

Cipolletti, 12 de marzo de 2026.

VISTAS: Para resolver en las actuaciones caratuladas "**CAMPOS REYES, MARIA ANDREA C/ URRA, HECTOR LEOPOLDO S/ ORDINARIO - DIVISION DE CONDOMINIO**" (EXPTE. N° CI-01515-C-2025), de las que

RESULTA:

I. En fecha 27/10/2025 (I0001) se presenta la Sra. Maria Andrea Campos Reyes y promueve demanda de división de condominio, respecto del inmueble con Nomenclatura Catastral 02-2-A-421B-08, ubicado en la localidad de Villa Manzano, con más las mejoras allí edificadas y plantadas, contra el Sr. Leopoldo Héctor Urra.

Indica que con el demandado mantuvieron una unión convivencial hasta el 06 de abril del 2018, fecha en que contrajeron matrimonio. A principios del año 2019 se produce la separación y en fecha 24/11/2019 se dicta el divorcio.

Expresa que ambos, resultaron adjudicatarios del inmueble NC 02-2-A-421B-08, conforme lo determina la Resolución Municipal 327.06 expedida por el Municipio de Campo Grande (Villa Manzano).

Manifiesta que en dicha oportunidad solo mantenían una unión convivencial. Y que posteriormente proceden a la construcción de una vivienda.

Alega, que al momento de separarse, se retira del lugar, y que el demandado quedó usufructuando la vivienda, sin pagar canon locativo por tal situación.

Informa que el año 2021, el demandado se muda a la Provincia de Santa Fe, negándose a entregar el inmueble o dividirlo o venderlo.

Para finalizar, sostiene que tomo conocimiento del alquiler de la vivienda, sin percibir suma alguna, pese a ser resultar ser condómina de dicho inmueble.

Por último, ofrece prueba y formula el petitorio de rigor.

II. En fecha 31/10/2025 (I0002), se tiene por presentado al actor y, en lo que aquí interesa, se da vista al Agente Fiscal en turno a fin de que se expida sobre la competencia.

Mediante presentación E0003, es evacuada dicha vista. En el mencionado escrito, la Agente Fiscal en turno dictamina que de conformidad con los términos de la demanda incoada, el bien inmueble objeto de la presente controversia fue adquirido durante una unión convivencial entre las partes y posteriormente se integró al régimen de comunidad de ganancias con motivo del matrimonio celebrado entre ellas.

Por tal motivo, entiende que la Unidad Jurisdiccional no es competente en razón

de la materia para conocer y decidir sobre la cuestión ventilada, toda vez que la judicatura civil no puede asumir competencia originaria en esta causa, pues la norma procesal rionegrina manda expresamente que causas de esta índole deben ser tramitadas por el fuero de familia que resulta materialmente competente.

III. En fecha [20/02/2026](#), pasan los autos a resolver, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I. Cabe preliminarmente recordar que tiene dicho la CSJN que a los fines de dilucidar cuestiones de competencia ha de estarse, en primer lugar, a la relación de los hechos contenida en la demanda y después, sólo en la medida en que se adecue a ellos, al derecho que se invoca como fundamento de la pretensión, así como también a la naturaleza jurídica de la relación existente entre las partes (CSJN, Fallos: 328:1979; 328:73; 329:5514).

Se tiene que en las presentes actuaciones el actor pretende la división de condominio del inmueble identificado con NC 02-2-A-421B-08, ubicado en la localidad de Villa el Manzano.

La actora manifiesta, que mantuvo una unión convivencial con el demandado hasta el día 06/04/2018, fecha donde contrajo matrimonio con el mismo. Cuyo divorcio tuvo lugar el día 11/11/2021, conforme las constancias documentales acompañadas al expediente.

De la resolución municipal N° 327.06, de fecha 02/11/2006, surge textualmente: "*Que habiéndose realizado el sorteo correspondiente al Loteo Social Venditti, donde fueron beneficiados las siguientes personas: (...) Marla Andrea CAMPOS REYES, DNI: 93.950.152 (...) Que asimismo con relación a los grupos familiares de Maria Andrea CAMPOS REYES DNI:93.950.152, Laura Nora VEGA POBLETE, DNI: 92.514.687; Mayiminn HERNANDEZ CASTRO, DNI: 92.683.583 Carlos Faustino LOPEZ, DNI: 23.890.012 y Juan Cristóbal HUENCHUCAN HUENCHUCAN, DNI:93.260.344; se aclara que los contratos serán firmados por los cónyuges y/ convivientes siendo los mismos Héctor Leopoldo URRRA, DNI: 17.175.138 (...)*".

A ello debe adicionarse, que conforme lo relatado por la actora, se procedió a la construcción de una vivienda en mencionado inmueble, sin especificar fechas al respecto.

II. En virtud de ello, se advierte que el art. 8 inc. b) y c) de la Ley N° 5396 dispone: Competencia material de los juzgados de familia. "*Los juzgados de familia*

tienen competencia material en los siguientes asuntos: (...) b) Acciones derivadas del régimen patrimonial del matrimonio, excepto la etapa de liquidación si se ha declarado el concurso o la quiebra de alguno o alguna de los o las cónyuges. c) Acciones derivadas de las uniones convivenciales."

Resulta evidente que se encuentran en discusión cuestiones vinculadas a las relaciones de familia, por lo que rige el principio de especialidad previsto en la norma de fondo, resultando materia ajena a la competencia del suscripto e improrrogable para las partes, por lo que corresponde inhibirme de entender en las presentes actuaciones.

En tal sentido, la jurisprudencia tiene dicho que: "Es claro que todas estas medidas, al igual que las que hacen a la división de los bienes generados durante la unión, se relacionan directamente con el conocimiento del patrimonio de ambos convivientes y los aportes que realizaban a la economía familiar (arts. 519, 520, 521 y 522, C.C.C.N.) y con los efectos del cese de la convivencia (arts. 524, 525, 526 y 528, C.C.C.N.), situación que debe ser analizada y resuelta por el Juez de Familia. El principio de especialidad (art. 706, inc. b, C.C.C.N.), economía procesal (de las partes y de los jueces), principios relativos a la prueba (art. 710 y 711, C.C.C.N.) y los demás principios generales establecidos en el art. 706 del C.C.C.N., hacen aconsejable que tramiten también ante el juez de familia - que como en este caso ya esta en conocimiento del patrimonio y los aportes de los convivientes por otros expedientes que tramitan ante él, como la atribución de la vivienda- tanto la división del condominio como las enriquecimiento sin causa, interposición de personas, o cualquier otra que pudiera corresponder para reclamar bienes adquirido durante la unión mediante el esfuerzo común que están en el patrimonio del otro convivientes (art. 528, C.C.C.N.)." (Cf. Cámara Segunda de Apelaciones de la Plata, en autos "M. M. C/ L. R. L. A. S/ MATERIA A CATEGORIZAR". Expte. N°126088. Fecha 03/12/2019).

III. A lo expuesto agrego que la incompetencia en razón de la materia puede y debe declararse de oficio, en cualquier estado de la causa y en cualquier instancia, al ser una cuestión de orden público es indisponible para las partes.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Declararme incompetente para entender en las presentes actuaciones.

II. Firme que se encuentre la presente, remítanse las actuaciones a la OTIF de

esta localidad, para su radicación ante la Unidad Procesal que corresponda. Sirva la presente de atenta nota de remisión

III. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez