En la ciudad de Trelew, a los 02 días de junio del año dos mil veinticinco, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, con la presidencia del Dr. Sergio Rubén Lucero y la presencia de los Sres. Jueces del Tribunal Dres. Guillermo Nicolás Walter y Aldo Luis De Cunto, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“G., M. M. c/ G., N. L. s/ División de Condominio.” (Expte. Nro. 139 - Año 2025 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es técnicamente suficiente el recurso planteado?, SEGUNDA: Caso afirmativo, ¿Es ajustada a derecho la sentencia definitiva dictada en autos?, TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado con fecha 22/05/2025.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Aldo Luis De Cunto manifestó:

I.- Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, mediante el escrito ID 1771928 del 26/12/2024 (ver fs. 76), contra la Sentencia Definitiva N° 331/2024 del 19/12/2024 (ver fs. 71/73 vta.), en la cual se hizo lugar a la demanda de división de condominio entablada por M. M. G. contra N. L. G., declarando disuelto el condominio sobre el inmueble identificado como Circunscripción x., Sector X., Manzana X., Parcela X., Ejido X.-Rawson, Matrícula N° X., y demás datos que surgen del informe de dominio obrante en las fs. 06/08 vta.. Asimismo, se determinó que en la etapa de ejecución de sentencia se establecerá la forma en que se practicará la división de la cosa común, todo ello con costas a la demandada vencida.-

Concedido el recurso incoado el 30/12/2024 (ver fs. 77), la demandada presentó la expresión de agravios mediante el escrito ID 1852052 del 27/03/2025 (ver fs. 78/79), ratificado mediante el ID1859970 del 03/04/2025 (ver fs. 80); cuyo traslado fuera contestado por la actora mediante el escrito ID 1872147 del 13/04/2025 (ver fs. 81/vta.).-

II.- Comenzaré por realizar una síntesis de los agravios de la demandada y de la respuesta a los mismos por parte de la actora.-

1) La parte demandada formuló un único agravio relativo a la imposición de costas. Aduce que al tratarse de una división de condominio, en principio, la misma puede hacerse en forma de partición privada. Señala que la contraria no acreditó un resultado negativo de llegar a un acuerdo privado con su parte. Cita jurisprudencia. Añade que en la sentencia se refirió que su parte siempre intentó proceder con la división reclamada y que al contestar demanda aportó una alternativa que consideraba óptima para las partes, mas el inconveniente radicó en la imposibilidad de ponerse de acuerdo y no en la negativa al respecto. Es por ello que la imposición de costas le genera agravio.-

2) La parte actora, al contestar el traslado conferido, expresa que no asiste razón a la accionada cuando manifiesta que no acreditó el resultado negativo de arribar a un acuerdo privado, dado que se efectuaron diversas propuestas ventiladas en el expediente, tal como lo manifestó en diversas oportunidades. Alude a los pedidos de suspensión de plazos para negociar, los que se reanudaron ante la imposibilidad de acordar.-

Añade que la demandada no reconoció la existencia del condominio, lo que se prueba con la referencia a un segundo boleto cuando se trataba de la escritura de condominio, negándosele siempre su carácter de copropietaria, lo cual surge de la lectura de su contestación de demanda. Culmina con el petitorio de estilo.-

III.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, entraré al análisis del único agravio formulado.-

1) La queja de la recurrente radica en que no deben imponérsele las costas dado que como la división de condominio puede efectuarse de manera privada, y la contraria no acreditó que no se hubiera podido arribar a un acuerdo en tal sentido, no hubo oposición de su parte y que incluso aportó alternativas de acuerdo al contestar la demanda.-

a) Es de considerar que la actora, en su demanda, explicó que por diferencias surgidas entre las partes, la convivencia o vecindad se hizo insostenible, habiéndose negado la demandada a subdividir la propiedad en partes iguales respetando lo edificado por cada una de las mismas (ver 02/vta., pto. 3).-

b) La accionada, ahora apelante, al contestar la demanda (ver ID 840005 del 06/10/2022, a fs. 57/58) hizo alusión a que adquirió el inmueble en cuestión con recursos propios el 22/10/2012. Añadió que luego de la operación de compraventa, por motivos de índole familiar le concedió a la actora, en calidad de ayuda, una porción de su propiedad para que construyera una casita, y al no contar con medios económicos el 09/09/2014 incluyó por escritura a la misma como condómina en un nuevo boleto de compraventa. Señala que en el segundo boleto del año 2014 el valor total de la venta fue un 50% menor de lo que se abonó en el primero del año 2012, refirió que la actora la incluyó en la composición de la lista de candidatos de la asociación vecinal del barrio, así como que alguien se hizo pasar por ella para dar de alta el servicio de internet. Agrega que se efectuaron ampliaciones e instalaciones de servicios dentro de su propiedad sin su anuencia, así como que afrontó gastos por las instalaciones del inmueble y que la actora efectuó roturas en las mismas, generando inseguridad con su actuar. Por último destaca que viene soportando agresiones de todo tipo de parte de la actora por lo que se vio obligada a realizar la denuncia policial.-

En otros apartados postula una propuesta de división del condominio, así como que en virtud del art. 1989 del CCCN solicita que una vez determinada la situación actual de la

hipoteca se traslade el gravamen sobre la parte que correspondiere a la actora en su calidad de titular de dicha carga.-

2) De los términos de la contestación de demanda no se desprende que la demandada adujera que, en forma previa a la promoción de la acción, efectuara alguna propuesta o se prestara a aceptar alguna alternativa de partición privada del condominio. Por el contrario, realiza dicha propuesta recién en el escrito de contestación, lo que llevó a que se intercambiaran distintas alternativas de acuerdos durante la sustanciación del proceso, los cuales no arribaron a feliz término, debiéndose llegar al dictado de la sentencia, tal como lo explica la juzgadora en el decisorio.-

a) De acuerdo a lo anterior, lo aducido por la apelante en su expresión de agravios, en cuanto a que la actora no acreditó resultado negativo alguno de llegar a un acuerdo no se condice con lo actuado en el expediente. Pero no sólo ello, sino que además jamás invocó su predisposición u ofrecimiento de anteproyectos o proyectos de acuerdos de partición privada con anterioridad a la promoción de la demanda, lo que conllevara a la necesidad de la actora de promover la misma. Es que de los términos de la contestación de demanda, oportunidad procesal en la cual recién la accionada efectuó una propuesta de acuerdo, no se hace referencia a negociaciones previas a la demanda, por el contrario el relato efectuado refiere a una adquisición previa del inmueble por parte de la demandada y a la posterior incorporación de la actora como condómina, así como a la conflictiva relación familiar y de vecindad entre ambas.-

b) De lo anteriormente expuesto cabe concluir que la referencia a la existencia de la posibilidad o predisposición de la recurrente para acordar las diferencias sin necesidad de recurrir a la demanda, no importó un capítulo propuesto en su escrito de contestación de la misma.-

Con el agravio que se analiza, la quejosa infringe lo dispuesto por el art. 280 del CPCC. En tal sentido se ha dicho que la congruencia de la sentencia pronunciada por los tribunales de apelación permite señalar un doble comportamiento lógico; uno, el que resulta de la relación procesal, y otro, nacido de la propia limitación que el apelante haya impuesto a su recurso, siendo la expresión de agravios, o memorial en su caso, la que señala “el marco de la competencia del tribunal”, no pudiendo éste resolver de oficio cuestiones ajenas a las planteadas en la impugnación, o respecto de las cuales no hubiere recaído sentencia de primera instancia. Así el tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia (art. 277, párr. 1ero. del CPCCN, 280 del CPCCChubut).-

Queda así vedado a la Cámara tratar argumentos no propuestos en los escritos introductivos de la demanda, contestación, o reconvención en su caso, precisamente, como destaca Chiovenda, porque a la demanda nueva propuesta en apelación le faltaría el primer grado de jurisdicción. En consecuencia, la expresión de agravios no es la vía pertinente

para introducir nuevos planteamientos o defensas que debieron deducirse en el correspondiente estadio procesal (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, T° 1, págs. 957/958).-

A la luz de todo lo expuesto, habré de postular que el agravio expresado resulta inaudible, por lo que corresponde declarar la deserción del recurso por insuficiencia técnica (conf. arts. 268 y 269 del CPCC).-

IV.- En consecuencia de lo anterior, procede declarar desierto el recurso de apelación de la demandada deducido en el ID 1771928, por insuficiencia técnica del mismo (arts. 268 y 269 del CPCC), imponiendo las costas de esta sede a la apelante vencida (conf. art. 69 del CPCC).-

En lo referente a los honorarios por las tareas desempeñadas en esta sede, dada la inoficiosidad de las tareas desempeñadas por la letrada de la demandada, no corresponde su regulación, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 3 del arancel. Asimismo, atento el resultado del pleito, mérito y extensión de las tareas desempeñadas por la letrada patrocinante de la actora, Dra. R. L., regulo a la misma en un 3% del monto del proceso a determinarse en la etapa de ejecución de sentencia (conf. arts. 5, 6, 7, 13, 22, 31 y 46 del arancel); con más el IVA pertinente (conf. leyes 23349 y 23871).-

En consecuencia, voto a esta primera cuestión POR LA NEGATIVA.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Guillermo Nicolás Walter dijo:

I.- ACLARACIÓN PRELIMINAR.

El voto del Dr. De Cunto que me precede ha hecho una ajustada reseña de los antecedentes del caso, la resolución en crisis y las posiciones que han asumido las partes en relación al recurso a resolver, por lo que obviaré —por un principio de economía procesal— hacer una síntesis similar, más allá de alguna referencia circunstancial que sea necesaria. Por demás, en tanto coincido con la conclusión del votante de primer orden, considero suficiente fundar mi voto individualmente en la exigencia del art. 169 de la Constitución Provincial y de la Ley V Nº 203 de acuerdo a las consideraciones que siguen a continuación

II.- CONSIDERACIONES DE LA SOLUCIÓN A PROPONER.

2.1. El agravio de la demandada se centra en la aplicación del principio objetivo de la derrota en lo relativo a las costas. En tal sentido, debe observarse que la sentencia apelada hizo lugar a la acción de división de condominio promovida por la actora respecto del inmueble sito en Circunscripción X., Sector X., Manzana X., Parcela X., Ejido X. – Rawson, Matrícula N.º X., ordenando que su forma de ejecución se defina en etapa ulterior, e impuso las costas a la vencida.

A mi juicio, la crítica no resulta eficaz para modificar lo decidido. En efecto, primeramente, la parte actora en su demanda señaló que existieron diferencias personales

que tornaron inviable la convivencia, imputando a la demandada una negativa a acordar una división equitativa del inmueble, conforme a lo edificado por cada parte (ver fs. 02/vta., pto. 3).

La demandada, al contestar demanda (ID 840005 del 06/10/2022, fs. 57/58), narró una serie de hechos relativos a la adquisición originaria del inmueble, su posterior inclusión de la actora como copropietaria mediante un segundo boleto, y un conjunto de situaciones conflictivas de índole personal, entre ellas ampliaciones no autorizadas, roturas, conflictos por servicios públicos y denuncias policiales. Asimismo, propuso en ese escrito una modalidad de partición del bien.

Tal como acertadamente se expresó en el primer voto, no surge del expediente que antes de la interposición de la demanda la demandada hubiera exteriorizado voluntad concreta de alcanzar un acuerdo extrajudicial. Por el contrario, la primera manifestación de disposición a negociar aparece recién en la contestación de demanda, es decir, una vez iniciada la *litis*.

Este dato resulta clave: el agravio invocado —que postula la innecesariedad de la vía judicial y la existencia de colaboración de la parte demandada— no encuentra sustento en las constancias procesales. En efecto, ni en la etapa previa ni en el expediente constan propuestas de división privadas concretas previas a la acción judicial. Más aún, la lectura integral de la contestación revela una actitud defensiva frente a la pretensión de la actora, sin apertura real a una solución privada.

Como bien se explicó en el voto que me precede, el agravio formulado infringe el principio de congruencia (arts. 268, 269 y 280 CPCC), pues en sede de apelación no pueden introducirse defensas o argumentos no planteados oportunamente. La jurisprudencia y doctrina han sido claras al sostener que la expresión de agravios debe ceñirse a lo debatido en primera instancia, sin abrir instancias nuevas (Loutayf Ranea, Roberto G., “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Astrea, 1989, vol. 1, págs. 76, 115, y 165/166; Azpelicueta-Tessone, “La Alzada. Poderes y deberes”, Librería Editora Platense S.R.L., 1993, págs. 176/177).

En consecuencia, corresponde declarar la deserción del recurso por insuficiencia técnica, en tanto el memorial no logra rebatir fundadamente los argumentos de la sentencia ni demuestra error *in iudicando o in procedendo*.

III.- SÍNTESIS DE LA SOLUCIÓN A PROPONER.

3.1. En cuanto a las costas de esta alzada, debe mantenerse el criterio de la instancia anterior. La demandada resultó vencida, y no se configuran motivos excepcionales para apartarse del principio objetivo de la derrota consagrado en el art. 69 del CPCC.

3.2. En lo que refiere a los honorarios de la Alzada, no corresponde regulación a la letrada de la demandada, dado el carácter inoficioso de su labor profesional al haber

resultado desierto el recurso (art. 3 del arancel). En cuanto a la representación letrada de la parte actora, corresponde regular honorarios en un 3% del monto del proceso, a determinarse en etapa de ejecución de sentencia, más IVA (conf. arts. 5, 6, 7, 13, 22, 31 y 46 del arancel; leyes 23.349 y 23.871).

Por todo lo expuesto, voto a la primera cuestión POR LA NEGATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. De Cunto dijo:

De acuerdo a lo decidido en la cuestión anterior, la presente ha devenido abstracta en su tratamiento.-

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Walter expresó:

De acuerdo a lo resuelto en la cuestión anterior, la presente deviene abstracta, por lo que no corresponde pronunciamiento específico sobre su mérito.

A LA TERCERA CUESTIÓN, el Dr. De Cunto expresó:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

I.- Declarar desierto el recurso de apelación de la demandada deducido en el ID 1771928.-

II.- Imponer las costas de esta sede a la apelante vencida.-

III.- Regular los honorarios de la Dra. R. L. en un 3% del monto del proceso a determinarse en la etapa de ejecución de sentencia, con más el IVA pertinente; sin regulación a la letrada patrocinante de la accionada por inoficiosidad de sus trabajos.-

Así lo voto.-

A LA TERCERA CUESTIÓN, el Dr. Walter indicó:

Corresponde dictar el siguiente pronunciamiento:

I.- DECLARAR desierto el recurso de apelación de la demandada deducido en el ID 1771928.-

II.- IMPONER las costas de esta sede a la apelante vencida.-

III.- REGULAR los honorarios de la Dra. R. L. en un 3% del monto del proceso a determinarse en la etapa de ejecución de sentencia, con más el IVA pertinente; sin regulación a la letrada patrocinante de la accionada por inoficiosidad de sus trabajos.Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (art. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar:

S E N T E N C I A:

Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:

I.- Declarar desierto el recurso de apelación de la demandada deducido en el ID 1771928.-

II.- Imponer las costas de esta sede a la apelante vencida.-

III.- Regular los honorarios de la Dra. R. L. en un 3% del monto del proceso a determinarse en la etapa de ejecución de sentencia, con más el IVA pertinente; sin regulación a la letrada patrocinante de la accionada por inoficiosidad de sus trabajos.IV.- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

GUILLERMO NICOLÁS WALTER
JUEZ DE CÁMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CÁMARA

REGISTRADA BAJO EL N°___10___DEL AÑO 2025 – SDC – CONSTE.

PABLO SEBASTIÁN ETCHART
SECRETARIO DE CÁMARA