

Cipolletti, 3 de septiembre de 2026.

**VISTAS:** Para resolver en las actuaciones caratuladas "**FERRER, EMILIANO DAVID C/ FERRER, LUCIANO EZEQUIEL Y OTROS S/ MONITORIO - DIVISION DE CONDOMINIO**" (EXPTE. N° CI-00152-C-2026), de las que

**RESULTA:**

I. Que mediante escrito [E0008](#) la parte demanda interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio limitado a la imposición de costas dispuesta en el punto II de la resolución [I0008](#) de fecha 10/06/2026.

Alega que no negó en momento alguno la existencia del condominio ni el derecho abstracto de todo condómino a peticionar su división, sino que los planteos se dirigieron a la incidencia del usufructo vitalicio vigente, a la necesidad de integración de la litis con su titular y a la viabilidad práctica de ejecución de una eventual sentencia sobre un inmueble emplazado en zona rural no urbanizable, sin factibilidad de servicios y no susceptible de subdivisión conforme el ordenamiento territorial municipal vigente; planteos que no fueron calificados de temerarios, maliciosos o carentes de toda seriedad.

Relata que el fundamento de costas adoptado descansa en el criterio de que quien demanda la división “se ve obligado” a recurrir a la vía judicial “por la negativa de su condómino a partir privadamente”, trasladando en consecuencia las costas al demandado. No obstante, plantean que los demandados no impidieron que el actor promoviera la acción, no desconocieron la existencia del condominio ni cuestionaron el derecho abstracto a solicitar su división, sino que la actora simplemente decidió ejercer primero una facultad que le asistía, del mismo modo que también asistía a los restantes condóminos.

Sostiene que tampoco resulta posible afirmar válidamente que la promoción de la demanda haya sido consecuencia de una conducta obstructiva atribuible a la accionada, en cuanto la postura asumida por la misma no estuvo orientada a negar el derecho abstracto de la actora a solicitar la división del condominio, sino a poner de manifiesto circunstancias objetivas que permitían cuestionar la utilidad práctica y la eficacia concreta de la vía intentada en el caso particular.

Para el supuesto de que no se hiciese lugar a la eximición solicitada, peticiona subsidiariamente que se disponga la distribución prudencial de costas en los términos del artículo 65 del CPCC. Ello por considerar que no se está ante un supuesto de

vencimiento absoluto que justifique una imposición íntegra de costas, en virtud de que la resolución se limitó a concluir que los planteos introducidos por no resultaban aptos para impedir, en el estrecho marco cognoscitivo previsto por el artículo 442 del CPCC, el dictado de la sentencia monitoria pretendida por la actora. Sin embargo, indica que los restantes argumentos desarrollados por la demandada -relativos a la incidencia del usufructo vigente, la necesidad de intervención de la usufructuaria, la utilidad práctica de la pretensión, la ejecutabilidad de una eventual sentencia y el hecho sobreviniente denunciado- no fueron descalificados como manifiestamente improcedentes, temerarios o carentes de sustento jurídico, sino considerados cuestiones ajenas al limitado objeto de la incidencia o susceptibles de ser examinadas en etapas posteriores del proceso.

**II.** Que conferido el pertinente traslado, la parte actora lo contesta en el escrito [E0009](#), solicitando que el recurso interpuesto sea rechazado con costas por no contener la impugnación una crítica concreta y razonada.

Indica que existe una cuestión absolutamente obviada por la contraparte, como lo es el hecho de que se realizaron intentos previos a la mediación prejudicial obligatoria a los fines de llegar a un acuerdo. Relata que ello queda acreditado con las misivas remitidas a los codemandados -las cuales no fueron desconocidas- en donde se los invita a participar de una reunión de condóminos en miras de evaluar posibles soluciones que pongan fin al condominio. Sin embargo, nunca contestaron las mismas ni abrieron canal de diálogo, lo cual obligó a la actora a instar la mediación prejudicial obligatoria.

Señala que la norma indica que dictada la sentencia monitoria el demandado tiene la posibilidad de oponerse a esta. Que la oposición -y sus argumentos- fue rechazada en tanto que la misma se fundaba en razones que podría llegar a enarbolar en la etapa de ejecución de sentencia a los fines de determinar el modo de dividir, mas no para oponerse al dictado de la sentencia de división de condominio. Es decir que alegó razones que no son procedentes en este proceso, o al menos no lo son en esta etapa del mismo. Por lo tanto, al ser su oposición infundada, la imposición de costas es adecuada.

Por último, para el caso de que se rechace el recurso de revocatoria y se tengan que elevar las presentes actuaciones al tribunal de alzada, solicita que se forme incidente de apelación, a fines de no demorar la tramitación relativa a la ejecución de la sentencia monitoria que declara disuelto el condominio

**III.** Que mediante providencia [I0010](#) pasan los autos a resolver, la cual se encuentra firme y consentida.

**Y CONSIDERANDO:**

**I.** Traídos los autos a resolver, cabe destacar que los demandados, al plantear que que sus planteos *"no fueron calificados de temerarios, maliciosos o carentes de toda seriedad"*, omiten la circunstancia de que en la resolución de autos se consignó claramente que *"Resulta improcedente la oposición de la división del condominio existente respecto del inmueble con fundamento en una supuesta imposibilidad material de subdivisión, como así también el impacto del usufructo en el valor económico del inmueble en caso de venta"*, como así también que *"Tampoco impide disponer la división del inmueble el que las partes hayan disentido respecto de su conveniencia económica, como tampoco de la forma en llevar adelante la misma, por cuanto dicha discusión corresponde a la etapa de ejecución de la sentencia."*

Es decir que lo resuelto se limitó a verificar el hecho de que tales planteos no resultaban adecuados en la etapa procesal en la cual fueron planteados.

**II.** Sin perjuicio de lo expuesto, se deja aclarado que respecto del pedido de intervención de la Sra. Rosana Patricia Kraus en carácter de tercera interesada, por su carácter de usufructuaria vitalicia del inmueble, se resolvió su improcedencia. Ello en virtud de que la eventual división del condominio no altera las facultades de uso y goce que le corresponden en su condición de usufructuaria.

En cuanto a la alegada falta de conducta obstructiva atribuible a la parte accionada, se destaca que el actor acompañó cuatro cartas documentos, a razón de dos por cada accionado, en las que los citaba a concertar una reunión a fines de acordar la partición del condominio. Vale resaltar que en la segunda carta documento enviada a cada accionado, el actor consignó expresamente que *"Ante su silencio o negativa, se tendrá por agotada la vía extrajudicial y se procederá al inicio de acciones judiciales pertinentes, con costas a su exclusivo cargo."* Los demandados no solo no desconocieron dichas misivas, sino que tampoco acreditaron haber siquiera respondido las mismas.

En este sentido *"el actor manifiesta su intención de dividir el condominio y para ello solicita arbitrar una solución extrajudicial, convocándolos a concurrir con asesoramiento letrado a su domicilio legal para evitar de tal forma, según expresamente consigna, trámites judiciales engorrosos y obviamente perjudiciales para ambas partes. Les comunica, además, que el silencio a la citación dará lugar a las gestiones judiciales correspondientes. Una conducta diligente y proclive a lograr la división hubiera sido contestar la carta documento o acudir a la convocatoria para acordar el modo de efectuarla; pero no lo hicieron."* (cf. Cámara de Apelación en lo

Civil y Comercial Mar del Plata, Sala Primera, "Yatagan S.A. c/ Sucesores De Della Torre Elda Dolly s/ División de condominio", 14/11/2019).

Por ultimo, respecto del planteo en relación a que el inmueble no resulta susceptible de subdivisión conforme el ordenamiento territorial municipal vigente, el mismo tampoco puede receptarse, ya que en tal caso correspondería proceder, a modo ejemplificativo, con la realización del bien y la posterior división del saldo entre los condóminos. Ello en razón de que *"el hecho de que el inmueble no pueda ser dividido catastralmente no conforma una limitación de orden legal para que progrese la demanda de división de condominio, por lo que no cabe otra cosa que la subasta judicial y la adjudicación a cada parte del 50% de lo producido, como bien lo expone el juez de la causa."* (cf. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, Sala I, "Rizzo María N. c/ Fagnani María C. s/ división de condomino", 09/09/2014. Cita: MJ-JU-M-89791-AR||MJJ89791).

**II.** Ahora bien, en el presente caso la parte demandada, se presentó manifestando acudir *"sin oponernos al derecho abstracto invocado por la parte actora respecto de la división del condominio, pero planteando expresamente la inexistencia de condiciones jurídicas y fácticas para la ejecución de cualquier modalidad de división del inmueble en el estado actual."*

Más allá de las vicisitudes lingüísticas empleadas, se observa que los accionados se opusieron a la sentencia monitoria haciendo uso del derecho previsto en el art. 442 del CPCC, siendo tal pretensión rechazada, por lo que atento ello no existe motivo para imponer las costas en el orden causado, ya que claramente surge su carácter de perdidoso, y en consecuencia por aplicación de lo previsto en el artículo 62 del código de rito corresponde que las mismas le sean impuestas.

Al respecto, la jurisprudencia ha dicho: *"La apelación respecto de la imposición de costas debe progresar porque el demandado se ha opuesto de manera injustificada a la sentencia monitoria que hizo lugar a la demanda de división de condominio. Aunque pretende que su oposición se refiere a la forma y modo de proceder a la división y no a la procedencia de la misma, lo cierto es que ha formulado su oposición a la sentencia dictada, y en tales condiciones debe cargar con las costas en su calidad de perdidoso. En efecto, el "a quo" rechazó la oposición con justificadas consideraciones que este Tribunal comparte y no se reiteran por razón de brevedad, referidas a lo innecesario y prematuro de los planteos del demandado, correspondientes a la etapa de ejecución de sentencia, por lo que el rechazo de la oposición resultaba de toda evidencia."* (cf.

Cámara de Apelaciones local, "Botalla, Ana Maria c/ Medrano, Juan Carlos s/ División de condominio", Expte. N° 1390-SC, Se. 154 del 27/10/2009).

Por todo ello, **RESUELVO:**

**I.** Rechazar el recurso de revocatoria interpuesto contra la imposición de costas de la resolución **I0008** de fecha 10/06/2026.

**II.** Conceder en relación la apelación subsidiaria deducida contra la imposición de costas de la resolución **I0008** de fecha 10/06/2026 (cf. arts. 221 y 226 del CPCC).

Fórmese incidente de apelación por separado (art. 445 del CPCC).

A tal fin, deberá la parte apelante incorporar como documental adjunta las copias de la totalidad de los escritos, con sus adjuntos, y providencias obrantes en autos, junto con la presente resolución que ordena formar el incidente de apelación, todo ello bajo el apercibimiento previsto por el artículo 227 inc. 3 del CPCC.

**III.** Sin costas, en atención a que la incidencia planteada no excede la mínima sustanciación que para el caso fue requerida (Cf. Art. 62 2° párr. del CPCC).

**IV.** 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**