

Division De Condominio Oposicion Gastos Sin Reintegro

JURISPRUDENCIA

División de condominio. Oposición. Gastos sin reintegro

Se rechaza el recurso de apelación deducido contra la resolución que no hizo lugar a la oposición a la división de condominio formulada por la parte demandada. Concepción 2 de junio de 2015 AUTOS Y VISTOS Para resolver el recurso de apelación deducido a fs. 83 por el letrado Carlos Cruzado Sánchez, apoderado de la parte demandada, en contra de la sentencia de fecha 26 de agosto de 2014 (fs. 79), dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIª Nominación en estos autos caratulados: ?Amenta Sara Graciela y otros c/ Amenta Paulina Salvadora s/ División de condominio? - Expte nº 584/12, y

CONSIDERANDO 1- Que por sentencia nº 301 de fecha 26 de agosto de 2014 (fs. 79) el Sr. Juez a quo resolvió no hacer lugar a la oposición a la división de condominio formulada por la parte demandada e impuso las costas al vencido. En contra de dicha sentencia el letrado Carlos Cruzado Sánchez por la demandada dedujo recurso de apelación (fs. 83), que fue concedido mediante decreto de fecha 15/10/2014 (fs. 84). Al expresar agravios (fs. 88/90), el recurrente manifestó que le agravia el fallo en cuanto efectúa una relación equivocada de la posición asumida por su parte en la audiencia de fs. 72 y en una decisión infundada decide rechazar la oposición efectuada, imponiéndole las costas. Indicó que el yerro radica en no considerar la mención de que desde el año 1989 su mandante ha efectuado gastos de conservación, reparación y mantenimiento de cercos y construcciones, acreciendo el valor de los inmuebles con construcciones sin que los actores restituyeran importe alguno a su condómino, con lo que su parte en el condominio había quedado superada por la de su conferente. Añadió que con ello estaba negando fundadamente el condominio de conformidad a lo previsto por el art. 2685 del CC, que en su párrafo final prevé esta alternativa para el condómino que pretende liberarse de su compromiso. Relató que desde el año 1989 hasta la fecha de la audiencia transcurrieron veinticinco años, tiempo durante el cual el demandado efectuó exclusivamente y a su cargo la totalidad de los gastos de conservación, mantenimiento y acreencia de las propiedades y que ello ocurrió porque los restantes condóminos por distintos motivos fijaron su residencia en otras ciudades sin aportar para los gastos mencionados. Señaló que dichos gastos superaron con creces las cuotas partes de cada uno de los actores, por lo que el condominio no existe y que ante su oposición formulada en la audiencia, el Sr. Juez a quo debió receptarla a fin de permitir al demandado su derecho de defensa. Refirió que el ámbito de discusión previsto por la norma del art. 468 procesal, no regula la producción de la prueba que sustente la negación del condominio por lo que entiende que basta que la simple oposición sea debidamente fundada para que habilite la instancia más amplia que permita a su mandante acreditar el nivel de gastos y cómo aquellos inciden en la relación a la cuota parte que les corresponde a sus hermanos en ambas propiedades. Agregó que lo contrario implicaría proceder como lo fija el art. 470 y ss del digesto de rito, dejando a su mandante en un estado de indefensión y legitimaría un enriquecimiento incausado de los actores quienes se verían exentos de responder por los gastos antes citados. Finalmente sostuvo que lo decidido afecta la prerrogativa de su mandante de ejercer el derecho de retención de las propiedades hasta tanto los condóminos cumplan con su cuota parte de los gastos. Corrido el traslado de ley, el letrado Rafael David Molinuevo contestó los agravios; expresó que no existiendo una oposición fundada no puede pretenderse ejercer el beneficio del derecho de retención y solicitó que se rechace la apelación interpuesta, con costas a la demandada. 2 - Conforme queda planteada la cuestión, los agravios de la parte demandada pueden concretarse de la siguiente manera: 1) Por cuanto el Sentenciante no consideró la mención de su parte consistente en que desde el año 1989 ha efectuado gastos de conservación, reparación y mantenimiento de cercos y construcciones, acreciendo el valor de los inmuebles con construcciones sin que los actores restituyeran importe alguno a su condómino, con lo que su parte en el condominio habría quedado superada por la de su conferente, y 2) por la invocación del derecho de retención a su favor por los gastos antes referidos. Con relación al derecho de retención hasta el reintegro de los gastos que demande el inmueble en condominio, que invoca el recurrente como potestad conferida por el artículo 2686 del CC, corresponde señalar que se trata de un tema que recién fue introducido en oportunidad de expresar agravios. En efecto, conforme surge de la lectura del acta de fs. 72, esta cuestión no fue planteada al trabarse la litis, ni estuvo a consideración del Sr. Juez de primera instancia, razón por la cual el agravio resulta inadmisibile. Al respecto, la primera parte del art. 713 procesal prescribe que: ?En el recurso de apelación, el tribunal no podrá resolver ninguna cuestión que no haya sido propuesta a decisión del inferior...?. En cuanto a la cuestión vinculada a los gastos, que dice haber efectuado, sin reintegro de la parte contraria, no constituyen fundamentos válidos para impedir el trámite de división de condominio previsto por los arts. 467 a 473 procesal. Ello es así por cuanto la oposición a la división que autoriza el art. 469 procesal debe basarse en la negativa fundada del condominio o de la calidad de condómino en él o en alguno de los demás. Es decir, la oposición al trámite de división de condominio debería ser verosímil y ante la falta de prueba de los motivos alegados, la oposición queda sin fundamento válido. Por otra parte, esta cuestión vinculada a

los gastos - que no resultan acreditados - que dice haber efectuado sin reintegro de la parte contraria, de haber existido, en modo alguno implicaría por sí, la extinción del condominio, razón por la cual se desestima el recurso. Las costas, atento al principio objetivo de la derrota, se imponen al demandado vencido (art. 105 y 107 del CPCC). Por ello, se RESUELVE I - NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto a fs. 83 por el letrado Carlos Cruzado Sánchez, apoderado de la parte demandada, en contra de la sentencia nº 301 del 26 de agosto de 2014. II - COSTAS: Se imponen al demandado vencido, conforme se considera (art. 105 y 107 del CPCC). III -RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad. HAGASE SABER Fdo. Dra. Mirtha I. Ibáñez de Córdoba. Dra. María Isabel Bravo. Dra. María José Posse. ANTE MÍ: Dra. Mirta Estela Casares - Secretaria 006988E