

Allanamiento Eximición De Costas Requisitos División De Condominio Imposición De Costas Características

JURISPRUDENCIA

CONDOMINIO. Imposición de costas. Características

Se hace lugar al recurso interpuesto por la demandada revocándose parcialmente la resolución alzada en cuanto a la imposición de las costas, correspondiendo que estas sean impuestas en el orden causado, en virtud de que se comprobó en la causa que el demandado no dio lugar al reclamo de división de condominio.

En la ciudad de Rosario, a los 30 días del mes de diciembre de 2015, se reunieron en Acuerdo los Sres. Jueces de la Sala Tercera Integrada de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Dres. Mario E. Chaumet, Darío L. Cúneo y Avelino J. Rodil, para dictar sentencia en los caratulados: "VEGA, OSCAR DANIEL C/ PONTI, LILIANA ELBA S/ DIVISIÓN DE CONDOMINIO" - Expte. N° 191/15, venidos del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la 5ta. Nominación de Rosario, en apelación de la sentencia N° 176 de fecha 03 de marzo de 2015 obrante a fs. 55/58, y habiéndose efectuado el estudio de la causa, se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: ¿Es ella justa?

TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Efectuado el sorteo de ley, resultó el siguiente orden de votación: Dres. Chaumet, Cúneo y Lotti. A la primera cuestión, dijo el Dr. Chaumet: El recurso de nulidad deducido en autos no se mantiene en esta sede. Por ello, y por no advertir vicio substancial alguno que autorice la revisión oficiosa de la causa, voto por la negativa. A la misma cuestión, dijo el Cúneo: De conformidad con lo expuesto por el Sr. vocal preopinante, voto por la negativa. A la segunda cuestión, dijo el Dr. Chaumet: Mediante sentencia n° 15 de fecha 3 de marzo de 2015 (f s. 55/58) el juez de grado hizo lugar a la demanda de división de condominio con costas a la demandada. Fundó su fallo en el hecho de haber quedado esclarecido el punto referente a la legitimación activa de la actora (conforme la documental acompañada) y en el allanamiento formulado por la demandada. Aclaró que las costas debían ser impuestas a la accionada ya que, si bien se allanó, mantuvo silencio ante el requerimiento epistolar que efectuó la actora con anterioridad al pleito. 21 Contra dicho pronunciamiento se alzó la demandada.

21 Al expresar agravios se queja por cuanto el sentenciante impuso las costas a su cargo. Dice que el mencionado requerimiento resultó inoficioso ya que su parte no estaba obligada a comprar la mitad indivisa sino solo facultada a ello, por lo que es obvio que no tenía a su cargo ninguna obligación legal o convencional de dar respuesta a tan innecesario requerimiento. Agrega que lo que debió hacer la actora era continuar el juicio solicitando el traslado de la demanda. 2.2. La actora contesta los agravios y manifiesta que el allanamiento formulado por la demandada resultó extemporáneo ya que fue ella quién obligó a su parte a litigar. Destaca que en el caso nos encontramos ante una excepción a la primera excepción del art. 251 C.P.C.C. inc. 1 que tiene lugar cuando el allanado en término hubiese incurrido en mora o por su culpa haya dado lugar a la reclamación. 31 El recurso interpuesto ha de prosperar. 31 Preliminarmente cabe destacar que "...Aunque el allanamiento a la demanda sea idóneo para lograr la eximición de costas, no tiene ese efecto cuando el allanado, con la conducta asumida en el proceso o fuera de él, motivó el reclamo respectivo..." (Alvarado Velloso, Adolfo, Estudio del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe, Edit. Fundación para el desarrollo de las ciencias jurídicas, T 3, pág. 20 95). Se entiende que da lugar a la reclamación, y por tanto, debe cargar con las costas el demandado que se negó a efectuar de forma privada y extrajudicialmente la división del condominio (C.C.C.R. 1°, 10.09.00, Z, 85-J/409). Ha sostenido autorizada doctrina que: "Las costas deben correr en el orden causado si, allanándose el demandado, los actores no produjeron ninguna prueba tendiente a demostrar su previo intento a alcanzar un acuerdo privado con el demandado para dividir el inmueble" (Gozáñi, Osvaldo, "Costas procesales. Doctrina y jurisprudencia", 2a ed. ampliada, Ediar Bs. As., 1998, p. 358) y que en el supuesto de allanamiento efectivo y oportuno: "es carga del actor acreditar que se intentó con resultado negativo llegar a un acuerdo privado con el accionado, y si éste no produjo prueba alguna al respecto, frente al allanamiento expreso e incondicionado de la demandada, las costas deben correr por el orden en proporción al interés de cada uno" (Loutayf Ranea, Roberto G., "Condena en costas en el proceso civil", Astrea, Bs. As., 1998, p. 45). En el mismo sentido, se ha dicho: "un allanamiento acarrea conforme la regla general en materia de distribución de costas, estampada en el Art. 250 del C.P.C. que las mismas deban distribuirse en el orden causado, a menos que se pruebe a cabalidad la mora o la culpa del demandado en los términos del Art. 251 inc. 1 del C.P.C.C." (C. Civ y C. Rosario, sala 4 o "Pittilini Hugo R c/ Di Lauro Juan J y otros s/ división de condominio" Zeus R. 9, pág. 348). "Operado un allanamiento la regla es que las costas se reparten en el orden causado, a menos que surjan de autos elementos de juicio que conduzcan a considerar que, como ejemplo, ha mediado culpa por parte del demandado allanado que ha determinado la promoción del juicio respectivo en su contra (art. 251 inc. 1 C.P.C.)", C. Civ y Com. Rosario, sala 4o integrada, "Cresta Rubén E. c/ Viarengo Pedro G y otro s/ Juicio de escrituración", Zeus, R. D, pág. 127 3.2. Luego de una

detenida lectura de las constancias de autos corresponde señalar que la accionada no se negó a efectuar de forma privada y extrajudicialmente la división del condominio. En efecto, surge del acta de mediación agregada a fs. 11 que la demandada acordó con la aquí actora que dos inmobiliarias se encargarían de llevar adelante la venta del inmueble en cuestión e incluso se fijaron pautas a tales efectos. De este modo, no resulta atinado sostener que la venta no se pudo concretar por culpa de la demandada, menos aún cuando la accionante no acompañó ninguna prueba que acreditara tal hipótesis. En lo que respecta a la carta documento intercalada a f s. 10, debe señalarse que la misma no tiene la virtualidad que le asigna el juez de grado ya que conforme surge del acta de mediación (fs. 11) la demandada no se obligó a comprar el inmueble y mucho menos a encargarse de designar un escribano a los fines de la división del condominio, con lo cual no se advierte que tenía la obligación de contestar dicha misiva. En definitiva, considero que no se le puede endilgar culpa, reticencia o incumplimiento a la accionada, sino que por el contrario, se acordó con la actora la venta privada del inmueble, cuestión que por distintos motivos -no acreditados en autos- no se produjo. Por lo tanto, habiéndose formulado el allanamiento de manera expresa e incondicionado (ver f s. 44), las costas deben ser impuestas en el orden causado de conformidad a lo dispuesto en el art. 251 C. PC.C. 3.3. Voto pues parcialmente por la afirmativa. A la misma cuestión, dijo el Dr. Cúneo: Compartiendo los argumentos expuestos por el Dr. Chaumet, adhiero a su voto. A la tercera cuestión, dijo el Dr. Chaumet: Corresponde: 1) Hacer lugar al recurso inter puesto por la demandada y por consiguiente revocar parcialmente la resolución alzada en cuanto a la imposición de las costas, correspondiendo que las mismas sean impuestas en el orden causado conforme lo explicitado en los considerandos de la presente. 2) Costas en esta instancia a la vencida (art. 251 C.P.C.C). 3) Regular los honorarios profesionales en el ...% de los que, en definitiva, resulten regulados en primera instancia. A la misma cuestión, dijo el Dr. Cúneo: El pronunciamiento que corresponde dictar en los presentes autos, es el que formula el Dr. Chaumet. En tal sentido voto. Seguidamente, dijo el Dr. Rodil: Habiendo tomado conocimiento de los autos, y advirtiendo la existencia de dos votos coincidentes en lo sustancial, que hacen sentencia válida, me abstengo de emitir opinión (art. 26, ley 10.160).

Con lo que terminó el Acuerdo, y atento sus fundamentos y conclusiones, la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, integrada; RESUELVE: 1 Hacer lugar al recurso interpuesto por la demandada y por consiguiente revocar parcialmente la resolución alzada en cuanto a la imposición de las costas, correspondiendo que las mismas sean impuestas en el orden causado conforme lo explicitado en los considerandos de la presente. 2. Costas en esta instancia a la vencida (art. 251 C.P.C.C.). 3. Regular los honorarios profesionales en el ... % de los que, en definitiva, resulten regulados en primera instancia. Insértese, hágase saber, bajen y déjese nota marginal de esta resolución en el protocolo del juzgado de origen. ("VEGA, OSCAR DANIEL C/ PONTI, LILIANA ELBA S/ DIVISIÓN DE CONDOMINIO" - Expte. N° 191/15). CHAUMET CÚNEO RODIL (Art. 26 L.O.P.J.) Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris online. 005752E