

En Viedma, a los 31 días del mes de agosto de dos mil veintiséis, se reúnen en acuerdo los Sres. Jueces y la Sra. Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, Minería y Contencioso Administrativo de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos/a por la Secretaria del Tribunal, para resolver en los autos caratulados **“LAMOT, HÉCTOR RAÚL C/ BEZERRA, JUAN MANUEL Y OTROS S/ ORDINARIO - DENUNCIA LEY 24.240, DIVISIÓN DE CONDOMINIO”**, Expte. N° VI-02036-C-2025, y previa discusión de la temática del fallo a dictar, se decide plantear y votar en el orden del sorteo practicado, la siguiente cuestión:

----- ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto en fecha [08/04/2026](#) por la parte actora contra la resolución dictada el [30/03/2026](#)?

----- El **Dr. Ariel Gallinger** dijo:

----- **I)** Llegan las presentes actuaciones a esta Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora el [08/04/2026](#) contra la [Sent. Int. 65/2026 de fecha 30 de marzo de 2026](#), dictada por la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de Viedma, mediante la cual se dispuso declarar la incompetencia territorial de dicha unidad para continuar interviniendo en el presente caso y, una vez firme, remitir las actuaciones al Juzgado Civil, Comercial, Minería y Familia de San Antonio Oeste N° 9.

----- Para así decidir, el Sr. Juez de grado tuvo en cuenta que la demanda presenta una acumulación de pretensiones -cumplimiento de obligaciones contractuales derivadas de un emprendimiento inmobiliario y división de condominio- y que, conforme el art. 5 del CPCC, la competencia se determina por la naturaleza de la pretensión deducida y no por el encuadre jurídico que le asignen las partes. Sobre esa base, concluyó que la finalidad sustancial perseguida por los actores consiste en obtener la división del condominio del inmueble y la adjudicación de las parcelas resultantes, y que la acción de cumplimiento contractual aparece funcionalmente subordinada a dicho objetivo, en tanto se dirige a

que la sociedad demandada preste la conformidad necesaria para instrumentar la división proyectada. En virtud de ello, encuadró la pretensión en las acciones reales sobre inmuebles (art. 5 inc. 1° CPCC), sujeta al fuero del lugar de situación de la cosa, sin que la acumulación de una acción personal -aun fundada en una relación de consumo- resulte idónea para desplazar dicha competencia, atento al carácter accesorio de la pretensión de consumo respecto de la acción real que da sentido al proceso.

----- **II)** Contra dicho pronunciamiento se alzó la parte actora mediante recurso de apelación interpuesto en fecha [08 de abril de 2026](#), concedido en relación y con efecto suspensivo por providencia del día [09/04/2026](#). Con fecha [21/04/2026](#) se presentó el memorial de agravios.

----- La recurrente sostiene en dicho memorial que la inaplicación del régimen de la Ley 24.240 vulnera la garantía del “juez natural” y el debido proceso; que la resolución “prioriza” la competencia derivada de la pretensión real por sobre la acción de consumo; que el acceso digital al expediente -sistema PUMA- no subsana la afectación de los derechos del consumidor a litigar en el domicilio de su elección; que corresponde estar al criterio de interpretación más favorable al consumidor (art. 3 de la Ley 24.240) y al domicilio real del Sr. Lamot en esta ciudad de Viedma (art. 36 de la misma ley), conforme además lo dictaminara el Sr. Fiscal de Cámara en su segunda intervención. Sobre esa base, peticiona se revoque la resolución apelada y se determine la competencia de los tribunales de Viedma.

----- **III)** Ingresando en el tratamiento del recurso, adelanto que, en mi opinión, carece de chances de prosperar.

----- En efecto, la pretensión principal deducida en la demanda es, sin duda, la acción de división del condominio, que busca poner fin al estado de indivisión (arg. arts. 1997 y cc. del CCyC). Así lo reconoce, por lo demás, la propia parte actora al precisar el alcance de su demanda, al señalar que la acción de cumplimiento de contrato de

consumo dirigida contra Golfo San Matías Balneario Las Grutas S.A. constituye “una acción de consumo neta e intrínsecamente vinculada a la división de condominio”, cuyo único objeto consiste en obtener que dicha sociedad preste su conformidad y suscriba la división proyectada, en ejercicio de los mandatos que le otorgaran los condóminos.

----- En definitiva, es la naturaleza de la acción principal -real, sobre un inmueble- la que determina el régimen de competencia territorial aplicable, conforme la regla del art. 5 inc. 1º del CPCC, que atribuye competencia al juez del lugar de situación de la cosa litigiosa.

----- La crítica ensayada en el memorial no logra conmover dicho fundamento. La recurrente insiste en la aplicabilidad genérica del art. 36 de la Ley 24.240 y en la garantía del juez natural, pero en ningún tramo de su presentación se hace cargo del argumento central de la resolución apelada, en cuanto a que la pretensión de consumo reviste carácter accesorio y subordinado a la pretensión real que organiza el proceso, ni ofrece razones que permitan apartarse de la regla especial de competencia prevista para las acciones reales sobre inmuebles. La sola invocación de la regla de competencia en materia de consumo, sin hacerse cargo de por qué debería prevalecer sobre la calificación jurídica de la acción principal efectuada por el a quo, no constituye una crítica idónea para revertir lo decidido. Es que la acción que se pretende en materia consumeril, aparece meramente instrumental, sin mayor justificación genuina, toda vez que persigue el mismo objeto que la acción real, lo que aparece más como un intento por torcer la competencia que por enarbolar una pretensión autónoma.

----- Por lo demás, no se encuentra controvertido en el recurso que el acceso a la jurisdicción del Sr. Lamot y del resto de los actores se encuentra garantizado dentro de la misma Circunscripción Judicial, ni que el sistema de gestión digital (PUMA) permite el ejercicio pleno del derecho de defensa con independencia de la sede territorial del juzgado interviniente, extremos ponderados por el a quo y no rebatidos en esta instancia.

----- En síntesis, la crítica enarbolada en el recurso resulta insuficiente para desvirtuar los fundamentos de la resolución apelada, por lo que ésta habrá de confirmarse.

----- Por todo lo expuesto, propongo al acuerdo: I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en fecha [08/04/2026](#) y, en consecuencia, confirmar la [Sent. Int. 65/2026 de fecha 30/03/2026](#) dictada por la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de Viedma, en cuanto declaró su incompetencia territorial para continuar interviniendo en las presentes actuaciones y dispuso su remisión al Juzgado Civil, Comercial, Minería y Familia N° 9 de San Antonio Oeste. II) Sin costas, atento a no mediar contradicción (art. 62 2do párrafo del CPCC). **MI VOTO.**

----- A igual interrogante el **Dr. Gustavo Bronzetti Núñez**, dijo:

----- Adhiero a la solución propuesta por el Sr. Juez que me precede en orden de votación, por compartir sus fundamentos.

----- A igual interrogante la **Dra. María Luján Ignazi**, dijo:

----- Atento la coincidencia de criterio de los Sres. Jueces que me preceden en orden de votación, me abstengo de sufragar (art. 242 CPCC).

-----Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en fecha [08/04/2026](#) y, en consecuencia, confirmar la [Sent. Int. 65/2026 de fecha 30/03/2026](#) dictada por la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de Viedma, en cuanto declaró su incompetencia territorial para continuar interviniendo en las presentes actuaciones y dispuso su remisión al Juzgado Civil, Comercial, Minería y Familia N° 9 de San Antonio Oeste.

II.- Sin costas, atento a no mediar contradicción (art. 62 2do párrafo del CPCC).

III.- Regístrese, protocolícese y notifíquese de conformidad con lo dispuesto en los artículos 120 y 138 del CPCC. Firme que se encuentre, remítanse las actuaciones al Juzgado Civil, Comercial, Minería y Familia N° 9 de San Antonio Oeste.

**GUSTAVO J. BRONZETTI NÚÑEZ- PRESIDENTE, MARÍA LUJÁN IGNAZI -
JUEZA, ARIEL GALLINGER - JUEZ. ANTE MÍ: ANA VICTORIA
ROWE - SECRETARIA.-**