

San Carlos de Bariloche, 17 de junio de 2026.

VISTO:

El expediente "**BRANDA, SILVIA MARGARITA C/ BRANDA, LORIANA S/ DIVISION DE CONDOMINIO**" BA-02520-C-2025, en el que se ha llamado al acuerdo y cumplido el sorteo correspondiente (arts. 241 y 242 del CPCC), en virtud del cual emiten sus votos los integrantes del tribunal en el orden resultante.

1) A la cuestión a decidir, la Dra. PÁJARO dijo:

I. Que corresponde resolver la apelación (E0006), interpuesta en subsidio de reposición por S.M.B., contra la providencia de fecha 09/04/2026.

La reposición fue denegada el 20/04/2026, misma oportunidad en que se concedió la apelación subsidiaria en relación y con efecto suspensivo.

No se sustanció por no estar trabada la litis.

II. Antecedentes del asunto. Para permitir la comprensión del tema a resolver es necesario relevar los antecedentes del asunto.

Se promueve la división de condominio de un inmueble nomenclatura catastral 19-2-C-252-06 en que, según la actora, se edificó en dos plantas, con intención de asignar una para cada condómina.

La edificación contaría con planos aprobados.

Son titulares registrales la actora, con un medio y la Sra. L.B., con el medio restante.

Relata la actora que las partes comenzaron los trámites tendientes a la subdivisión por afectación a propiedad horizontal, pero su condómina impidió la conclusión del trámite. Se instó la mediación obligatoria previa, sin resultado exitoso.

En la demanda se propone una modalidad de subdivisión conforme planos confeccionados y se pide traslado de la demanda.

El 27/03/2026, el juez dicta el auto que reza: "Advirtiéndolo en este estado del análisis de la causa que la división de las partes comunes no puede realizarse en el limitado marco de las presentes actuaciones, deberá la actora expedirse respecto a si sostiene su solicitud de división de condominio (en cuyo caso procederá a dictarse sentencia monitoria por la totalidad del inmueble) o si por el contrario sólo pretende la "división" o asignación de las partes comunes a cada condómino, en cuyo caso deberá ocurrir por la vía y forma que corresponda".

En presentación E0005, el letrado apoderado de la actora contesta al requerimiento judicial: "Que viene por la presente a solicitar se corra traslado de la demanda y posteriori se dicte sentencia monitoria por la totalidad del inmueble asignando la unidad de planta baja a mi presentada y la unidad de planta alta a la contraria. Y asignando las partes comunes según plano de agrimensura agregado a autos".

Obtiene como respuesta el despacho del 9/04/2026, cuya apelación nos ocupa.

Dijo allí el juez: "Atento lo manifestado en el escrito en despacho y siendo que la determinación de las partes comunes y la asignación de unidades funcionales (que aún no se encuentran determinadas atento que no hay plano de PH aprobado por el ente Administrativo correspondiente -conforme surge de las constancias acompañadas-) no puede realizarse en el limitado marco de las presentes actuaciones, deberá la actora ocurrir por la vía y forma que corresponda (arts. 2037 y sstes. del Código Civil y Comercial de la Nación) A mayor abundamiento, en caso de dictarse sentencia monitoria, la misma sería por la totalidad del inmueble (Arts. 1997, 1998 y cctes. del Código Civil y Comercial), lo que se traduciría -en caso que alguno de los condóminos no pueda adquirir la totalidad del inmueble- en la subasta de todo el inmueble, escenario muy diferente al que plantea la peticionante.-"

III.-El recurso. Pide revocatoria la apelante y explica que pretende la división de condominio ya que no ha logrado obtenerlo por otras vías.

Se funda en lo dispuesto por el Capítulo 3 Sec Única del CCC y respecto a la partición de los condominios hereditarios.

Luego, en presentación E0007, corrige el encuadre legal e invoca artículos 2371 y concs. del CCyC.

IV. Mi voto. Me es insoslayable comenzar señalando que la apelante ha sido algo confusa en demanda y posteriores escritos. No obstante ello, cabe hacer lugar a su recurso.

La partición del condominio sin indivisión forzada puede ser peticionada en todo tiempo por cualquiera de los condóminos y se rige por las reglas de la partición de la herencia (arts. 1996 y 1997 del CCyC)

En lo procesal, el código de rito establece dos alternativas para el trámite. Una, es la vía por proceso de estructura monitoria alojada en el inciso 4° del art. 438 y la otra, prevista para la división de cosas comunes de los arts 596 a 598, que admite el juicio ordinario.

El juez de grado denegó dar curso a la división de condominio y mandó ocurrir "por la vía y forma que corresponda", citando a continuación entre paréntesis, la normativa de los arts. 2037 y ss. que corresponde propiedad horizontal.

La constitución de propiedad horizontal exige el consenso de los condóminos (art. 2038 CCyC) de modo que lo decidido en el grado priva a la actora de respuesta judicial efectiva y del derecho que le asigna el art. 1997 CCyC.

La pretensión de división de condominio debe ser admitida. Dar curso permitirá conocer la posición de la condómina demandada, que esta ejerza sus defensas y, en la etapa correspondiente, explorar las distintas posibilidades de partición, ya sea en propiedad horizontal, en venta privada, en subasta pública, etc.

En otras palabras, lo resuelto es prematuro, en tanto la ley contiene los modos de hacer la partición (arts. 2369 y ss del CCyC), lo que en definitiva será objeto de tratamiento en la etapa de ejecución, oportunidad en que la actora podrá postular la alternativa de la afectación a propiedad horizontal. Huelga recordar que la partición en especie por división y adjudicación es la que prima por sobre la venta (art 2374 CCyC), siempre que esa alternativa no resulte antieconómica (art 2375 CCyC).

En definitiva, propongo revocar el auto apelado y devolver a la instancia de origen a fin de que se de curso a la demanda.

No corresponde fijar costas por la ausencia de contradictorio.

V. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Revocar la providencia del 09/04/2026 en cuanto fuera apelada y devolver a primera instancia para que se de curso. **Segundo:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, Leyes 5777 y 5780).

2) A la misma cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

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

3) A igual cuestión, el Dr. RIAT dijo:

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

Por los fundamentos que anteceden, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Revocar la providencia del 09/04/2026 en cuanto fuera apelada y devolver a primera instancia para que se de curso.

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

María Marcela Pájaro, Jueza de Cámara
Federico Emiliano Corsiglia, Juez de Cámara
Emilio Riat, Juez de Cámara

Alfredo Javier Romanelli Espil, Secretario de Cámara