

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 17 días del mes de abril del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, la Dra. María Marcela PÁJARO y los Dres. Emilio RIAT y Federico Emiliano CORSIGLIA, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**CORDI, LEANDRO MARTIN C/ CORDI, SEBASTIAN IGNACIO Y OTROS S/ DIVISION DE CONDOMINIO (MONITORIO)**" BA-01916-C-2025, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, la Dra. PÁJARO dijo:

I. Que corresponde resolver la apelación interpuesta por la parte actora contra la providencia que rechazó in limine la acción de división de condominio intentada.

El auto fue atacado por reposición E0001, desestimada el 26/02/2026, misma oportunidad en que concedió la apelación en subsidio acumulada, en relación y con efecto suspensivo.

II. Antecedentes del asunto. El Sr Leandro Cordi, intenta la división del condominio de un inmueble de cotitularidad de su padre Carlos Oscar Cordi, fallecido; su madre Norma Elena Berlato, fallecida y sus hermanos Sebastián Ignacio, María Laura, Cynthia Alejandra y María Victoria todos de apellido Cordi.

La sucesión de los fallecidos tramita en autos BA-28144-C-0000 "CORDI, CARLOS OSCAR Y BERLATO, NORMA ELENA S/ SUCESION AB INTESTATO".

El 10/10/2017 se dictó la declaratoria de herederos del Sr. Cordi y el 08/05/2024 la de la Sra Berlato.

El patrimonio denunciado se compone de diversos bienes, entre ellos, la porción correspondiente a los causantes del inmueble que motiva la litis. Subsiste la indivisión post hereditaria. En el expediente sucesorio se ven plasmadas diferencias de criterio y disputas entre los herederos o al menos entre el actor y los demás hermanos Cordi.

En este marco de conflicto es que se promueve el proceso monitorio de división de condominio, rechazado in limine por el juez a quo.

Sostiene el juez de grado que la acción es manifiestamente improcedente por subsistir el estado de indivisión hereditaria respecto de las porciones de los progenitores del actor. Alude a la contraposición de intereses y confusión que hace imposible la relación jurídica.

A la reposición, el juez agrega los argumentos que obran en la resolución del 26/02/2026. Explica que el actor es a la vez heredero de la porción de sus padres y que nada obsta a que se proceda a dividir este inmueble.

III. Los agravios. El recurrente -resumidamente- cuestiona la decisión y argumenta que la indivisión de la comunidad hereditaria persistirá en el tiempo en atención a la cantidad de bienes, de herederos, y de planteos de colación que su parte realizará.

Achaca al juez imponer indivisión forzosa sin justificación jurídica. Entiende que la indivisión forzosa, además, solo refiere a bienes del sucesorio y que el bien en cuestión solo está comprendido en un 25% en aquel proceso universal.

Cita la normativa alojada en el 1997 CCyC que permite a los condóminos pedir la partición en cualquier tiempo y enfatiza en que no existe ninguna situación de excepción que amerite impedir la división. Cita jurisprudencia en su apoyo. Pide se revoque el auto apelado.

IV. M voto. Discrepo con lo decidido por el juez a quo. El condominio es un derecho que está expuesto a extinguirse en cualquier momento por requerimiento de partición de cualquier comunero. El art. 1997 CCyC permite pedirla en cualquier tiempo y establece que la acción es imprescriptible.

Se trata de una acción real de orden público e irrenunciable (art. 1999 CCyC).

La indivisión forzosa es excepcional y acotada en el tiempo con algunas excepciones tales como las de los arts. 1894, 2004, 2006 inc. d).

En el caso que nos ocupa, el hecho de que dos de los condóminos hayan fallecido y que en la persona del actor y de los futuros demandados confluyan la condición de titulares de una porción y a la vez de herederos de otras, no puede ser un obstáculo para ejercer una acción que la ley otorga "en cualquier tiempo".

La demanda divisora entablada no tiene causa hereditaria. El actor está legitimado a solicitar la partición en su calidad de titular del condómino, calidad que es previa e independiente de su calidad de heredero declarado.

A todo evento, los demandados podrán ejercer las defensas que correspondan en caso de que la división pudiese resultar antieconómica o nociva en los términos del art.

2001 CCyC.

Vale advertir también que la condición de heredero del actor no resuelve la partición en los términos del art. 1998 CCyC, ya que son cinco los llamados a suceder a los causantes, mismos cinco que son titulares originales de las 3/20 indivisas del bien.

Finalmente y dado que aplican a la división las mismas normas de la división de herencia, en tanto sean compatibles (art. 1996 CCyC) la causa podría impactar en la partición de los sucesorios en las porciones correspondientes.

Vale recordar además que el juicio sucesorio no atrae a las acciones reales lo que refuerza la tesis que vengo explicando.

En definitiva, el juez no está facultado para impedir la promoción de la acción, en tanto ninguna norma lo sustenta. Ello, sin perjuicio de las defensas que puedan interponer los condóminos demandados.

Que lo dicho es suficiente para hacer lugar a la apelación, porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera).

V. Que por no haber mediado contradicción y haber sido tramitado la incidencia en origen, no se fijan costas de segunda instancia correspondientes a la cuestión resuelta.

VI. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Revocar el auto del 12/12/2025 y devolver a primera instancia para que se de curso a la demanda interpuesta. **Segundo:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, Leyes 5777 y 5780).

A la misma cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto de la Dra. Pájaro.

A igual cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Revocar el auto del 12/12/2025 y devolver a primera instancia para que se de curso a la demanda interpuesta.

Segundo: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, Leyes 5777 y 5780).