

Cipolletti, 10 de junio 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 [I0001](#) se presenta el Sr. EMILIANO DAVID FERRER, con patrocinio letrado, a fines de interponer demanda de división de condominio del inmueble identificado bajo matrícula 03-26975 en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Río Negro y nomenclatura catastral 03-1-G-005-02A; contra los Sres. LUCIANO EZEQUIEL FERRER y MAURICIO NICOLÁS FERRER.

Relata que la Sra. ROSA PATRICIA KRAUS, madre tanto del actor como de los demandados, el 11/01/2013 dona a título gratuito y en nuda propiedad a sus hijos un inmueble subrural de la propiedad de aquella designada como PARCELA CERO DOS-A de la CHACRA CERO CERO CINCO, con nomenclatura catastral Departamento Catastral 03, Circunscripción: 1, Sección G, Chacra 005, Parcela 02A, Matrícula N° 03-26975. Que la donación fue realizada a título gratuito, en partes iguales a los donatarios y con reserva de usufructo vitalicio a favor de la donante, y con derecho de reversión para el caso (condición) de que la donante sobreviva a los donatarios.

Indica que en el año 2025, tras desavenencias con los condóminos respecto al uso y destino del inmueble, además de la exclusión de su persona en la posibilidad de uso y/o administración del mismo, remitió varias cartas documentos solicitando procurar arribar a una solución autocompositiva del inmueble objeto de la presente. Que dada la imposibilidad de solucionar el conflicto de tal manera, se procedió a instar mediación prejudicial obligatoria. Aclara que en tal marco se decidió citar también a la Sra. Kraus Rosana Patricia (donante del inmueble) habida cuenta los potenciales intereses vinculados al uso del inmueble en cuestión, por lo que la parte actora entendía conveniente tal citación a los fines de arribar a una solución eficiente, clara y comprensiva de los diferentes potenciales intereses.

**II.** Que mediante escrito [E0003](#) se presentan los Sres. LUCIANO EZEQUIEL FERRER y MAURICIO NICOLÁS FERRER, con patrocinio letrado, a fines de contestar demanda, solicitando la intervención de la Sra. ROSA PATRICIA KRAUS, en su carácter de titular del derecho real de usufructo vitalicio que grava el inmueble objeto de autos, y quien actualmente reside en el inmueble.

Alegan que el derecho de usufructo confiere a su titular el uso y goce exclusivo del bien, con desplazamiento de los nudos propietarios respecto de toda posibilidad de aprovechamiento material y de decisión sobre su destino mientras dicho derecho se mantenga vigente. En tal contexto, cualquier decisión judicial que pudiera adoptarse en el marco de una eventual división de condominio incidiría de manera directa, inmediata y sustancial sobre la esfera jurídica de la usufructuaria. Que la eventual determinación del modo de división, uso, administración o destino del inmueble no puede prescindir del derecho real vigente que lo afecta, ni adoptarse válidamente sin oír a su titular, so pena de dictar un pronunciamiento inoponible o de imposible ejecución.

Agregan que además no se trata aquí de un usufructo meramente formal o pasivo, sino de un derecho que se encuentra en pleno ejercicio, ya que actualmente reside allí. En tal sentido, la Sra. Kraus ha remitido recientemente carta documento al actor mediante la cual ha hecho cesar en forma expresa la mera tolerancia familiar respecto de la ocupación del inmueble, intimándolo a su desocupación y poniendo de manifiesto el ejercicio activo de sus facultades como usufructuaria. Dicha intimación no constituiría un acto aislado, sino que se inscribe en el marco de los reiterados hechos de violencia y de un grave contexto de conflictividad familiar, los cuales han tornado imposible la convivencia y cualquier forma de uso compartido del inmueble. Indican que en tales condiciones, la ausencia de la usufructuaria en el presente proceso no constituye una mera omisión formal, sino un defecto estructural que compromete la validez misma del trámite, en tanto impide la conformación de una litis íntegra y susceptible de producir efectos útiles. Por ello, consideran que corresponde se disponga la citación de la Sra. Rosana Patricia Kraus en carácter de tercera interesada -o en la calidad que se estime corresponder- a fin de integrar debidamente la litis, garantizando su derecho de defensa y evitando el dictado de una sentencia que pudiera resultar ineficaz, inoponible o de cumplimiento imposible.

Asimismo, plantean que a la dicha limitación jurídica se suma una imposibilidad material y normativa concreta: el inmueble se encuentra emplazado en zona rural no urbanizable, carece de factibilidad de provisión de servicios urbanos esenciales y no resulta susceptible de subdivisión conforme las disposiciones del Código de Planeamiento Territorial vigente en la Municipalidad de Cipolletti, no contando con aprobación alguna por parte de la Dirección General de Desarrollo Territorial. En tales condiciones, no solo no es viable una eventual división material, sino que tampoco resulta jurídicamente posible ni económicamente razonable una hipótesis de realización

del bien en los términos pretendidos por la actora. Aun en el supuesto de que, dictada sentencia monitoria favorable a la actora y la misma quedara firme por ausencia de oposición o articulación de excepciones, su ejecución carecería de operatividad real, en tanto el pronunciamiento no podría traducirse en una modificación efectiva de la situación jurídica y fáctica existente, ni habilitar un resultado útil o susceptible de concreción práctica, lo que incluso tornaría de imposible cumplimiento una eventual sentencia de división en los términos pretendidos.

**III.** Que corrido el pertinente traslado, la parte actora lo contesta mediante escrito [E0004](#), interponiendo recurso de reposición a fines de impugnar la providencia de fecha 30/03/2026.

Alega que de acuerdo a lo que dispone el artículo 438 del CPCC, en determinados casos las pretensiones de división de condominio pueden ser canalizadas a través de procesos de estructura monitoria, los cuales contienen un conjunto de reglas procesales distintas a los otros tipos de procesos previstos en el código de forma. A tenor de ello fue que la parte actora decidió optar por esta posibilidad y, por ende, cumplidos los requisitos del artículo 439, se dictó sentencia monitoria. Así fue que en dicha resolución se consideró que se encontraban cumplimentado los requisitos procesales que acreditaban el supuesto fáctico alegado, es decir, el derecho de peticionar la extinción del condominio, sin perjuicio de las formas y modalidades para instrumental la misma las cuales corresponden a la eventual etapa de ejecución de la sentencia.

Indica que dictada la sentencia monitoria, se procedió a correr traslado a la contraparte a fines de que pudiera realizar los planteos previstos en el artículo 442 del CPCC, es decir, la posibilidad de que deduzca oposición a la sentencia monitoria. Sin embargo, la parte demandada, en lugar de formular las oposiciones que considerase pertinentes, presentó un escrito denominado "contestación de demanda". Que si bien este primer indicio debiera haber sido suficiente para considerar que ello no configuraba una oposición a la sentencia en los términos de la norma procesal, y por ende cabía realizar el rechazo in limine previsto en el artículo 443 del código, se procedió a correr traslado de dicha contestación.

Plantea que entonces se tiene que: 1) La contestación de la sentencia monitoria no fue una oposición a la misma, sino que una contestación de demanda, acto procesal no previsto para este tipo de procesos; 2) Incluso considerándosela como una oposición a la sentencia monitoria, los argumentos esgrimidos por la contraparte no son óbice para la procedencia de la sentencia y, por ende, se cometió un yerro al no procederse conforme

lo previsto en el artículo 443 citado.

Ahondando en los argumentos de contraparte, destaca que los mismos no buscan atacar el derecho de la parte actora a pedir la división del condominio, limitándose a enarbolar un fundamento sin basamento jurídico el cual se puede resumir en lo siguiente: En tanto que existe un usufructo vitalicio constituido en el inmueble objeto de la pretensión de división del condominio, ello resulta jurídica y materialmente imposible. Que tanto la doctrina como la jurisprudencia enseñan lo contrario, en cuanto se ha sostenido que la eventual forma en que se parta el condominio no afecta al derecho de usufructo existente. Ya sea que la cosa admita su partición en especie o deba hacerse en dinero, lo cierto es que el derecho real de usufructo subsistirá.

En subsidio contesta el traslado de la contestación de demanda. Manifiesta que la contraparte, de forma contradictoria, reconoce "en abstracto", la legitimación formal y sustancial para pretender la división del condominio para, a reglón seguido, sostener que es jurídica y materialmente imposible. Respecto del derecho real de usufructo vitalicio a favor de la señora Kraus, reitera que la parte demandada incurre en un yerro jurídico, al pretender que el hecho de que exista un usufructo a favor de una tercera persona ajena a los condóminos constituiría una suerte de indivisión forzosa. Sobre la existencia de una supuesta situación de violencia, además de negar la misma, alega que carece de relevancia para la discusión de autos, sumado al proceder del actor a través de gestiones extrajudiciales, como así también de la etapa de mediación. En lo que respecta al argumento sobre una ineficacia práctica de la pretensión al entender que no sería viable la ejecución de la sentencia de división de condominio, sostiene que ello podría llegar a ser una cuestión a introducir a la hora de debatir acerca del modo y forma que deberá ejecutarse la sentencia, pero nunca como un argumento para rechazar la procedencia de la sentencia dictada en autos.

Por último, contesta el pedido de intervención de la señora Kraus como tercera. Al respecto reitera que la situación de usufructuaria de la señora Kraus en nada incide a lo que aquí se decida y viceversa. Es decir, lo que se resuelva en autos no incidirá en el derecho real de usufructo que ostenta esta. Ya sea que se decida la división material, la licitación, la división en dinero, o cualquier tipo de decisión o resolución sobre la nuda propiedad, no podrá alterar el derecho real de la señora Kraus, por lo que no se entiende como podría afectar este proceso a los derechos de la misma.

Si bien no desconoce, a pesar de que no lo refiere la contraparte, que se citó a la mediación prejudicial obligatoria a la señora Kraus, lo cierto es que no se hizo porque

su participación en estos autos fuera imprescindible, sino por la mera circunstancia de que se entendió que sí podía ser beneficiosa su participación en aras de una solución autocompositiva del conflicto y no por considerar que tenga legitimación sustantiva para participar del debate procesal de este expediente.

Finaliza solicitando que se rechace con costas la citación como tercera de la señora Kraus.

**IV.** Que corrido el pertinente traslado, la parte demandada lo contesta mediante escrito [E0006](#), indicado que a su criterio el recurso ha sido sustanciado de manera limitada a los puntos III (existencia de derecho real de usufructo) y VI (ineficacia práctica de la división) de nuestra presentación, así como a la documental acompañada, manteniendo en todos sus términos lo oportunamente expuesto, en los términos y por los fundamentos allí señalados.

Alega que el actor articula su posición sobre la base de un principio jurídico que nadie discute -esto es, que el usufructo no impide en abstracto la división del condominio- pero desde esa premisa general pretende dar por resueltos problemas concretos que este caso plantea, y que ningún principio abstracto puede disolver. Esa operación argumental es la que corresponde desmontar. Señala que, conforme lo dispuesto por el art. 442 del CPCC, el traslado conferido a la actora se limita a la contestación de la presentación efectuada por la parte demandada en el marco del proceso monitorio, no constituyendo una instancia habilitante para reconfigurar el objeto del proceso ni para introducir planteos novedosos ajenos a los puntos concretamente sometidos a consideración. En ese sentido, el alcance del traslado debe entenderse circunscripto a los fundamentos oportunamente expuestos -en particular, la incidencia del derecho real de usufructo y la ineficacia práctica de la pretensión-, no pudiendo la actora, bajo el ropaje de un recurso de reposición y/o revocatoria, ampliar indebidamente el debate ni desplazar el eje de la controversia hacia cuestiones abstractas que no desvirtúan los obstáculos concretos señalados.

Indica que no se desconoce lo que establece el art. 2151 del CCyC ni la jurisprudencia citada por la actora. La división del condominio es, en principio, un derecho que asiste a todo condómino. Sin embargo, como todo derecho subjetivo, debe ejercerse con una finalidad que el ordenamiento jurídico proteja (art. 10 CCyC), y su ejercicio judicial debe conducir a una resolución susceptible de ejecución, extremo que no se verifica en el caso concreto. Un proceso que culmina en una sentencia de imposible o extremadamente dificultosa ejecución no satisface ningún interés legítimo y

no puede considerarse el ejercicio regular del derecho de acción, configurando un dispendio jurisdiccional innecesario y generando costas también innecesarias, derivadas de la promoción de un proceso carente de utilidad práctica. En el caso concreto, la pretensión de división enfrenta una triple imposibilidad que el actor no logra desvirtuar, a saber: a) el inmueble se encuentra ubicado en zona rural no urbanizable conforme la normativa municipal vigente; b) carece de factibilidad de provisión de servicios urbanos esenciales; c) no resulta susceptible de subdivisión conforme el ordenamiento territorial aplicable.

Plantea que el actor sostiene que el eventual adquirente del bien lo hará con conocimiento del usufructo vigente. Que este argumento, lejos de resolver el problema, lo pone en evidencia, puesto que una eventual enajenación del bien gravado con usufructo vitalicio vigente, ejercido por quien además ocupa el inmueble, no resulta equiparable a una situación ordinaria. El valor económico del bien se encuentra afectado estructuralmente, y la utilidad de la operación resulta seriamente comprometida. Más aún, la Sra. Rosana Patricia Kraus no es una tercera ajena, sino la titular de un derecho real en ejercicio efectivo, quien ha revocado mediante carta documento debidamente notificada la tolerancia que permitía la ocupación del actor. Cualquier decisión que se adopte en autos incidirá necesariamente en su esfera jurídica.

Asimismo, denuncian un hecho sobreviniente ocurrido con posterioridad a su presentación inicial. Que mediante carta documento de fecha 25/03/2026, el propio actor, al responder la intimación cursada por la titular del derecho real de usufructo, reconoce expresamente la vigencia de dicho derecho y, sin cuestionar la procedencia de la intimación de desocupación, limita su planteo exclusivamente al plazo para su cumplimiento. Plantean que tal circunstancia reviste especial relevancia en autos, en tanto el propio actor ha reconocido la intimación de desocupación cursada, sin cuestionar su procedencia, limitando su planteo exclusivamente al plazo para su cumplimiento, lo que pone en evidencia que la controversia real no radica en la posibilidad abstracta de división del bien, sino en las condiciones de su permanencia en el inmueble. Dicho extremo no introduce cuestión nueva en el proceso, sino que viene a confirmar y reforzar los fundamentos oportunamente expuestos por esta parte, en particular en lo relativo a la incidencia del derecho real de usufructo y a la ineficacia práctica de la pretensión deducida. En tales condiciones, la prosecución del presente proceso se revela carente de utilidad práctica en el caso concreto, en tanto la propia conducta del actor evidencia que el objeto real del conflicto excede el marco de la

división de condominio intentada.

V. Que corrido el pertinente traslado, la parte actora lo contesta mediante escrito [E0007](#), solicitando su rechazo con imposición de costas.

Alega que se está ante un proceso de estructura monitoria, en cual dictada la sentencia monitoria, según dispone el código, la contraparte podrá oponerse a la misma bajo determinadas condiciones que hacen, en el caso, al título alegado por el actor y la viabilidad de la misma. Que en el caso bajo análisis, el plazo de diez días se encuentra ampliamente vencido.

Agrega, relacionado al punto anterior, que la oposición a la cual refiere el artículo 442 del CPCC debe atacar el fondo de la cuestión o a desacreditar la eficacia probatoria del instrumento en base al cual se dictó la sentencia monitoria. En el caso, la parte demandada presenta, erróneamente, un hecho nuevo, en tanto que no es un hecho que tenga relación con la causa. Indica que la contraparte refiere que remitió una carta documento -con fecha 25/03/2025- a la señora Kraus en donde, en respuesta a la intimación de desocupar el inmueble, reconoce su derecho de usufructo y comunica que procederá a acatar la petición de desocupación del inmueble; sin embargo, no refiere la relación que tiene la intimación cursada por la usufructuaria hacia su persona y su acatamiento, con el ejercicio del derecho de división de condominio. Que la contraparte confunde la existencia de un derecho de usufructo con la posibilidad o imposibilidad de la división del condominio que se persigue.

Por último, manifiesta que la contraparte refiere que el hecho nuevo tiene relación con que la controversia real no radica en la división del condominio, sino en su permanencia en el inmueble. Que por el contrario a lo sostenido por el demandado, no es su intención debatir su derecho o intención a permanecer en el inmueble, ya que su respuesta a la intimación cursada fue la opuesta, esto es, abandonar el inmueble. Por otro lado, se viene persiguiendo la división del condominio hace ya más de un año, mientras que la oposición a su ocupación en la propiedad surge de una reacción por parte de los demandados -actuando a través de la señora Kraus- a la notificación de la sentencia aquí dictada. Las fechas así lo revelan en tanto que la fecha de la carta documento remitida por la señora Kraus fue menos de diez días de la notificación practicada en autos.

VI. Que mediante providencia [I0007](#) pasan los autos a resolver, la cual se encuentra firme y consentida.

**Y CONSIDERANDO:**



I. Traídos los autos a resolver, corresponde pronunciarme en primer término sobre el planteo de revocatoria respecto del traslado del escrito de contestación de demanda, puesto que su eventual viabilidad podría tornar abstracto el tratamiento del resto de las cuestiones suscitadas por ante el suscripto.

Mediante sentencia [I0003](#) de fecha 27/02/2026 se dictó Sentencia Monitoria en la que se dispuso: "*I. Hacer lugar a la demanda de división de condominio que ha sido promovida por EMILIANO DAVID FERRER y, en consecuencia, dispongo declarar DISUELTO EL CONDOMINIO existente entre el y los demandados LUCIANO EZEQUIEL FERRER y MAURICIO NICOLAS FERRER, respecto del inmueble identificado como NC. 03-1-G-005-02A, parcela 02A, chacra 005, de la localidad de Cipolletti; difiriendo la instrumentación de la forma y modalidades de la división para una eventual etapa de ejecución de sentencia. II.- Hágase saber a la parte demandada que en el plazo de diez (10) días podrá oponerse a esta sentencia, exponiendo los fundamentos de hecho y derecho que estimase que lo asisten en esa postura, y bajo los apercibimientos legales (art. 442, 445 del CPCC).*"

Es así que el Artículo 442 del CPCC establece que: "*Dentro del plazo de diez (10) días de notificado, el demandado puede deducir oposición, dando los argumentos de hecho y de derecho en que se funda, debiendo ofrecer la totalidad de la prueba de la que intenta valerse. Si se considera admisible la oposición se corre traslado al actor quien puede ofrecer los medios de prueba que pretenda producir. En todo lo que no se encuentre específicamente modificado rige el trámite establecido en el proceso sumarísimo.*"

Asimismo, el Artículo 443 dispone que: "*Debe rechazarse “in limine” la oposición que, sobre el fondo de la cuestión, no la funde ni ofrezca prueba tendiente a desacreditar la eficacia probatoria del documento que fue base de la sentencia monitoria. La resolución es apelable.*"

Ingresando en el análisis de la cuestión, se advierte que, como sostiene el accionante, la oposición formulada por los demandados se dirige a cuestionar el modo de división del condominio; toda vez que el título base de la acción no ha sido cuestionado, como así también reconocieron "*expresamente la existencia del condominio sobre el inmueble objeto de autos y el derecho de todo condómino a solicitar su división en los términos de la normativa vigente.*"



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.

Tampoco se ha invocado ni acreditado la existencia de un supuesto de indivisión forzosa que impida el ejercicio del derecho previsto en el art. 1997 del CCC. Por el contrario, los propios demandados han reconocido expresamente la existencia del condominio y el derecho de cualquiera de los comuneros a solicitar su división.

Ello en razón de que *"...nadie discute que para que sea viable la división de la cosa común, debe existir, por un lado, un condominio no sujeto a una indivisión forzosa, y por el otro, la exteriorización de voluntad emanada de cualquiera de los comuneros de ponerle fin. Ninguna otra exigencia es impuesta por el codificador. La Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que cada propietario puede pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a una indivisión forzosa, siendo ésta una facultad de orden público (Conf. CSJN, 09/06/1988, LA LEY, 1988-E, 314)." (cf. CNCiv., sala G, "Vázquez, Adolfo Guillermo y otros c. Rideria SA y otro s/ división de condominio", Se. del 06/06/2012. TR LALEY AR/JUR/30500/2012).*

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 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 lo expuesto, el fondo de la cuestión, como es la propiedad común y el derecho a su división, no llegan controvertidos a este estado. Por ello, conforme dispone el artículo 443 del CPCC; corresponderá hacer lugar al recurso de revocatoria interpuesto por la parte actora, y, en consecuencia, proceder a rechazar la oposición formulada por la parte demandada.

Aún cuando lo expuesto resulta suficiente para resolver la incidencia, efectuaré algunas consideraciones adicionales.

**II.** Respecto del pedido de intervención de la Sra. Rosana Patricia Kraus en carácter de tercera interesada, por su carácter de usufructuaria vitalicia del inmueble, comparto el planteo del actor respecto de su improcedencia.

El artículo 1997 del Código Civil y Comercial, *"excepto que se haya convenido la indivisión, todo condómino puede, en cualquier tiempo, pedir la partición de la cosa"*. Por su parte, el artículo 2151 del mismo cuerpo normativo es claro en señalar que *"el nudo propietario conserva la disposición jurídica y material que corresponde a su derecho, pero no debe turbar el uso y goce del usufructuario"*.

Por esa razón, el hecho que se haya convenido el usufructo a favor de una tercera persona, tampoco es óbice para impedir la división del condominio sobre el inmueble, pues la constitución de ese derecho real no convierte a tal orden legal en una indivisión de la cosa común.

Asimismo, la solución que aquí se adopta no modifica, restringe ni extingue el derecho real de usufructo constituido a favor de la Sra. Rosana Patricia Kraus. En efecto, la eventual división del condominio, ya sea mediante partición en especie o realización del bien en la etapa de ejecución, no altera las facultades de uso y goce que le corresponden en su condición de usufructuaria. El eventual adjudicatario o adquirente recibirá el bien gravado con el mismo derecho real y sujeto a las mismas limitaciones que actualmente lo afectan. Por ello, no se advierte que la decisión a recaer en esta etapa del proceso pueda incidir de manera directa sobre la esfera jurídica de la nombrada, ni que resulte necesaria su intervención para la válida composición de la litis.

En relación a ello, la jurisprudencia ha dicho que *"...teniendo en cuenta que la división de cosa común afecta solo y exclusivamente a los comuneros o copropietarios,*

*ya que que el derecho real de usufructo a favor de terceros (...) resulta ajeno a la división de la cosa común y que al decretarse la división no se modificarán las facultades del usufructuario, quien continuará ejerciendo su derecho del mismo modo en que lo hacía con anterioridad, este aspecto del decisorio de grado será confirmado."* (cf. CNCiv., Sala B, "Taverna Mirta Susana c/ Taverna Roxana Mabel s/ división de condominio", Se. del 22/10/2019. Cita: MJ-JU-M-122146-AR||MJJ122146).

**III.** En cuanto al hecho sobreviniente denunciado, el mismo tampoco puede ser receptado. La parte demandada alega que el mismo acredita que el actor ha reconocido el usufructo vigente sobre el inmueble, como así también el derecho de la usufructuaria habitante del inmueble a disponer respecto de la permanencia del accionante en el mismo.

No obstante, tal como manifiesta el propio actor, este ha reconocido el usufructo vitalicio sobre el inmueble, ni ha solicitado medida alguna tendiente a que se disponga una autorización para que habite el mismo. Es decir, no discute el derecho de uso y goce de la usufructuaria respecto del inmueble, sino que lo que peticiona es la división del condominio del mismo.

**IV. Costas:** En el presente caso la parte actora se ha visto obligada a recurrir a la vía judicial, ante las intimaciones sin éxito realizadas a la parte demandada para una división extrajudicial, por lo que deben imponerse las costas a esta última, pues con su actitud dio lugar a la reclamación de la contraria; además la oposición fue rechazada en su totalidad.

En tal sentido se ha dicho que *"...si quien demanda la división se ve obligado a recurrir a la vía judicial, por la negativa de su condómino a partir privadamente o porque hizo fracasar las gestiones extrajudiciales, y esto se acredita, las costas deben ser soportadas por el demandado por aplicación del principio objetivo de la derrota (v. Gozaíni, Osvaldo Alfredo, Costas Procesales-Doctrina y Jurisprudencia-, Ed. Ediar 1990, pag.358/359)." (cf. Cámara Apelaciones Civ. y Com. Córdoba, Sala VIII, "Cortez Maria Luisa c/ Cortez Beatriz de las Mercedes s/ división de condominio recurso de apelación", Se. del 20/10/2011. Cita: MJ-JU-M-69280-AR MJJ69280).*

Por todo ello, **RESUELVO:**

**I.** Hacer lugar a la revocatoria incoada por la actora mediante presentación [E0004](#) y, en consecuencia, proceder a rechazar la oposición formulada por la parte demandada ([E0003](#)).

**II.** Imponer las costas a la demandada perdedora en atención al principio objetivo

de la derrota (cf. art. 62 del CPCC).

**III.** Diferir la regulación de honorarios para cuando exista base para ello.

**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**