

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 22 días del mes de mayo del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA II de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada: "**MENDEZ NELIDA Y OTRA C/ LUSARRETA SUSANA Y OTROS S/ DIVISION DE CONDOMINIO**", (Expte. CH-00470-C-2025), y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERNÁNDEZ DIJO:

I.- Conforme nota de elevación llegan los presentes a conocimiento de esta Alzada a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de fecha 03/03/2026.

II.- Antecedentes del caso.

La sentencia recurrida, en lo que aquí interesa, resolvió: "*I.- Declarar la incompetencia de esta Unidad Jurisdiccional N° 31 para entender en las presentes actuaciones, de conformidad a los argumentos expuestos en los considerandos. II.- Firme la presente, remítanse las presentes al Juzgado en lo Civil y Comercial N° 6 con asiento de funciones en la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, para su radicación definitiva. Cúmplase mediante la remisión de Oficio por Bus Federal, con adjunción de enlace DRIVE. III.- Notificar la presente de conformidad con lo dispuesto por los Arts. 120 y 138 del CPCC y a la Fiscal Jefa Doctora Graciela Edith Echegaray, para lo cual procedase a su vinculación*".

Para así decidir, la magistrada de grado entendió que la acción promovida debía quedar alcanzada por la competencia correspondiente al proceso sucesorio que tramita ante el Juzgado en lo Civil y Comercial N° 6 de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, declinando en consecuencia su intervención.

Contra dicho pronunciamiento se alzó la parte actora, expresando agravios.

III.- Los agravios.

Obra agregada la expresión de agravios presentada por la parte actora, de la que se confirió el pertinente traslado, el que no mereció contestación.

La recurrente cuestiona la decisión de grado sosteniendo, en lo sustancial, que la acción de división de condominio constituye una acción real que tiene por finalidad poner fin a la comunidad existente respecto de un bien sometido al régimen de copropiedad, extinguiendo el estado de indivisión.

Afirma que, por su naturaleza, la acción se encuentra alcanzada por las reglas ordinarias de competencia territorial aplicables a los derechos reales, correspondiendo entender al juez del lugar de situación del inmueble, conforme lo previsto por el ordenamiento procesal.

Señala que el fuero de atracción sucesorio no opera respecto de acciones reales, encontrándose limitado a determinadas acciones personales vinculadas al acervo hereditario, citando doctrina y jurisprudencia que expresamente excluyen del desplazamiento de competencia a las acciones de división de condominio.

Añade que en el caso no existe comunidad hereditaria entre las partes, sino un condominio integrado originariamente por dos titulares registrales, siendo el causante cuyo sucesorio tramita en la jurisdicción de Bahía Blanca únicamente uno de ellos.

Expone asimismo que las actoras no revisten carácter de herederas del mencionado causante, por lo que entiende inaplicable el art. 2336 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Finalmente invoca la garantía constitucional del juez natural, solicitando la revocación de la resolución apelada.

IV.- Tratamiento del recurso.

Ingresando al análisis de la cuestión traída a conocimiento de esta Cámara, adelanto que el recurso interpuesto habrá de prosperar.

No se encuentra discutido que la pretensión promovida persigue la división de un bien inmueble sometido al régimen de condominio, constituyendo ello una típica acción real destinada a poner fin al estado de indivisión existente entre los titulares de partes ideales.

Tal naturaleza jurídica adquiere relevancia decisiva al momento de determinar la competencia.

Es que nuestro ordenamiento procesal (art. 5 inc. 1 del CPCyC) establece como principio rector, respecto de las acciones reales sobre inmuebles, la competencia del

juez del lugar de situación del bien, solución que responde a razones de adecuada administración de justicia y proximidad del órgano jurisdiccional con el objeto litigioso.

Por otro lado, el instituto del fuero de atracción sucesorio constituye una regla excepcional de competencia, de interpretación restrictiva, cuya finalidad radica en concentrar ante el magistrado del sucesorio aquellos conflictos estrechamente vinculados con la transmisión hereditaria y la composición del patrimonio relicto.

Sin embargo, tal desplazamiento competencial no alcanza, como regla, a las acciones reales.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que *"dado el carácter real -no personal- de la acción por división de la cosa común, es improcedente el fuero de atracción del sucesorio"* (CSJN, *"La Patricia S.C.A. c/ Establecimiento El Recreo y otros s/ división de condominio"*, 23/02/1993, Fallos: 316:197, Id SAIJ: FA93000046).

En autos, conforme surge de las constancias acompañadas, el bien cuya división se pretende integra un condominio y no una comunidad hereditaria.

El causante cuyo sucesorio tramita en Bahía Blanca aparece únicamente como uno de los cotitulares registrales del inmueble, no advirtiéndose que la acción promovida derive de derechos sucesorios comunes ni que exista comunidad hereditaria entre las partes que justifique desplazar la competencia hacia el juez del sucesorio.

Tampoco se aprecia una situación de conexidad que torne imprescindible concentrar el conocimiento de ambas cuestiones ante un mismo órgano jurisdiccional.

Por el contrario, extender el alcance del fuero de atracción a un supuesto como el presente importaría desnaturalizar el carácter excepcional del instituto y apartarse indebidamente de las reglas generales de competencia aplicables a las acciones reales.

La garantía del juez natural, receptada constitucionalmente, impone precisamente que los conflictos sean resueltos por los órganos jurisdiccionales previamente establecidos por la ley conforme las reglas de atribución de competencia vigentes.

En consecuencia, no verificándose los presupuestos que habilitan el desplazamiento excepcional de la competencia hacia el magistrado que entiende en el sucesorio, corresponde mantener la vigencia de la regla general que atribuye conocimiento al juez del lugar de situación del inmueble.

Por ello, propongo al Acuerdo hacer lugar al recurso interpuesto y revocar la resolución apelada.

Las costas de Alzada se imponen por su orden, atento las particularidades

jurídicas de la cuestión debatida y la existencia de razones plausibles para litigar (art. 68 segundo párrafo CPCyC). **ASI VOTO.**

EL SR. JUEZ VÍCTOR DARÍO SOTO DIJO:

Por compartir los fundamentos expuestos y la solución propuesta, adhiero al voto que antecede. **ASI VOTO.**

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (art. 242 primer párrafo del CPCyC).

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

RESUELVE:

I.- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y, en consecuencia, revocar la sentencia de fecha 03/03/2026, dejando sin efecto la declaración de incompetencia allí dispuesta, debiendo la Unidad Jurisdiccional de origen continuar entendiendo en las presentes actuaciones.

II.- Imponer las costas de Alzada por su orden.

III.- Diferir la regulación de honorarios por las tareas desarrolladas en esta instancia hasta tanto exista base para ello.

IV.- Regístrese, notifíquese conforme lo dispuesto en el CPCyC y oportunamente vuelvan.