

## Division De Condominio Costas Al Vencido

### JURISPRUDENCIA

### División de condominio. Costas al vencido

Se confirma la

sentencia imponiendo expresamente las costas a la parte demandada vencida pues, en ciertas hipótesis en las que el demandado se ha opuesto al progreso de la acción entablada reclamando su rechazo, conforme al art. 68 del CPCCN deben imponerse al vencido.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 2 días del mes de noviembre de dos mil quince, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?E?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ?L., R. C. B., S. L. S/ DIVISION DE CONDOMINIO? respecto de la sentencia corriente a fs. 210/214 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: La sentencia apelada ¿es arreglada a derecho? Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara Dres. Racimo, Calatayud y Dupuis: A la cuestión planteada, el Dr. Racimo dijo: La jueza de primera instancia hizo lugar parcialmente a la demanda por división de condominio promovida por R. L. contra S. L. B. respecto del inmueble sito en la calle Moliere ... de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires y dispuso que debía establecerse la forma de hacerla efectiva en el momento que determina el art. 677 del Código Procesal y con observancia de sus previsiones. Contra dicho pronunciamiento interpuso recurso de apelación a fs. 219 la demandada quien lo fundó con la expresión de agravios de fs. 226 que fue respondida por el actor con el escrito de fs. 231/232. Sostiene la recurrente P. E. S. -cónyuge supérstite del demandado- que la liquidación en pública subasta va a resultar arbitraria y causará un grave perjuicio a su parte no habiéndose considerado en el fallo las opciones de venta particular o división del inmueble cuya factibilidad es totalmente viable como surge de la compulsas de las fotografías obrantes en el expediente. Asimismo, aduce que la subasta ha de favorecer al actor por sus amplios vínculos y conocimientos específicos de las ventas en esas condiciones y que a la luz de lo dispuesto por el art. 2369 del Código Civil y Comercial la partición en esas condiciones es nociva. Este planteo de la demandada resulta prematuro toda vez que nada se ha decidido sobre el punto. Y es que si la sentencia ha omitido fijar la forma de la división -como aquí donde solo triunfó la tesis divisionista de la finca- una vez ejecutoriada aquella corresponde que la jueza cite a los condóminos a una audiencia con el doble objeto de que arriben a un acuerdo tanto sobre el mencionado extremo cuando acerca de la designación de los peritos que correspondan al tipo de división pactada y en torno al modo de realización práctica de la partición (ver Palacio, Derecho Procesal Civil, Buenos Aires, Perrot, 1983, t. VI, n° , pág. 301 y nota 16; Falcón, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Buenos Aires, Abeledo Perrot-,1993, t. IV, pág. 355 y Fajre en Highton-Areán, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Buenos Aires, Hammurabi, 2009, t. 12, pág. 961). Por otra parte la demandada se agravia de la imposición de costas a su cargo toda vez que dice haber actuado sobre la base de que existe un justo pedido de equilibrio procesal y económico que beneficie a cada parte con lo cual asegura haber tenido una convicción razonable de modo que corresponde, como ha ocurrido en otros casos, aplicar las costas por su orden. Sostiene esta Sala que si bien en principio en los procesos por división de condominio las costas deben ser distribuidas en el orden causado, en proporción al interés de cada condómino, no sucede lo propio en ciertas hipótesis en las que el demandado se ha opuesto al progreso de la acción entablada reclamando su rechazo, supuesto en el que deben imponerse al vencido, con arreglo a lo dispuesto por el art. 68 del Código Procesal (conf. causas 293.334 del 22-5-00 y 456.262 del 31-8-06 y Fassi y Yáñez, ?Código Procesal Civil y Comercial comentado, anotado y concordado?, t. 1, pág 421 n° 24 ap. F. y fallos citados en nota 73). Y en cuanto a este aspecto de la cuestión no ha mediado manifestación en la expresión de agravios respecto a los argumentos empleados por la jueza de grado a fs. 212/213 quien llegó a afirmar que el planteo efectuado por la demandada no resistía el menor análisis en torno a la nulidad de la subasta mediante la cual el actor había adquirido su porción de la finca. Tampoco se hace alusión alguna en el memorial a la restante defensa vinculada con la existencia de un usufructo vitalicio sobre el inmueble de manera que la queja carece en absoluto de la debida fundamentación que exige el art. 265 del Código Procesal.

Por los motivos expuestos propongo que se desestimen los agravios y se confirme la sentencia recurrida con expresa imposición de costas a la parte demandada vencida (art. 68 del Código Procesal). Los señores jueces de Cámara Dres. Calatayud y Dupuis, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. MARIO P. CALATAYUD. JUAN CARLOS G. DUPUIS. FERNANDO M. RACIMO Este Acuerdo obra en las páginas N° a N° del Libro de Acuerdos de la Sala ?E? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, ...noviembre de 2015.- Y VISTOS: En atención a lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de fs. 210/214. Con costas a la demandada vencida (art. 68 del Código Procesal). Regulados que sean los honorarios en primera instancia, se fijarán los de esta Alzada. Notifíquese y devuélvase. Firmado por: MARIO PEDRO CALATAYUD, JUEZ DE CAMARA Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por:

FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA

007803E