



Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL – SALA I

89264/2018

BORGHI, LUIS OSVALDO Y OTROS c/ ESCUELA NUEVA
COOPERATIVA DE TRABAJO LUIMITADA Y OTROS
s/DIVISION DE CONDOMINIO

Buenos Aires, 19 de septiembre de 2025.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. Las codemandadas “Escuela Nueva Cooperativa de Trabajo Limitada” -en adelante “Escuela”- y Ana María Ferri interpusieron recurso de apelación contra la decisión dictada el [3 de junio de 2025](#) a través de la cual el juez de grado rechazó el pedido de partición nociva en la forma intentada por la primera de las mencionadas y, en virtud de ello, mantuvo el decreto de subasta, con la salvedad de que no se llevará a cabo hasta febrero 2026.

La codemandada “Escuela” presentó su memorial el [12 de julio de 2025](#), cuyo traslado fue respondido el [14 de julio](#). Por su lado, la coaccionada Ana María Ferri hizo lo propio a través del escrito del [12 de junio](#) de modo subsidiario a la revocatoria rechazada el [13 de junio](#). El traslado de sus argumentos no fue contestado.

En forma previa a resolver este Tribunal convocó a las partes a una audiencia (ver [aquí](#)) que se celebró el 3 del corriente mes y año, en la que no se arribó a ningún acuerdo (ver [aquí](#)).

Con anterioridad a la fecha de audiencia, más precisamente el 29 de agosto de 2025, la codemandada Ferri presentó un escrito cuyo título dice [“Antecedentes, conducta procesal doloso de la demandada, solicita rechazo y medida cautelar - Anexo”](#), [cuya providencia se remitió a la audiencia referida](#).

II. En primer lugar se señala que la presentación realizada por la coaccionada Ferri de la que se da cuenta en el último párrafo del acápite precedente constituye, en definitiva e independientemente de su título, un intento por formular nuevos argumentos en torno al recurso de apelación que interpuso,





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL – SALA I

realizado fuera del plazo previsto en el artículo 246 del Código Procesal, razón por la cual no corresponde más que declarar su extemporaneidad.

En virtud de ello, las cuestiones que allí menciona y los planteos que intenta no serán abordados por este Tribunal.

III. En segundo orden, puede advertirse también que al menos una parte de los fundamentos que la codemandada Ferri esgrime en su memorial no se encuentran dirigidos concretamente a cuestionar lo decidido a través de la resolución que es aquí materia de análisis, sino a objetar distintos aspectos vinculados a la forma en que fue dictado el decreto de subasta, en particular, en lo referente a la desocupación previa del inmueble y el estado de los títulos que habilitaría su procedencia.

Ahora bien, tales cuestiones fueron anteriormente planteadas por su parte el [16 de abril de 2025](#) y [diferidas por el juez de grado el 22 de abril de 2025](#) para una vez que se encuentre resuelto el planteo de nocividad, que es aquello por lo cual fueron elevadas las actuaciones.

De tal manera, las cuestiones vinculadas con el decreto de subasta, claramente no pueden ser contempladas desde la óptica del artículo 278 del Código Procesal, sino que este colegiado sólo podrá intervenir, eventualmente, una vez que el juez de la instancia anterior se expida al respecto, lo que -como ya quedó dicho-, todavía no ha ocurrido.

Es que la intervención de esta Sala en esta oportunidad, tal como ha llegado la cuestión, se encuentra ceñida a los recursos concedidos respecto de lo resuelto el 3 de junio de 2025.

IV. Efectuadas tales precisiones, lo cierto es que pese a las objeciones que la coaccionada Ferri presenta en relación a la oportunidad del planteo sobre nocividad de la partición, por cuanto se trata -según su criterio- de una cuestión precluida al haber sido resuelta en [la sentencia](#), tal afirmación no se ajusta a lo allí decidido.

Si bien el magistrado hizo referencia en su pronunciamiento a algunas razones por las cuales tal planteo no





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL – SALA I

resultaba procedente -en efecto, son las que reitera en su resolución del 3 de junio de 2025 que aquí toca evaluar-, lo cierto es que allí explicó con claridad que el proceso de división de condominio cuenta con dos etapas. La primera, destinada a establecer su procedencia, es decir, la concreción del derecho de todo condómino de obtener judicialmente la división del condominio y, la segunda, relativa a la ejecución de tal división, o sea, la partición propiamente dicha. Esta última etapa constituye la ejecución de la sentencia dictada en el juicio.

En efecto, allí el magistrado apuntó que en virtud de que se deben reunir circunstancias excepcionales para que proceda la suspensión solicitada, su entidad debe ser apreciada en el momento de la ejecución de sentencia.

Vale destacar que tal forma de decidir este tópico en la sentencia no fue cuestionada por las partes y -por tanto- se trata de una cuestión firme y consentida por todos quienes intervienen.

Frente a ese marco de consideración, el pedido de aplicación del artículo 2001 del Código Civil y Comercial de la Nación incoado luego del decreto de subasta, no es más que la forma en que el juez de primera instancia resolvió la cuestión en la sentencia.

V. Sentado ello, antes de avanzar resulta necesario recordar que la judicatura no se encuentra obligada a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN Fallos 258:304; 262:222; 265:301, entre otros).

De tal manera, nada impedía al magistrado resolver la cuestión cómo lo hizo sin necesidad de analizar todos y cada uno de los planteos efectuados por las partes.

En consecuencia, en la decisión bajo estudio no se encontraba obligado el *a quo* a expedirse de manera expresa sobre los efectos patrimoniales y procesales de la postergación alegados por la codemandada Ferri. Sin mengua de ello, no puede soslayarse, que tal cuestión no le causa a la mencionada apelante un agravio concreto en lo que al debate traído a estudio concierne ya que, la





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL – SALA I

postura que sostuvo en cuanto a la improcedencia del planteo de nocividad fue la que en definitiva se impuso, aun cuando no haya sido con sustento en todos los fundamentos que esgrimió.

Por lo demás, la ausencia de definición sobre el estado del inmueble o lo argüido respecto a los gastos ya erogados, en nada se relacionan con el planteo sobre nocividad de la partición y desde tal perspectiva se trata de cuestiones que se encuentran pendientes de tratamiento por el juez de grado, quien las supeditó al resultado del planteo aquí tratado, conforme ya fue explicitado en el acápite III de esta resolución.

VI. El artículo 2001 del Código Civil y Comercial de la Nación como supuesto particular que admite bajo ciertos presupuestos el condominio con indivisión forzosa temporaria, en tanto altera la regla general, debe interpretarse de manera restrictiva y únicamente en tanto y en cuanto se verifiquen los requisitos contemplados en tal norma que tornan aplicable este instituto de carácter excepcional ([conforme, CNCivil Sala “F”, autos “Caricato, María Valeria c/ Caricato, María Carolina s/ División de condominio”, expte. N°: 12786/2021 del 09/12/2024](#); y [CNCivil, Sala “G” en autos “Souto Varela, Modesto Francisco y otro c/ Souto, Martínez, Jorge Marcelo s/ División de condominio, expte. N°: 23806/2019, del 22/03/2024](#)), los que deben ser meritados por la magistratura de conformidad con la situación presentada en cada caso concreto, pero desde la mentada perspectiva restrictiva.

Desde este enfoque, se adelanta, ninguno de los argumentos esgrimidos por la codemandada “Escuela” logran conmover el temperamento adoptado en la resolución en crisis.

Por un lado, el mero perjuicio con base en el tipo de actividad que se despliega en el inmueble no es apto *per se* para que la situación se torne encuadrable en la excepción prevista por el artículo 2001 del Código Civil y Comercial de la Nación. En dicho lineamiento, el consentimiento de los condóminos respecto al destino económico del inmueble ya alegado en la [contestación de demanda](#), evidentemente obedece a contrastar lo expresado en el [escrito inaugural](#) dado que la parte actora inició estas actuaciones el 18 de diciembre de 2018, con fundamento en que “Desde hace más





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL – SALA I

de 18 años, este último codemandado -refiriéndose a Escuela Nueva Cooperativa de Trabajo Limitada-, fue locatario de ambos inmuebles hasta el 31 de marzo de 2016. Desde esa fecha pese a la oposición de los actores, continúa ocupando el inmueble”.

VII. Bajo tal óptica, si bien es claro el conocimiento del funcionamiento educacional de la cooperativa “Escuela”, pues surge de su propia denominación; lo cierto es que ello, no plasma el aludido consentimiento sobre la actividad desarrollada.

En tales términos, con sólo considerar que este juicio versa sobre “división de condominio”, que la pretensión prosperó en la instancia de grado y sólo la codemandada Ana María Ferri apeló la sentencia definitiva en los términos que resultan del pronunciamiento de esta Sala del [29 de abril de 2024](#), el alegado consentimiento -en caso de existir- y desde la hipótesis más favorable para la apelante, es evidente que actualmente no provoca reparo alguno sobre el avance de la ejecución de la sentencia por parte de los restantes condóminos, aspecto éste que también quedó reflejado en el resultado de la audiencia celebrada ante esta instancia.

Tampoco el hecho de que la venta en subasta pueda arrojar un precio bajo por tratarse de un inmueble ocupado, se colige en un argumento de peso que permita avanzar en el sentido propuesto por la apelante, pues es -precisamente- ella quien ocupa y explota dicho bien.

En cuanto a los efectos perjudiciales de la subasta para quienes asisten a la escuela y sus padres, al margen de que se trata de una situación delicada, la cual por cierto fue tenida en cuenta para el juez y lo llevó a disponer que la subasta sólo pueda llevarse a cabo una vez que finalice el ciclo lectivo actual, es decir, en febrero de 2026, tal como afirma el propio magistrado, se trata de terceros y por ende no se encuentran alcanzados por la normativa invocada.

Al respecto se ha afirmado que “la nocividad que se invoque para impetrar la demora de la división, debe estar fundada en el perjuicio que ella acarrearía a los propios condóminos. De





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL – SALA I

acuerdo a los términos textuales de la norma, aquí no se contemplan los intereses sociales o colectivos” (Claudio Kiper, “Tratado de los Derechos Reales”, Rubinzal-Culzoni, Segunda Edición Actualizada, Santa Fé, 2017, Tomo I, pág. 500).

En ese orden, sin desconocer también los eventuales efectos perjudiciales para quienes trabajan en la escuela, también se trata de terceros. Es que el hecho de que la institución sea una cooperativa, no da lugar a imponer dicha organización interna asumida por la apelante, como si aquellos que la conforman revistiesen la calidad de condóminos, cuando la condómina es la “Escuela” (ver [aquí](#), asientos 24 y 25 en página 58 y asientos 27 y 28 en página 74).

Asimismo, los problemas vinculados con las dificultades para relocalizar la escuela tampoco resultan razón suficiente y oponible a los demás condóminos, al margen de que no puede omitirse en el análisis que desde que tomó conocimiento del inicio este proceso -14 de mayo de 2019-, la “Escuela” contó con tiempo más que suficiente para arbitrar los medios necesarios para prever que la subasta era una de las posibles consecuencias del resultado del pleito. No se trata de obligar a tal codemandada a no defenderse, sino de poner de relieve que al margen de ello, no puede tomar su falta de previsión sobre uno de los cursos posibles del proceso en el que interviene como razón para imponer la indivisión forzosa prevista en la norma invocada.

Por último, en cuanto al análisis de la situación económica actual y únicamente en lo que aquí toca decidir, este Tribunal comparte lo expresado por el juez de grado en cuanto a que si la partición estuviera atada a tal supuesto, no habría manera de establecer cuál sería un buen momento para llevar a cabo la venta de los lotes en cuestión, dada la inestabilidad cíclica recurrente de la economía nacional. Aspecto éste, que queda reflejado en la contestación de demandada efectuada el 14 de mayo de 2019 -donde hace ya más de seis años atrás- la aquí apelante dedicaba parte del [punto C](#) (en particular, páginas 5 a 7) a la alta





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL – SALA I

inflación, la constante suba del dólar y cómo ello repercute en el mercado inmobiliario, cuestiones que ahora reedita con base en la economía vigente.

En ese sentido se ha establecido que “la situación económica imperante en el país no es fundamento suficiente para que se mantenga un condominio de bienes inmuebles, ni mucho menos para encuadrar el supuesto dentro del caso fortuito o fuerza mayor, pues no son cuestiones que provoquen una indivisión forzosa” (CNCiv., Sala L, “*Lambruschi, Jorge Mario c Laumbruschi, Alicia*”, 08/05/2013, LL AR/JUR/23309/2013, citado en “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Julio César Rivera y Graciela Medina (directores), 2º Edición, La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2023, Tomo VII, pág. 807).

VIII. Resta abordar el agravio de la codemandada Ferri sobre la imposición de costas.

El artículo 68 del Código Procesal, en su primer párrafo, sienta el principio objetivo de la derrota -regla que también es aplicable a los incidentes-. En tanto que a renglón seguido otorga la facultad a la judicatura para morigerar tal criterio, siempre que encuentre mérito para ello, debiendo expresar en su pronunciamiento las razones de tal motivación, lo que en definitiva no es más que la obligación que tienen quienes ejercen la magistratura para justificar las razones por las que se apartan del criterio rector que rige la materia.

En la resolución cuestionada el juez expresó que la codemandada “Escuela” tenía motivos razonables para peticionar como lo hizo y también consideró la forma en que se resuelve para imponer las costas en el orden causado.

La falta de explicación de dichos motivos impide que este colegiado pueda valorar en toda su extensión el temperamento adoptado por el magistrado.

Vale resaltar, por un lado, que la forma en que fue resuelta la incidencia, lejos de favorecer la morigeración del principio que impone los gastos causídicos al vencido, en este caso lleva a la conclusión contraria.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL – SALA I

En ese razonamiento cabe señalar que se ha acudido al argumento de la “razón para litigar” para eximir de costas al vencido en determinados supuestos, que al decir de Palacio constituye una “fórmula provista de suficiente elasticidad que resulta aplicable cuando, por las particularidades del caso, cabe considerar que la parte vencida actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho defendido en el pleito” (Palacio, Lino E., “Derecho Procesal Civil”, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1977, t. III, pág. 373). Es así que, la existencia de motivos razonables para peticionar debe ser apreciada con cierto rigor ya que, en efecto, tal situación -más allá de algún que otro caso puntual- es predicable de cualquier litigante. De modo tal que, de seguirse esta tesitura en todos los casos, la regla general impuesta por el ritual perdería cualquier tipo de sentido y daría lugar a un puro subjetivismo basado en la impresión de quienes deciden sobre el tenor de la cuestión debatida.

Refuerza ese entendimiento que la sola creencia subjetiva del litigante sobre la razón probable para litigar no basta para autorizar la eximición de costas al vencido, pues es indudable que todo aquel que somete una cuestión a los tribunales de justicia, es porque cree tener la razón de su parte, mas ello no lo exime del pago de los gastos del contrario si el resultado del juicio no le es favorable (conforme, esta Cámara, Sala C, “*Cosovi, Jorge Carlos c. Gudzen, Miguel y otro s. desalojo: intrusos*”, L. 557.214 del 1/9/2011; Loutayf Ranea, Roberto G., “Condena en costas en el proceso civil”, Astrea, Buenos Aires, 1998, págs. 78 y ss.).

Frente a este escenario tampoco puede pasarse por alto que se trata de un instituto de apreciación restrictiva, de modo tal que ello también induce a apreciar el motivo razonable invocado por la “Escuela” en esos términos. En consecuencia, esto conduce a alcanzar la conclusión contraria a la adoptada por el magistrado que intervino en la instancia anterior.

Por estos motivos, dado el tenor del planteo, la forma en que fue resuelto y lo dispuesto en el artículo 68 primer párrafo y 69 el Código Procesal, la imposición de costas en el orden causado por esta incidencia debe ser modificada, imponiéndose las costas de





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL – SALA I

la resolución objeto de recurso a cargo de “Escuela Nueva Cooperativa de Trabajo Limitada”, solución que se extiende a las generadas ante esta instancia (artículos 68 y 69 del Código Procesal).

VIII. Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** **1)** Declarar extemporánea la presentación del 29 de agosto de 2025. **2)** Admitir -parcialmente- el recurso interpuesto por la codemandada Ana María Ferri y, en consecuencia, modificar la distribución de costas en el orden causado dispuesta en la resolución del 3 de junio de 2025, las que se imponen a cargo de la codemandada “Escuela Nueva Cooperativa de Trabajo Limitada”. **3)** Confirmar el pronunciamiento del 3 de junio de 2025 en todo lo demás que decide y fue motivo de no atendibles agravios. **4)** Imponer las costas de alzada a la codemandada “Escuela Nueva Cooperativa de Trabajo Limitada” que resultó sustancialmente vencida.

Regístrese, notifíquese, publíquese en los términos de la acordada 10/2025 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y devuélvase.

PAOLA MARIANA GUIADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ – GABRIELA A. ITURBIDE
JUECES DE CÁMARA

