

CAUSA N° CH-00470-C-2025

Choele Choel, 12 de junio de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**MENDEZ NELIDA Y OTRA C/ LUSARRETA SUSANA Y OTROS S/ DIVISION DE CONDOMINIO**", EXPTE. N° CH-00470-C-2025, de los que,

RESULTANDO Y CONSIDERADO: Que en fecha 04/12/2025 , se presenta en autos la señora Nelida MENDEZ, DNI N° 5.164.061, a través de su mandatario instituido el doctor Carlos Gambino (Poder Especial número 135) y la señora Clara MENDEZ, DNI N° 5.760.217, con domicilio real en calle Mitre N° 756 de la localidad de Rio Colorado, con el patrocinio letrado de Rosa Ana Magyar, también patrocinante de la primera.

Interponen demanda de división de condominio, contra Susana Haydee LUSARRETA, DNI N° 4.881.679, domiciliada en calle Caronti N° 557 de la Ciudad de Bahía Blanca, Pablo Gabriel ESPOSITO, DNI N° 20.529.451, domiciliado en calle Mitre N° 250 de la localidad de Rio Colorado, Andrea Liliana ESPOSITO, DNI N° 17.252.754 y Mariana Haydee ESPOSITO, DNI N° 22.537.324, ambas domiciliadas en Calle 200 N° 1540, Colonia Julia y Echarren de la localidad de Rio Colorado.

El inmueble objeto de la litis es de caracter sub-urbano que se designa catastralmente como DC.09; C.1; Secc. J; Mza. 002; parcela 01 ubicado en la localidad de Rio Colorado, Departamento de Pichi Mahuida de esta provincia, en parte del extremo Este del lote oficial veinticinco de la Fracción H, Sección sexta, designado como lote Ocho de la Colonia Julia y Echarren con una superficie de 13 has, 79 as., 05 cas. conforme original.

Dicho inmueble fue adquirido por quienes en vida fueran Manuel MENDEZ y Pablo ESPOSITO, en condominio y partes iguales, mediante Escritura N° 293 pasada por ante el Escribano Carlos A. Ruiz, titular del Registro Notarial N° 6 de la provincia de Rio Negro cuyo dominio se encuentra inscripto al T° 502 F° 204 del Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia.

Las presentantes resultan ser herederas declaradas en los autos "MENDEZ Manuel s/SUCESION", expediente N° 3188-V-75 que tramitara por ante el (ex) Juzgado en lo Civil y Comercial N° 5 de la ciudad de General Roca y "BOICO Verónica

s/SUCESION", expediente N° 2511/97 que tramitara por ante el (ex) Juzgado en lo Civil, Comercial, Minería y Familia N° 31 con asiento en funciones en la localidad de Choele Choel.

Por su parte los accionados resultan ser cónyuge supérstite y herederos declarados en los autos "ESPOSITO Pablo s/SUCESION", expediente n° 104692 en trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial n° 6 de la ciudad de Bahía Blanca, respectivamente.

Bien, se tiene que con la documentación acompañada (escritura Pública, Declaratorias de Herederos e Informe de dominio) se encuentran acreditados los recaudos del artículo 438 -inciso 4- y 439 del CPyCC. Ley N° 5.777.

En este sentido, en la causa: " CA-21367 - TORRES NORMA BEATRIZ Y OTRAS C/ RIVIERE ELVIO ENRIQUE S/ DIVISION DE CONDOMINIO (Ordinario)" se dijo que: *"...Tales instrumentos son documentos públicos emanados de los Registros de la Propiedad Inmueble y Automotor, por lo que, en principio, contienen datos ciertos y resultan hábiles para despachar la sentencia monitoria de división de condominio (art. 487 inc. 4, 488, 489 y 676 CPCC). Fundamentalmente porque estando acreditado quiénes son los condóminos titulares registrales y la voluntad de una de las partes de extinguir la copropiedad, no hay razones para impedirlo. Y si existieran motivos válidos para mantener la indivisión forzosa, tendrán los demandados oportunidad de oponerse al notificárseles la sentencia monitoria, con lo cual su derecho de defensa estará protegido.-Por otra parte, la sentencia monitoria pone fin al condominio pero el Juez no tiene necesariamente que decidir en ese acto de qué manera se dividirán los bienes, pudiendo ello diferirse a la etapa de ejecución de la sentencia. (...) La doctrina mayoritaria entiende que el juicio de división de condominio consta de dos etapas (ver Arazi- Rojas, Código Procesal, T° III, pág. 321, ed. Rubinzal Culzoni), por lo que con la sentencia monitoria se abarca únicamente la primera de las etapas mencionadas, que extingue el condominio, careciendo de utilidad y resultando en el caso una dilación innecesaria darle trámite ordinario y sin perjuicio de la oposición que cupiere, la que se resolverá en caso de plantearse."*

Doctrina y Jurisprudencia enseñan que: *"...como es sabido, este proceso de división de condominio consta de dos etapas: la primera es la destinada a debatir y resolver la procedencia de la división y la forma de practicarla; la segunda, que comienza con la audiencia para la designación de peritos y tiene por objeto hacer efectiva la división, conviniendo la forma en que*

se llevará a cabo, sea en especie o mediante subasta (Conf. PALACIO - ALVARADO VELLOSO, "Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación", Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe 1999, T. 10, p. 523; COLOMBO - KIPER, "Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación", Editorial La Ley, Buenos Aires, segunda edición, 2006, T. VI, p. 300). (...) Debe distinguirse el pedido de división del condominio entre los comuneros, por tratarse éste del derecho de cada condómino que se ejercita mediante la acción judicial de división de condominio, del procedimiento a seguir para obtener la concreción de la partición de los bienes entre aquéllos, que debe concretarse según las normas propias de la división de las sucesiones, con arreglo a lo previsto por el art. 2698 del Cód. Civil, que se hace efectivo en una segunda fase del juicio, esto es, durante la etapa de ejecución de la sentencia (Conf. CNCiv., Sala K, 9/8/1999, La Ley, 2000-D, 703)." (cf. CNCiv., sala G, "Vázquez", op. cit.).

Por su parte el artículo 1997 del Código Civil y Comercial, preceptúa: *"excepto que se haya convenido la indivisión, todo condómino puede, en cualquier tiempo, pedir la partición de la cosa".*

En consecuencia, ponderando la documental adunada a la luz de la normativa invocada (artículo 438, inc. 4º, 439, 596 de Ley N° 5.777), corresponde dictar sentencia sin más trámite, toda vez que ha quedado acreditado prima facie el supuesto fáctico argumentado por la actora, esto es, el condominio respecto del inmueble cuya nomenclatura catastral es: 09-1-J-002-01, teniendo el derecho de peticionar su extinción, sin perjuicio de diferir lo atinente a la forma de instrumentar la división de la cosa común, a la etapa de ejecución de sentencia, y, en caso de que las partes no lleguen a un acuerdo, o resulte imposible la división en especie, se las citará a audiencia a fin de conciliar las pretensiones teniendo presente las pautas establecidas en los arts. 1997 y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación .

En consecuencia,

RESUELVO: I. Hacer lugar a la demanda promovida y ordenar la división del

condominio existente entre Manuel MENDEZ, CI. N° 21.717 (RN) casado en Iras. nupcias y fallecido en fecha 18 del mes de julio del año 1974 y Pablo ESPOSITO, LE. N° 7.388.468, casado en Iras. nupcias, y fallecido en fecha 1 de mayo del 2016, respecto del inmueble designado catastralmente como DC.09; C.1; Secc. J; Mza. 002, matrícula 13644, inscripto al T° 502, F° 204 del Registro de la Propiedad Inmueble, ubicado en el Departamento Pichi Mahuida, pte áng. NE, Lote of. 25, Fraccion H, Sección VI, designado como Lote OCHO DE LA Seccion H de Cnia Julia y Echarren, parcela 01 ubicado en la localidad de Rio Colorado, con una superficie de 13 has, 79 as., 05 cas.

II. Notificar la presente a la demandada, adjuntando las copias de traslado de la demanda y totalidad de la documentación, haciéndole saber que dentro del plazo de dieciocho (18) días, podrá deducir oposición conforme lo previsto en el art. 158 y 491 CPCC, lo que deberá hacerse en un solo escrito y conjuntamente con el ofrecimiento de prueba, bajo apercibimiento de continuarse el trámite de cumplimiento de esta sentencia (arts. 494, 499 y 677 CPCC).

Nro de expte. CH-00470-C-2025; código para contestar demanda CYEQ-UOJG y siguiente link,
<https://puma.jusrionegro.gov.ar/expjud/busqueda-publica/consulta-demanda>

III. Diferir la imposición de costas y la regulación de honorarios para su oportunidad.

IV. Conforme lo prescribe la norma del Art. 229 del CPCC decretese la medida cautelar de ANOTACIÓN DE LITIS, a cuyo fin líbrese oficio al Registro de Propiedad Inmueble pertinente.

V. Hacer saber que las presentes actuaciones tramitarán por sistema digital y que la documental original deberá quedar a resguardo del letrado debido a que podría ser requerida por este Tribunal.

mbz

Dra. Natalia Costanzo

Jueza