

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: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **30/07/2025 - 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

20926704878 - ANDRADE, LUCIANO EVARISTO-DEMANDADO/A

20926704878 - ZOTTOLA, FATIMA MARIA FABIANA-DEMANDADO/A

90000000000 - VAZQUEZ, LUIS OMAR-POR DERECHO PROPIO

20228778878 - SALINAS, SERGIO JESUS-PERITO

20287454210 - GIORDANO, GUSTAVO FABRICIO-TERCERO

23322027664 - ZOTTOLA, LUIS MARCELO-DEMANDADO/A

23161673129 - LLABRA, MARCELO RUBEN-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 3442/12



H102315599101

San Miguel de Tucumán, julio de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“MANZI MARIANA CECILIA c/ CONTRERAS SELVA AZUCENA Y OTROS s/ DIVISION DE CONDOMINIO”** (Expte. n° 3442/12 – Ingreso: 19/11/2012), y

CONSIDERANDO:

I. Mediante proveído de fecha 17/06/2025 pasan los presentes autos a despacho para resolver la propuesta de partición efectuada por el perito martillero partidador Sergio Jesús Salinas.

Antes de abordar el análisis de dicha propuesta, estimo pertinente referirme a los antecedentes y constancias obrantes en autos. Veamos.

II. ANTECEDENTES.

Por sentencia definitiva de fecha 09/02/2024 se hizo lugar parcialmente a la acción de división de condominio deducida por Mariana Cecilia Manzi, ordenándose la división en partes iguales del inmueble sito en calle Rondeau N° 1295/1297 de esta ciudad, identificado con Matrícula Registral S-13060, Nomenclatura Catastral: Padrón n.° 7636, Matrícula Catastral n.° 12.793/1365,

Circunscripción I, Sección 3, Manzana 5 A, Parcela 1A, entre los siguientes condóminos: 1) Selva Azucena Contreras; 2) los herederos de Hilda Beatriz Contreras; 3) los herederos de Emma del Carmen Contreras; y 4) Eudoro Nicolás Contreras (h).

Mediante presentación de fecha 22/03/2024, la Sra. Karina Zottola, en su carácter de heredera de uno de los condóminos, por intermedio de su letrado apoderado, Dr. Domingo Raúl Gonzalez, manifestó la imposibilidad de realizar una partición privada ante la falta de acuerdo entre las partes, solicitando que el sorteo de un perito partidario, a tales efectos.

En fecha 12/04/2024 se efectuó el sorteo previamente ordenado, resultando sorteado el perito martillero público Sergio Jesús Salinas. Al respecto, por presentación del 26/04/2024 la Sra. Karina Zottola, expresó su conformidad con la designación del perito, dejando asentado que su intervención tendría por objeto la valuación del bien a fin de establecer una base para su eventual subasta.

En fecha 12/06/2024 el perito designado presentó un informe, en el cual propuso un proyecto de partición y adjudicación en especie del inmueble, proyectando unidades con sus respectivas puertas de ingreso y asignación a los distintos condóminos. Además, manifestó que ello podría efectuarse con compensaciones dinerarias.

Por proveído de fecha 14/06/2024 se corrió traslado de dicho informe pericial a las partes. En fecha 28/06/2024, el Sr. Luis Marcelo Zottola aceptó parcialmente el proyecto del perito, proponiendo una actualización de los valores de compensación. Dicha propuesta fue objeto de oposición por parte de la Sra. Karina Zottola, conforme surge de su presentación de fecha 08/04/2025.

Encontrándose los autos a despecho para resolver, se dispuso mediante providencia de fecha 24/04/2025 que previo a resolver y ante la necesidad de evaluar la viabilidad técnica y jurídica del proyecto de partición propuesto, se librarán oficios a la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán y a la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, solicitando informe sobre la factibilidad de efectuar la partición proyectada por el perito y conforme plano de mensura.

En fecha 20/05/2025 obra agregado a los presentes autos el informe efectuado por la Dirección General de Catastro, la cual informó que el inmueble en cuestión no puede fraccionarse conforme a la normativa urbanística vigente, en tanto las fracciones propuestas no respetan el mínimo de 10 metros de frente y 250 m² de superficie exigido por el art. 26 del Decreto N° 541/3. En consecuencia, indicó que la única modalidad posible de división sería mediante la afectación del inmueble al régimen de Propiedad Horizontal, conforme a la Ley N° 13.512 y normas complementarias.

En igual sentido, la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, mediante informe agregado en fecha 06/06/2025, ratificó que la partición proyectada solo sería viable si el inmueble se somete al régimen de Propiedad Horizontal.

III. Ahora bien, ingresando al análisis de la cuestión traída a estudio, cabe señalar que declarada la disolución del condominio por sentencia firme, corresponde en esta etapa de ejecución determinar cuál es la modalidad más adecuada para llevar adelante la partición del inmueble común, ante la falta de acuerdo entre las partes.

En tal sentido, resulta dable recordar -conforme lo señala Kiper- que la partición "*... (c) consiste en la conversión de la parte ideal que le corresponde a cada comunero en una porción o lote material, o en la adjudicación de toda la cosa, o en dinero, equivalente a su interés en la cosa*" (Kiper, Claudio; Manual de Derechos Reales, seg. ed. actualizada, ed. Rubinzal Culzoni, pág. 266).

El autor citado ha sistematizado con claridad las tres formas posibles de llevar adelante una partición del condominio, al decir: "(...) hay tres maneras que pueden seguir los condóminos para dividir la cosa común, aunque, como se verá, una de ellas es la preferida. En efecto, el art. 2374 sienta el principio de partición en especie. Dispone que "Si es posible dividir y adjudicar los bienes en especie, ninguno de los copartícipes puede exigir su venta. En caso contrario, se debe proceder a la venta de los bienes y a la distribución del producto que se obtiene. También puede venderse parte de los bienes si es necesario para posibilitar la formación de los lotes". (op. cit., pág. 268).

Continúa el mismo autor diciendo: "Por lo tanto, hay que determinar, en primer lugar, si es posible dividir en especie. Así, por ejemplo, si se trata de un campo de buenas dimensiones, podría ser dividido en lotes que se adjudiquen los comuneros. La cuestión es determinar "si ello es posible". No siempre lo será. No podrán dividirse en especie las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso o aprovechamiento. Las autoridades locales pueden reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica, lo que debe ser respetado. La doctrina ha señalado que, para preferir la división en especie, además de posible, tiene que ser "cómoda", expresión tomada del Derecho italiano". sic.

A ello agrega: "La división en especie también puede ser la vía para la constitución del derecho real de propiedad horizontal, como cuando una casa de varias plantas es sometida a ese sistema, porque se pueden cumplir los requisitos que pide el Código (v.gr.: unidades independientes, salida a la vía pública, etc.)".

Prosigue: "Si los condóminos prefieren, o no es posible la división en especie, deberá ser hecha por "venta". La división por venta, cualquiera que sea la naturaleza de la cosa, podrá ser llevada a cabo mediando acuerdo unánime. En este caso podrá arbitrarse la venta privada o en subasta, pública o particular. Si no hay acuerdo, intervendrá el Poder Judicial. Una vez vendida, los comuneros se reparten el dinero de acuerdo a su proporción".

Finalmente, Kiper contempla una tercera alternativa: "Otra posibilidad es la "licitación". Hay que acudir al artículo 2372, previsto para la división de la herencia, al que el artículo 1996 remite. Por ende, aquel condómino que pretenda quedarse con la cosa, deberá ofrecer un precio superior al de la tasación" (ídem, p. 269).

A la luz de la doctrina señalada, corresponde examinar -ahora sí- en el caso concreto, si resulta viable la división del inmueble en especie o si debe acudirse a alguna de las otras modalidades previstas legalmente.

En el caso concreto, atento a lo informado por los organismos técnicos competentes, no resulta jurídicamente viable la aprobación del proyecto de partición presentado en los términos propuestos, en tanto el mismo no se ajusta a los parámetros mínimos exigidos por la normativa urbanística vigente para la división de inmuebles urbanos, particularmente lo dispuesto en el Código de Planeamiento Urbano y las reglamentaciones de la Provincia de Tucumán aplicables.

Cabe precisar que la afectación del inmueble al régimen de propiedad horizontal exige el cumplimiento de una serie de pasos previos, tanto materiales como jurídicos, que deben ser impulsados por los condóminos. Tales pasos comprenden: 1) la ejecución de las modificaciones constructivas necesarias para dividir físicamente el inmueble en unidades funcionales independientes; 2) la elaboración del plano conforme a obra, con su presentación ante Catastro Municipal; 3) la obtención del certificado de final de obra expedido por la autoridad municipal competente, requisito indispensable para proceder a la afectación; 4) la confección de un plano específico de propiedad horizontal que contemple tanto la obra construida como la subdivisión proyectada; y 5) la redacción y registración del reglamento de copropiedad, el cual permitirá individualizar jurídicamente cada unidad mediante la asignación de matrícula registral propia.

Estos actos preparatorios no solo implican una secuencia de trámites administrativos y técnicos, sino también una inversión económica significativa por parte de los condóminos, que deben afrontar los costos derivados de las modificaciones edilicias, la contratación de profesionales competentes (arquitectos, agrimensores, escribanos), los derechos de presentación ante los organismos técnicos y los gastos de registración del reglamento de propiedad horizontal. Asimismo, su concreción requiere la voluntad activa y consensuada de los interesados, ya que el régimen de propiedad horizontal no puede imponerse coactivamente sin mediar acuerdo expreso entre quienes ostentan el dominio del inmueble. En tal sentido, la reticencia, inactividad o falta de acuerdo de alguno de los condóminos puede tornar inviable la prosecución de esta alternativa, en tanto la normativa vigente exige la intervención conjunta para configurar jurídicamente el fraccionamiento del bien.

Asimismo, corresponde destacar que -a través de las manifestaciones efectuadas por la Sra. Karina Zottola en sus presentaciones de fecha 22/03/2024 y 26/04/2024- ha quedado en evidencia, por un lado, la inexistencia de acuerdo entre los condóminos para llevar adelante una partición privada y, por otro, su intención de que el bien objeto de la presente litis sea valuado con miras a una eventual subasta. Estas circunstancias refuerzan la conveniencia de convocar a las partes a una audiencia, en los términos del art. 613 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Tucumán, a fin de escuchar personalmente a los condóminos y evaluar en conjunto las alternativas viables para concretar la partición del inmueble común.

En virtud de lo expuesto, y considerando que no resulta jurídicamente viable aprobar el proyecto de partición en especie en los términos propuestos, así como tampoco aparece como alternativa inmediata la afectación del inmueble al régimen de propiedad horizontal, atento a los requisitos técnicos, económicos y de voluntad conjunta que ello implica, dicha audiencia se presenta como el ámbito adecuado para procurar un acuerdo sobre la modalidad más adecuada, rápida y eficaz para llevar adelante la partición del inmueble común, evitando dilaciones y perjuicios innecesarios, que permita destrabar el presente trámite y avanzar en la ejecución de la sentencia.

A tal efecto, y en uso de las facultades conferidas por el art. 613 del CPCCT, se dispone convocar a las partes a una Audiencia de Ejecución, la que se llevará a cabo el día 10/09/2025 a horas 11:00, en la sala de audiencias N° 2 del Palacio de Tribunales, pasaje Vélez Sársfield 450, Planta Baja.

Por ello,

RESUELVO:

I. RECHAZAR el proyecto de partición efectuado por el perito martillero partidario Salinas Sergio Jesus, conforme lo considerado.

II. CONVOCAR a las partes a una audiencia de ejecución prevista por el art. 613 del C.P.P.C.C.T. la que se llevará a cabo el día **10/09/2025 a horas 11:00**, en la **sala de audiencias N° 2 del Palacio de Tribunales, pasaje Vélez Sársfield 450, Planta Baja.**

HAGASE SABER. TES-

DR. FERNANDO GARCIA HAMILTON.

JUEZ.

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN IX NOM. (P/T)

Certificado digital:
CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

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