-----Trelew, 31 de marzo de 2021.----------

-----**Y VISTOS**: Estos autos caratulados: "A. S.A. c/ A. d. S. S.A. s/ División de Condominio" (Expte. Nro. 83 – Año 2021 CAT), venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Nro. 2 de la ciudad de Trelew, (Expte. Nro. 179 – Año 2010) a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por el Dr. A. M. S., en representación de la parte demandada a fs. 1195 contra la providencia de fs. 1192, dictada el 09 de febrero de 2021, que fuera concedido a fs. 1196 y fundado a fs. 1200/1203 y contestados los agravios a fs. 1210/1212.----------

-----**Y CONSIDERANDO:** ----------

-----I) A fs. 1192 el magistrado de gado ordenó librar mandamiento por intermedio del Oficial de Justicia de la ciudad de Trelew, a efectos de conferirle la posesión exclusiva a cada uno de los condóminos de su parte material adjudicada en la presente división, esto es, Parcela X a la actora A. S.A. y Parcela X a la demandada A. d. S. S.A. A tales fines señaló que el Plano Nro. 34552, obrante a fs. 1189, fue debidamente registrado el día 21/01/21 ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia, habiéndose cumplimentado el requisito advertido por la Cámara de Apelaciones en la SIC Nro. 009/2020 a los fines de poner en posesión o darle la tenencia a cada uno de los comuneros de su parte material adjudicada en la división.----------

-----II) A fs. 1195 el Dr. A. M. S., en representación de la demandada interpone recurso de apelación el que funda a fs. 1200/1203. Efectúa una transcripción de la sentencia definitiva dictada por la Cámara y la sentencia interlocutoria Nro. 09/2020. Asimismo, transcribe la resolución apelada. Da cuenta de que el resolutorio apelado se aparta de lo resuelto por la sentencia definitiva. Expresa que el magistrado de grado hace una interpretación errónea de la sentencia interlocutoria Nro. 09/2020, pues sólo hizo referencia a la improcedencia de otorgar la ocupación material, antes de haberse obtenido la formal registración del plano catastral y ello no puede significar que obtenida la registración se disponga la posesión, dado que debe darse fiel cumplimiento al proceso establecido en la sentencia definitiva. Describe que en el proceso destinado a cumplir con la sentencia de autos el juez no debió soslayar que se dispone la división material para luego proceder a la tasación del inmueble en su conjunto y el valor individual de cada parcela. Refiere que en razón de ello la etapa siguiente no es ni debe ser la posesión material y menos en la forma decidida. Explica que el paso siguiente es tasar el conjunto de la superficie que conformaron aquéllas tres parcelas en disputa, para luego determinar el valor individual de las nuevas parcelas. Expresa que el razonamiento aplicado es metódico primero la división catastral de dos parcelas que reflejan el porcentaje asignado a las partes y luego la tasación de toda la superficie en disputa y la consiguiente valuación de las dos nuevas parcelas. Expresa que en ninguna

parte de la sentencia recaída en autos, ni tampoco en la correspondiente al expediente 239 – 2005 se asignó una parcela determinada a alguna de las partes, lo que se asignaron en el expediente del 2005 fueron porcentajes. Indica que la experiencia comercial de su mandante y del mercado inmobiliario local le permiten advertir que la parcela X poseerá un valor de mercado superior a la parcela X. Expresa que en el croquis que integra el contrato del 22 de marzo de 2001 no sólo se le asignó a Autos del Sur una superficie mayor, compartiendo la esquina de Avda. Yrigoyen y Galina sino la totalidad del frente sobre la Av. Yrigoyen. Relata que el procedimiento dispuesto en la sentencia de autos consiste en efectuar la división en especie, cumplida con la registración del plano y luego efectuar la tasación total de la superficie que abarcan la dos nuevas parcelas, a fin de establecer el valor actual del total del inmueble con el cálculo de todo lo construido en él abonando el régimen mixto establecido en el decisorio. Agrega que si luego de obtenidas las tasaciones y como consecuencia del valor de cada uno de los lotes no alcanza el porcentaje asignado a cada parte de acuerdo a la sentencia de fs. 2426/2440 confirmada por la alzada a fs. 2489/2511 deberán efectuarse las correspondientes compensaciones entre las partes, teniendo en cuenta lo erogado por cada una en los gastos de lo construido dentro del inmueble a dividir. Expresa que dado que no existe decisión alguna que asigne en forma definitiva una parcela determinada a alguna de las partes la decisión atacada altera la intangibilidad de la cosa juzgada en grave perjuicio de su parte. Plantea el caso federal y formula el petitorio de rigor.----------III) Que a fs. 1204 se corre traslado de la expresión de agravios la que es contestada a fs. 1210/1212 por el Dr. L. M. O. en representación de la parte actora. Plantea la irrecurribilidad de la resolución atacada. Da cuenta de que el decisorio que se cuestiona es mera consecuencia del trámite de ejecución y como tal es irrecurrible. Detalla que la posesión que se ordena sólo significa un corrimiento en la línea de esas ocupaciones para adecuarla a lo resuelto conforme el plano de subdivisión registrado en la Oficina Catastral. Señala que es aplicable el art. 519 del C.P.C.C. que dispone para el supuesto de la condena de entregar cosas, edita que se ordenará el desapoderamiento de la vencida librándose el mandamiento de estilo. Agrega que la única defensa posible es la excepción de falsedad de la ejecutoria. Describe que en el caso no sólo no ha opuesto excepción alguna, sino que ha suscripto y conformado el plano aprobado. Expresa que para el caso de admitirse el recurso interpuesto solicita su rechazo por cuanto debió haber interpuesto la defensa de falsedad que para supuestos excepcionales admite interponer el art. 519 del C.P.C.C., que no habiéndose interpuesto deviene inadmisible por omisión de excepción. Sostiene que si el decisorio que ataca asume una decisión que no existe debió la apelante interponer la defensa de falsedad y no recurrir por la vía de la apelación directa. Describe que la cosa juzgada emerge de la sentencia definitiva y

no de la sentencia interlocutoria Nro. 09/2020, de la primera surge claramente que la asignación del 45,07 % de propiedad a A. S.A. así escriturado sólo es matemáticamente factible adjudicándole la superficie de la parcela 12 correspondiente al porcentual del condominio de origen. Refiere que la asignación de ese 45,07 % en la sentencia significa que se le adjudica la porción que ocupaba y poseía originariamente con deducción de su ochava. Describe que la división se efectúa en especie y en metros cuadrados de superficie conforme al plano definitivo ya consentido por las partes. Refiere que ese menor valor de la parcela 12 se postuló compensar con tierras de la parcela 11 y fue objetado por la contraria y resuelta por V.S. quien decreta lisa y llana la aplicación del plano de fs. 3. Indica que dicho plano no está objetado y que se encuentran firmes las resoluciones que lo aprueban. Expresa que resulta descabellado e impracticable adjudicar la posesión de la mayor superficie de los terrenos de la parcela 11 a la actora, siendo una falacia pretender dar vuelta las sentencias que la perjudican. Señala que las compensaciones que el fallo ahora ordena deberán efectuarse en base a la tasación ordenada sobre el valor de los lotes resultantes del plano definitivo, donde se compensarán diferencias, pero lo que resulta indudable es que a fin de poner en posesión a cada uno de los comuneros de su parte material adjudicada en la división, debe contarse necesariamente con planos aprobados conforme lo dispone la sentencia interlocutoria Nro. 09/2020. Formula el petitorio de estilo. ----------

-----IV) A propósito de lo sostenido por la apelante en orden a que no ha habido adjudicación de las parcelas, importa señalar que el plano Nro. 3 presentado por el perito agrimensor a fs. 376 dentro de otras opciones de fraccionamiento, fue confeccionado tomando en consideración para dividir la superficie del terreno los porcentajes adjudicados a cada una de las partes, esto es, a A. S.A. 45,10 % y a A. del S. S.A. 54,9 %. En consecuencia, al establecer la sentencia definitiva Nro. 009/2016 obrante a fs. 520/545vta. que: "…se deberá proceder a la división material del condominio de acuerdo al plano N° 3 de fs. 376, sin perjuicio de que en la etapa de ejecución de sentencia, se proceda a producir pericia de tasación a fin de establecer el valor actual del total del inmueble a dividir con el cálculo de todo lo construido en él; como asimismo a establecer el valor de los lotes resultantes de la división propuesta en el plano N° 3 de fs. 376, incluyendo el valor de lo construido en cada uno de ellos. Si como consecuencia de ello el valor de cada lote comparado con el del total del inmueble supera o no alcanza el porcentaje asignado a cada parte de acuerdo a la sentencia de fs. 2426/2440 del expediente 239/2005, confirmada por la de esta Sala a fs. 2489/2511vta. del mismo expediente, deberán efectuarse las correspondientes compensaciones entre las partes, teniendo en cuenta lo erogado por cada una en los gastos de lo construido dentro del inmueble a dividir…", ello importó la adjudicación

del parcela 11 a A. del S. S.A. y la parcela 12 a A. S.A., pues como claramente se desprende del plano Nro. 3 de fs. 376 la parcela 11 cuya superficie es de 714,38 m^2 representa el 54,9 % del total de superficie mientras que la parcela 12 con una superficie de 586,82 m^2 representa el 45,1 % del total superficiario, lo que refleja la división material dispuesta en la sentencia de esta Alzada y donde, además, se toma en consideración la cuota parte que le corresponde a cada condómino. Se deja constancia que la nueva numeración de las parcelas surge del plano obrante a fs. 1189.----------

-----Sentado ello, y dado que se ha cumplimentado con lo ordenado en la sentencia interlocutoria Nro. 009/2020 obrante a fs. 1149/1150vta. con el plano Nro. 34.552 signado por el Director General de Catastro e Información Territorial de la Provincia del Chubut y agregado a fs. 1189, se ha superado con ello, el escollo que otrora se había presentado a los fines de poner en posesión o darle la tenencia a cada uno de los comuneros de su parte material adjudicada en la división.----------

-----En consecuencia, en virtud de lo expuesto, corresponde confirmar la providencia obrante a fs. 1192 en todas sus partes en cuanto fuera materia de agravios.----------

-----VI) En atención a la forma que se resuelve la cuestión, por aplicación del principio objetivo de la derrota las costas de alzada se habrán de imponer a la demandada vencida (arts. 69 y 70 el C.P.C.C.).----------

-----En mérito de la extensión e importancia de las labores profesionales desarrolladas, el resultado obtenido, así como el carácter con que actuara, corresponde regular los honorarios del Dr. L. M. O., letrado apoderado de la parte actora en la suma equivalente a 12 Jus y los del Dr. A. M. S., letrado apoderado de la parte demandada en la suma equivalente a 8 Jus, en ambos casos con más el 40 % por plus procuratorio (conf. arts. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 13, 40 y 46 ley XIII Nro. 4) ello con más el IVA pertinente, si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871).-------

-----En su mérito, la Sala "B" de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE:**----------

-----I) CONFIRMAR en todas sus partes la providencia obrante a fs. 1192 en cuanto fuera materia de agravios. ----------

-----II) IMPONER las costas de esta alzada a la parte demandada vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 69 y 70 del C.P.C.C.). ----------

-----III) REGULAR los honorarios del Dr. L. M. O., letrado apoderado de la parte actora en la suma equivalente a 12 Jus y los del Dr. A. M. S., letrado apoderado de la parte demandada en la suma equivalente a 8 Jus, en ambos casos con más el 40 % por plus procuratorio (conf. arts. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 13, 40 y 46 ley XIII Nro. 4) ello con más el IVA pertinente, si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y

23.871).----------

-----IV) DEJAR constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y por hallarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Raúl Adrián Vergara (arts. 7 y 8 de la ley V Nro. 17 y art. 9 del Acuerdo Extraordinario Nro. 3145 del STJCh).----------

-----V) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE. ----------

SERGIO RUBEN LUCERO
JUEZ DE CÁMARA

ALDO L. DE CUNTO
PRESIDENTE

-----REGISTRADA BAJO EL NRO. ___11____ DEL AÑO 2021 – SIC – CONSTE.----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA