la prueba de la actora y producida el 08/04/2022.

Realizada la segunda audiencia en fecha 05/05/2022 alegan las partes por escrito con sus presentaciones agregadas en el siguiente orden: el 13/05/2022 el demandado Luis Alberto Zottola, el 16/05/2022 la actora, el 17/05/2022 la demandada Karina Zottola, el 07/06/2022 el demandado Luis Marcelo Zottola y el 23/06/2022 los demandados Selva Azucena Contreras, Luciano Evaristo Andrade y Fátima Fabiana Zottola.

A pedido del demandado Luis Alberto Zottola –y al no existir oposición de las otras partes– por sentencia del 26/09/2022 se ordena la desafectación del inmueble al régimen de bien de familia. Practicada la planilla fiscal (05/05/2022), por decreto del 15/03/2023 los presentes autos quedan en condiciones de dictar sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

**I.** La actora Mariana Cecilia Manzi pretende a través de esta acción la división del condominio constituido sobre un bien inmueble ubicado en calle Rondeau n.º 1295/1297. Afirma ser titular dominial de un tercio del inmueble según la adjudicación hecha a su favor en el sucesorio de su madre Emma Contreras de Manzi (expte. n.º 5081/07). En su versión sostiene que el inmueble fue comprado por su madre junto a sus dos hermanas Selva Azucena Contreras e Hilda Beatriz

Contreras y dirige la demanda en contra de Selva Azucena y los herederos de Hilda Beatriz (Luis Marcelo Zottola, Fátima María Fabiana Zottola, Karina María Alejandra Zottola y Luis Alberto Zottola). Una vez realizada la audiencia prevista por el CPCC, se dedujeron oposiciones que ponían en cuestión el carácter de condómino de Eudoro Nicolás Contreras (la oposición respecto a Luis Alberto Zottola fue desistida por la actora) Al resolverse que tal oposición tiene fundamento (sentencia del 16/08/2017 agregada a ff. 257/259) se dispuso la ordinarización del proceso.

Adecuada la demanda (ff. 266/269) conforme lo prescripto por el artículo 469 del CPCC, se corrió traslado a los demandados y se citó como tercero a Eudoro Nicolás Contreras. El demandado Luis Marcelo Zottola (ff. 310/316) solicitó el rechazo de la división de condominio. Tanto las demandadas Selva Azucena Contreras, su cónyuge Luciano Evaristo Andrade, y Fátima Fabiana Zottola (ff. 325/328) como el tercero Eudoro Nicolás Contreras (ff. 330/331) afirmaron el carácter de condómino de este último. En lo que respecta al demandado Luis Alberto Zottola, éste no se opuso a la pretensión de la actora.

En este contexto se advierte que la primera cuestión controvertida es el carácter de condómino de Eudoro Nicolás Contreras. Además, como segunda cuestión controvertida, está la oposición del demandado Luis Marcelo Zottola a la procedencia de la división de condominio. En ese orden son tratadas las cuestiones.

**II.** En los términos arriba planteados corresponde abordar el análisis de la primera cuestión: el carácter de condómino de Eudoro Nicolás Contreras. Como punto de partida, debe recordarse que el condominio es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas por una parte indivisa. Esto surge del artículo 2673 del Código Civil derogado (en adelante CC) aplicable al caso por las reglas del derecho transitorio y en consonancia con el actual artículo 1983 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN).

La existencia de un condominio sobre el inmueble no está controvertida por las partes. La constitución del condominio en este caso particular tiene su origen en el contrato de compraventa del inmueble instrumentado mediante Escritura n.º 608 del 14/07/1982 pasada ante el Escribano Arcadio Molina agregado en copia a ff. 25/26 de este expediente. La autenticidad de este instrumento no se encuentra controvertida en este juicio. De hecho, según lo informado por el Registro Inmobiliario de la Provincia (ff. 7/8), tal escritura es la base de la titularidad de dominio de Selva Azucena Contreras, Hilda Beatriz Contreras y Emma del Carmen Contreras en 1/3 cada una. Actualmente, la Sra. Mariana Manzi ocupa 1/3 en por adjudicación hecha a su favor en el juicio sucesorio de su madre Emma del Carmen Contreras (“Contreras de Manzi Emma del Carmen s/ Sucesión”, expte. n.º 5081/07).

Del análisis de la Escritura n.º 608 surge que el Sr. Ricardo Perpiñal vende a favor de Selva Azucena Contreras de Andrade (casada con Luciano Evaristo Andrade), Hilda Beatriz Contreras de Zottola (casada con Luis Alberto Zottola) y Emma del Carmen Contreras de Manzi (casada con Raúl Teodoro Manzi), el inmueble ubicado sobre calle Rondeau n.º 1295 “señalado en el plano de fraccionamiento como lote número VEINTIDOS y VEINTITRES, los que por estar unidos forman una sola propiedad, compuesto de Quince metros con treinta centímetros de frente por Treinta metros por sesenta centímetros de fondo y linda, al Norte Martín Heguy, al Sud calle Rondeau, al Este lote número veintiuno de José Funk, al Oeste calle San Luis”, y cuyo dominio se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad bajo la Matrícula S-13060. Se detalla que la venta se realiza por la suma convenida de \$60.000.000, se hace constar que el comprador recibe en mano el dinero en efectivo y que en el mismo acto hace tradición del inmueble a favor de la parte compradora. Ahora bien, en la última parte del instrumento, la parte compradora agregan “que esta compra la realizan para sí y para su hermano EUDORO NICOLÁS CONTRERAS (hijo), argentino, libreta de enrolamiento

número Ocho millones doscientos ochenta y cinco mil trescientos dos, casado en primeras nupcias con Lidia Guadalupe Domínguez, domiciliado en Avenida Milano número Trescientos ochenta y nueve, Ceres, Provincia de Santa Fe, mayor de edad, a nombre de quien se deberá inscribir el inmueble de referencia en el Registro Inmobiliario de esta Ciudad”.

En lo que respecta a la interpretación de este contrato, existen dos posiciones contrapuestas: (i) según la primera opinión el Sr. Contreras tenía la obligación de aceptar la compra que se había hecho en su favor y al no hacerlo –al menos cumpliendo determinadas condiciones formalidades– dicha cláusula quedó sin efecto; (ii) según la opinión contrapuesta no se requería tal aceptación. Así planteada la discusión –y según los argumentos que abajo se desarrollan– entiendo que la segunda posición es la correcta lo que conlleva al rechazo del fundamento principal de la actora.

Esto es así porque es erróneo el argumento de la actora de invocar la ineficacia de tal cláusula contractual fundada en la falta de aceptación de la oferta hecha al Sr. Contreras. Cabe destacar preliminarmente que la afirmación de que la compra se realizaba también a nombre de Eudoro Contreras a cuyo nombre también “se deberá inscribir el inmueble” no está sujeta a condición alguna. Pero además, debe recordarse que el artículo 2675 del CC expresamente prevé que el condominio “se constituye por contrato, por actos de última voluntad, o en los casos que la ley designa”. Por ello, si existe alguna duda acerca de alguno de los alcances del condominio sobre ese inmueble, como por ejemplo quiénes son los condóminos, se debe estar a los términos del contrato que constituyó tal derecho real. Es evidente que el condominio de este caso, por la propia voluntad de las partes, fue constituido a favor de cuatro condóminos y no tres. Por ello es inadmisibles el argumento de las partes que sostienen que el Sr. Contreras dejó pasar 30 años para aceptar la compra hecha en su favor, lo que mostraría una desidia de éste. Es que, constituido el condominio contractualmente con las formalidades de la ley (escritura pública), no puede presumirse que uno de los condóminos haya perdido su carácter de tal por el transcurso del tiempo y que se haya operado automáticamente una “reagrupación” de condóminos en tres en lugar de los cuatro originales.

Pero además, la interpretación que hace la actora de condicionar la operatividad de la cláusula contractual a la aceptación del Sr. Contreras implica apartarse de la buena fe con que deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse los contratos. En efecto, a los fines de conocer los alcances del contrato debe tenerse en cuenta lo que las partes verosímilmente entendieron o pudieron entender al formular el contrato (regla del art. 1198 del CC, en consonancia con el art. 9 y 961 del CCCN). En este contexto, pretender excluir del carácter de condómino a un beneficiario expreso de ese derecho real puede entenderse que constituye un ejercicio abusivo del derecho por parte de la actora (art. 1071 del CC en consonancia con el art. 10 del CCCN).

Desde el punto de vista de la interpretación de la cláusula bajo análisis, es imprescindible entonces analizar las consecuencias que podrían considerarse comprendidas al suscribir el la escritura. Así, se ha entendido que interpretar un contrato es desentrañar el verdadero sentido y alcance de las manifestaciones de voluntad que concurren a formar esa declaración de voluntad común que determina la existencia de aquél; y para ello no cabe limitar el análisis al sentido literal de las palabras, sino que es menester indagar la voluntad real a través de los demás elementos de juicio para desentrañar la intención común y establecer en concordancia con ella la finalidad perseguida por las partes (cfr. Cám. Nacional de Apelaciones en lo Comercial Sala A, en “Galeazzo v. Russomanno”, Sent. del 08/05/2007, TR LALEY 35022335). No es razonable entonces, entender que las tres hermanas compradoras hayan querido supeditar el condominio a favor de los cuatro hermanos Contreras a la aceptación que haga Eudoro Nicolás.

En nada obsta a la conclusión que aquí se arriba el hecho de que la inscripción de la titularidad de dominio se haya realizado en tres tercios, correspondiendo uno por cada hermana que suscribió la

escritura. Es que –tal como está perfectamente aceptado en nuestro derecho privado– la inscripción registral inmobiliaria, es declarativa y no constitutiva de derechos (arts. 2, 3 y 20 de la Ley 17.801), se inscriben títulos y no derechos, por lo que, sin duda alguna, el derecho real es preexistente a su inscripción (cfr. CSJN, en "Panamericana Agropecuaria", Fallos:320:1485). En efecto, debe destacarse que el artículo 20 de la Ley 17.801 expresamente prevé que las partes, sus herederos y quienes han intervenido en la formalización del documento "no podrán prevalerse de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado".

Del mismo modo, no es impedimento para esta conclusión la circunstancia de que en el juicio sucesorio de Emma Contreras se haya adjudicado el inmueble a su hija, la ahora actora Mariana Manzi, (sentencia del 05/02/2009 a f. 72 del expte. 5081/07) de acuerdo al proyecto de partición presentado por la propia actora en ese juicio sucesorio (f. 70). Ello se encuentra corroborado mediante el testimonio de hijuela presentado en copia certificada (agregado en copia simple a ff. 17/20). Desde el punto de vista normativo el artículo 3270 del CC prescribía que "[n]adie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere" (en sentido similar al art. 399 del CCCN). En otras palabras, a partir de la adjudicación hecha en el juicio sucesorio de su madre, la actora no podía adquirir un derecho en proporción mayor al que gozaba su antecesora.

Valoro en particular también que desde antigua data el inmueble se encuentra dividido materialmente en cuatro unidades y ello en sí mismo es un hecho no controvertido. Así por ejemplo, el informe pericial del tasador presentado antes del inicio de la etapa probatoria (el 10/05/2019 agregado a ff. 441/474) da cuenta que en el inmueble existen cuatro viviendas individualizadas como Rondeau 1295/7, San Luis 790, San Luis 788 y San Luis 786. En igual sentido, la inspección ocular realizada el 06/04/2022 (y agregada al SAE el 11/04/2022) da cuenta que en la esquina de calles Rondeau y San Luis hay cuatro unidades habitacionales. En el domicilio identificado como San Luis 786 el oficial de Justicia es atendido por Luis Zottola (DNI 17.614.114) quien afirma que reside allí en el carácter de heredero por parte de su madre Hilda Beatriz Contreras (fallecida). En el domicilio de San Luis 788 atiende la Sra. Mariana Cecilia Manzi quien afirmó que reside en el carácter de heredera de Carmen Contreras. En el domicilio de San Luis 790 atiende la Sra. Susana Azucena Contreras, quien afirma que reside con su esposo Luciano Evaristo Andrade. Por último, en la vivienda de calle Rondeau 1297 atiende también la Sra. Selva Susana Contreras quien expresa que en el inmueble actualmente no vive nadie.

En la audiencia oral del 05/05/2022 se produjo prueba de absolución de posiciones, deponiendo en ese acto la codemandada Selva Azucena Contreras (a partir del minuto 13:05 de la videograbación). La absolvente reconoció que el inmueble está dividido en cuatro viviendas independientes desde antes de 1982. Afirmó que la unidad que tiene ingreso por calle Rondeau vivió su madre hasta su fallecimiento en 2012 y que allí residía la hermana de la absolvente, Hilda Beatriz, Negó que haya residido ahí bajo los cuidados de Karína Zottola. Afirmó que su hermano Eudoro Nicolás vive en la ciudad de Ceres, Santa Fe y que nunca volvió a residir en la provincia de Tucumán. Negó que Fabiana Zottola haya vivido en la Unidad de calle Rondeau desde 2002. En similar sentido, el testigo Francisco González (a partir del minuto 3:32 de la videograbación) declaró que conoce a las partes de este juicio. y describió las personas que viven en el lugar.

En suma, de acuerdo a los antecedentes arriba reseñados puede concluirse que el condominio del inmueble objeto de litigio fue constituido contractualmente entre cuatro condóminos: Selva Azucena Contreras, Hilda Beatriz Contreras (hoy sus herederos), Emma del Carmen Contreras (hoy sus herederos) y Eudoro Nicolás Contreras (h). Por estos motivos, en lo que sigue corresponde rechazar el planteo de la actora de exclusión del Sr. Eudoro Nicolás como condómino.

**III.** Determinada la existencia del condominio y la cantidad de condóminos corresponde abordar la segunda cuestión referida al derecho de pedir la partición. En términos generales cada copropietario está autorizado a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común (cfr. art. 2692 del CC en consonancia con el art. 1997 del CCCN) y por ello la Sra. Manzi (como heredera de uno de los condóminos) está plenamente legitimada para pedir la partición. Esto es así también porque en el contrato que constituyó el condominio (la Escritura 608) las partes no convinieron ningún tipo de pacto de indivisión.

La única oposición a la división del condominio fue efectuada en su oportunidad por el codemandado Luis Marcelo Zottola (ff. 310/316) fundado en la inscripción del inmueble al régimen de “bien de familia” de la Ley n.º 14.394. Sin embargo, tal cuestión ya fue saldada en este juicio y mediante sentencia del 26/09/2022 se ordenó la desafectación del bien a tal régimen. Para resolver en ese sentido se tuvo en cuenta la conformidad expresa de todas las partes que concurrieron a la audiencia (incluido el demandado Luis Marcelo Zottola) y la falta de oposición de quienes no se presentaron pero fueron debidamente notificados del pedido de desafectación. Es así que no subsiste a la fecha oposición alguna a la división.

En este contexto, y ante la falta de oposición vigente, corresponde acceder a la pretensión de la actora y proceder a la división del condominio entre los cuatro condóminos arriba señalados o sus herederos en los términos dispuestos en los correspondientes juicios sucesorios. Por tal motivo, excede a este pronunciamiento (y a la competencia de este fuero) determinar si el Sr. Luis Alberto Zottola debe ser considerado o no heredero de Hilda Contreras, para lo que deberá estarse a lo que eventualmente se resuelva en el sucesorio de ésta (expte. n.º 4303/12). En lo que refiere a la forma de ejecutar tal decisión, deberá estarse a las reglas de la división de la herencia (art. 2698 del CC en consonancia con el art. 1996 del CCCN). Corresponde así aplicar a la partición las normas del Título VI del Libro IV del CC y Título VIII del Libro Quinto del CCCN en lo que sea aplicable, así como las normas procesales de los artículos 720 y subsiguientes del Código Procesal Civil y Comercial Ley 9531, NCPCC (cfr. art. 822 del digesto procesal).

**IV.** A los fines de la imposición de costas tengo en cuenta el resultado arribado y el estado de incertidumbre acerca de la cantidad de condóminos. En este sentido reconozco que el hecho de que la escritura de compra indique la cantidad de cuatro compradores mientras que en la inscripción registral sólo se hayan consignado tres es una circunstancia que puede llevar al convencimiento de que existieron razones para litigar. Por estos motivos existen elementos suficientes para imponer las costas por el orden causado (art. 105 inc. 1 del CPCC en consonancia con el art. 61 inc. 1 del NCPCC).

Por ello;

**RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE** a la acción de división de condominio deducida por Mariana Cecilia Manzi, DNI n.º 26.029.368, y, en consecuencia, **ORDENAR LA DIVISIÓN DEL CONDOMINIO** constituido sobre el inmueble ubicado en calle Rondeau n.º 1295/1297 de esta ciudad, identificado con la Matrícula Registral S-13060, Nomenclatura Catastral: Padrón n.º 7636, Matrícula Catastral n.º 12.793/1365, Circunscripción I - Sección 3, Manzana o Lámina 5 A, Parcela 1A; división que deberá efectuarse en partes iguales entre los condóminos: 1) Selva Azucena Contreras, DNI n.º 5.641.980; 2) Hilda Beatriz Contreras (hoy sus herederos según expediente sucesorio n.º 4303/12), 3) Emma del Carmen Contreras (hoy sus herederos según el expediente sucesorio n.º 5081/07) y 4) Eudoro Nicolás Contreras (h), DNI n.º 8.285.302.

**II.-** Firme la presente, procédase a la partición del bien (arts. 2698 del CC en consonancia con el art. 1996 del CCCN; y arts. 720 y subsiguientes del CPCC Ley 9531).

**III.- COSTAS** conforme lo considerado.

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

**V.- HÁGASE SABER.**

**DR. SANTIAGO JOSÉ PERAL**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN X° NOM. (P/T)**

**Actuación firmada en fecha 09/02/2024**

Certificado digital:

CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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