

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 10 días del mes de febrero 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, los Dres. Dr. Emilio RIAT y Federico Emiliano CORSIGLIA y la Dra. María Marcela PÁJARO, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada **"REBORATTI, DIANA C/ REBORATTI, ADRIAN S/ MONITORIO - DIVISION DE CONDOMINIO S/ EJECUCIÓN DE SENTENCIA" BA-01054-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, el Dr. RIAT dijo:

I. Que corresponde resolver la apelación interpuesta por el ejecutado (E0004) contra la resolución del 14/10/2025 (I0008) que le rechazó el planteo de partición nociva (artículo 2001 del CCCN) y la intervención del Defensor Menores en el estado actual del trámite.

Dicha apelación fue concedida en relación (I0010), fundada (E0005) y contestada (E0007).

II. Que los agravios del apelante son insuficientes para revocar o modificar lo apelado.

a) El recurrente se agravia por el rechazo del planteo fundado en una forma de partición presuntamente nociva como la subasta; pero sus argumentos no son atendibles.

Ante todo, la norma sustancial citada por el recurrente contempla la nocividad de la división en sí misma del condominio como causal de indivisión transitoria (artículo 2001 del CCCN), pero no la nocividad de una u otra *forma* específica de partición (en especie, en propiedad horizontal, en venta privada, en subasta pública, etcétera). En este caso, el apelante no se había opuesto clara y tempestivamente a la extinción misma del condominio cuando se dictó la sentencia monitoria que la declaró (I0003 del principal BA-00527-C-2025). En su lugar, planteó que era nociva la partición por subasta pública y propuso partir el bien sometiénolo a un régimen de horizontalidad (E0002 y E0003 del principal, y E0001 de los presentes). Por supuesto que no tenía la carga de recurrir la

monitoria -como parece sugerir la resolución ahora en crisis- ya que las monitorias son inapelables para el demandado respecto de las cuestiones que puede resistir con la oposición de defensas (artículo 442 del CPCC). Pero se reitera que en este caso no se opuso concreta y temporánea a la extinción propiamente dicha del condominio, sino a la subasta como forma específica de partición, supuesto ajeno al previsto por la norma aludida, la cual resulta ya inaplicable en esta etapa de la ejecución. Por lo tanto, la extinción misma del condominio se encuentra firme y ha precluido la posibilidad de prorrogar la indivisión por una hipotética nocividad.

No obstante, aclarado lo anterior, es verdad que la forma de partición habría de definirse en la etapa de ejecución de acuerdo con lo dispuesto oportunamente en el principal (I0004). Y también es verdad que, de ser factible, debe preferirse la partición en especie a la partición por subasta o venta (artículo 2374, primer párrafo, del CCCN), siempre que no resulte antieconómica (artículo 2375 del CCCN). Pero, justamente, aunque la afectación del bien a un régimen de horizontalidad sea semejante a una partición en especie, exige precisamente un costo económico, burocrático, temporal e incluso funcional que no puede imponerse al ejecutante sin su conformidad. Basta con repasar el *"Informe técnico para la concreción de un PH"* presentado por el apelante para advertir su compleja realización (E0001 de los presentes).

Por consiguiente, ha de estarse a la subasta pública ya prevista en el principal (artículo 2374, segundo párrafo, del CCCN).

b) El recurrente también se agravia porque la resolución apelada ha denegado la intervención del Defensor de Menores en este estado del trámite, a pesar de que el remate afectará el centro de vida de sus hijos menores de edad.

Sin embargo, eso tampoco es atendible.

Los niños no integran la relación jurídica sustancial ni procesal. En todo caso, ocupan el inmueble en virtud de la habitación que le proveen los progenitores en virtud de la obligación alimentaria propia de la responsabilidad parental, comprensiva justamente de la habitación expresamente prevista en la ley (artículo 659 del CCCN).

Por lo tanto, el Ministerio Pupilar tampoco está legitimado para intervenir en este estado del trámite, ya que no le corresponde una intervención promiscua (artículo 103 del CCCN) ni la autónoma (artículo 22, inciso i, de la Ley provincial 4199).

Tal temperamento ya ha sido adoptado por el Superior Tribunal de Justicia (STJRN-S1, 24/06/2014, "Caccamo", 035/14) y por esta misma Cámara reiteradas veces ("Álvarez c/ Martínez", 12/10/2023, 417/23; "Jara Bustamante", 27/03/2015, 108/15;

"Fernández", 05/03/2015, 049/104; "CEB c/ Toro", 17/09/2015, 468/15; "Bolaños", 08/09/2016, 050/16; etcétera).

Sólo al quedar firme una sentencia de desahucio cabe anotar al Ministerio Pupilar a efectos de que adopte por la vía pertinente, de corresponder, los recaudos necesarios para la protección integral de los menores involucrados, particularmente en lo relativo al derecho a una vivienda digna; pero eso no hace a la cuestión principal ni les confiere legitimación en la relación sustancial. Además, en este caso, aquella situación sólo podría suscitarse con eventual entrega de la posesión al futuro comprador en subasta, hipótesis ajena al estado actual del trámite.

III. Que lo dicho es suficiente para desestimar la apelación interpuesta, ya que 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).

IV. Que las costas de segunda instancia deben imponerse al apelante por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (artículo 63 del CPCC).

V. Que los honorarios de segunda instancia de las Dras. Griselda Ingrassia, María Verónica Zubillaga y Lucila Rodríguez Jáuregui por un lado (abogadas de la ejecutante), y del Dr. Jorge Alejandro Pschunder por otro (abogado del ejecutado) deben regularse respectivamente en el 30 % y el 25 % de lo que a cada uno se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia correspondientes a la cuestión resuelta, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

VI. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Confirmar la resolución del 14/10/2025 (I0008) en cuanto fue apelada (E0004). **Segundo:** Imponer las costas de segunda instancia al ejecutado. **Tercero:** Regular los honorarios de segunda instancia de las Dras. Griselda Ingrassia, María Verónica Zubillaga y Lucila Rodríguez Jáuregui (abogadas de la ejecutante) en el 30 % de lo que oportunamente se les regule por los trabajos de primera instancia correspondientes a la cuestión resuelta. **Cuarto:** Regular los honorarios de segunda instancia del Dr. Jorge Alejandro Pschunder (abogado del ejecutado) en el 25 % de lo que oportunamente se le regule por los trabajos de primera instancia correspondientes a la cuestión resuelta. **Quinto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de

gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC). **Sexto:** Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Riat.

A igual cuestión, la Dra. PAJARO 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: Confirmar la resolución del 14/10/2025 (I0008) en cuanto fue apelada (E0004).

Segundo: Imponer las costas de segunda instancia al ejecutado.

Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia de las Dras. Griselda Ingrassia, María Verónica Zubillaga y Lucila Rodríguez Jáuregui (abogadas de la ejecutante) en el 30 % de lo que oportunamente se les regule por los trabajos de primera instancia correspondientes a la cuestión resuelta.

Cuarto: Regular los honorarios de segunda instancia del Dr. Jorge Alejandro Pschunder (abogado del ejecutado) en el 25 % de lo que oportunamente se le regule por los trabajos de primera instancia correspondientes a la cuestión resuelta.

Quinto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC).

Sexto: Devolver oportunamente las actuaciones.