

General Roca, 08 de julio de 2026.

I. Proceso: Para resolver en esta causa "**GRAZAN CELIA ROSA C/ LLANOS TORRES SERGIO IVAN S/ DIVISION DE CONDOMINIO (AC. 06/23)**" (**RO-01413-C-2023**) del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

II. Antecedentes y solución del caso: 1) Llegan las presentes actuaciones a fin de resolver sobre la imposición de costas, regulación de honorarios profesionales y gastos de escrituración que requiere la división del condominio del inmueble objeto del litigio.

Llevadas a cabo audiencias entre las partes, el día 21/04/2026 manifestaron su conformidad con la tasación acompañada por el demandado el 29/12/2025 y en su propuesta de abonar en un solo pago el 50% de dicha tasación en la cuenta judicial abierta a tal efecto. Todo ello lo fue posteriormente ratificado por el demandado, quien no se conectó a la audiencia.

En base a lo manifestado, las partes decidieron extinguir el condominio existente respecto al inmueble ubicado en calle Chula Vista 2053 (parcela 16, manzana 134B) de la ciudad de General Roca, cuya titularidad les corresponde a ambas partes, lo que se tiene presente en los términos del art. 1642 del CCyC.

Tengo presente que la tasación determinó que el valor del inmueble asciende a una suma "*Final/Total de \$ 53.143.289*".

Por otra parte, también acordaron que los honorarios profesionales se determinarían a partir de la valuación fiscal del inmueble, la cual (según nomenclatura 051K134B16) asciende a la suma de **\$26.097.647,20**.

En función de ello, corresponde regular los honorarios de cada profesional en cada una de las etapas cumplidas en el proceso y en base a las tareas efectivamente cumplidas y su resultado.-

Regulo a la **Dra. Bárbara Sánchez Pulgar y del Dr. Luis Alberto Ancalao**, en su carácter de apoderados de la parte actora, en forma conjunta en **el 12% del MB, más el 40% por apoderamiento**, por 2/3 etapas cumplidas.

A los letrados que asistieron al demandado, por sus labores realizadas en la 1ra etapa del proceso, regulo a **los Dres. Santiago Nilo Hernández y Oscar Pablo**

Hernández, patrocinantes, el **4% del MB**, en conjunto. Por último, por sus actuaciones posteriores, regulo al **Dr. Derly Agustín Ponce** el **3% del MB**.

Asimismo, corresponde regular los honorarios de la **perita tasadora Carmen Cecilia Benjamín**, por la aceptación del cargo y las diligencias y tareas ligadas a su labor -especificadas el 09/04/2026 por la propia experta-, pese a no haber concluido su informe por causas ajenas a su voluntad, ya que se tuvo por desistida la prueba pericial (conforme las constancias del 27/03/2026).

Entonces, considerando el valor fiscal y por aplicación de los artículos 18 y 20 de la Ley 5069, regulo el **5% sobre el monto base** -correspondiente a la valuación fiscal de \$26.097.647,20-.

Por último, en relación a la imposición de costas, el demandado -en su escrito del 05/05/2026-, solicitó que las mismas se impongan por su orden, al igual que los gastos de escrituración.

Mientras que la actora -el 14/05/2026-, solicitó que las costas sean a exclusivo cargo de la demandada. Para ello, argumentó que debió realizar múltiples trámites extrajudiciales para lograr la división de condominio o la venta privada del bien.

Asimismo, señaló que demostró haber efectuado el pago íntegro de la deuda con el IPPV, se vio en la obligación de iniciar primero el juicio de escrituración ante la negativa de la demandada, para posteriormente promover este trámite.

Respecto de la imposición de costas, cabe señalar que en estos procesos, el principio es que las costas se deben imponer por su orden, a fin de respetar la cuota parte de cada condómino.

En estos procesos, se debe ponderar el comportamiento de las partes anterior al proceso, porque ellas se hallan habilitadas para dividir sin necesidad de intervención judicial

Para que la reclamante pueda eximirse de las costas, se debe acreditar haber agotado con resultado negativo, arribar a un acuerdo privado, es decir la negativa infundada o injustificada de su condómino a partir privada o extrajudicialmente.

En éste caso tenemos que la actora inició la mediación por la división del condominio el 12/11/2015, sin lograr acuerdo por decisión del requerido Sr. Llanos.

Tengo a la vista el expediente N° A-2RO-1195-C2017 GRAZAN CELIA ROSA C/ LLANOS TORRES SERGIO IVAN S/ ORDINARIO, en

trámite ante esta Unidad Jurisdiccional, en el que la actora reclamaba la escrituración del mismo inmueble. Obra en la documental incorporada distintas cartas documentos en las que la Sra. Grazan reclamaba la venta del inmueble, en su calidad de condómina, en el año 2016.

Finalmente, la escrituración se efectivizó en el año 2021 (cf. informe de dominio agregado el [03/07/2023](#)).

De todo ello se concluye que la actitud del Sr. Llanos ha sido dilatoria en el tiempo para lograr la división del condominio que a la fecha mantiene con la Sra. Grazan e infundada, considerando que la división de la cosa común ya se reclamaba en el año 2016. Por lo que las costas deben ser impuestas al demandado (art. 62 CPCyC).

"La imposición por su orden, de todos modos no es una regla rígida e invariable. Si quien demanda la división de condominio se vió obligado a recurrir a la vía judicial por negativa de su condómino a partir privada o extrajudicialmente, y esto se acredita debidamente, las costas -de proceder en definitiva la división- deberán ser soportadas por el demandado por aplicación del principio objetivo de la derrota. Y aún cuando en la misma hipótesis, el demandado se allanare a la división judicial, se le impondrán los gastos causídicos si dió motivo a la demanda por no avenirse a la división privadamente. Basados entonces en la apreciación judicial de cada caso puede resolverse la carga económica del proceso sobre los emplazados cuando con su actitud han obligado a litigar, ya sea oponiéndose o resistiéndose al progreso de la acción, o bien haciendo fracasar las gestiones privadas efectuadas por el actor antes de iniciar el juicio (Gozaini, Osvaldo Alfredo, *Costas Procesales Doctrina y Jurisprudencia*, Ed. Ediar, pág. 357/358).

Tal postura ha sido ratificada por la Cámara local en la causa "[ULLMANN NANCY MAFALDA Y OTROS C/ ULLMANN ANA ELIZABETH S/ DIVISION DE CONDOMINIO \(Ordinario\)](#)", 11/06/2014.

Finalmente, los gastos de escrituración deberán ser soportados por el demandado, por integrar las costas procesales.

Por lo que cancelada la obligación asumida, cumplidas las cargas fiscales, honorarios profesionales y ley 869, deberá el demandado proponer Escribanía para la protocolización del acuerdo logrado, a quien se le delegará el control de los recaudos legales del acto.

Pasen las actuaciones a OTICCA a los fines de determinar los impuestos

correspondientes sobre la base de la valuación fiscal acompañada.

Respecto de los honorarios del Dr Santiago Nilo Hernandez, póngase nota en el expediente "Hernandez Santiago Nilo S/ Sucesion" RO-03320-C-2023 en trámite ante la Unidad Jurisdiccional Civil nro 5 mediante OTICCA.

**TODO LO QUE ASÍ RESUELVO. Notifíquese conf art 120 y 138 CPCyC.
REGÍSTRESE.-**

Agustina Naffa

Jueza