

Division De Condominio Procedencia Innecesariedad De La Inscripcion Registral Del Titulo

JURISPRUDENCIA

División de condominio. Procedencia. Innecesariedad de la

inscripción registral del título Se hace lugar a la demanda de división de condominio, pues probado el carácter de condóminos de las partes, la ausencia de inscripción en el registro no constituye un obstáculo para la procedencia de la acción, ya que aquella solo es exigible para dotar de oponibilidad frente a terceros un determinado derecho. En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los dieciocho días del mes de noviembre del año dos mil dieciséis, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?A? de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: ?O. D. G. y otro c/ B. A. s/ DIVISION DE CONDOMINIO? respecto de la sentencia de fs. 32 el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: RICARDO LI ROSI- HUGO MOLTENI- SEBASTIÁN PICASSO. A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. RICARDO LI ROSI DIJO: I.- La sentencia de fs. 32 rechazó la demanda por división de condominio entablada por D. G. O. y L. S. contra A. B. Contra dicho pronunciamiento, se alzan las quejas del coactor L. S. a fs. 63/64, las que no fueron replicadas. II.- Antes de tratar los agravios planteados en esta instancia creo oportuno efectuar un breve relato de los hechos. En autos, se presentan L. S. y D. G. O., promoviendo demanda por división de condominio contra A. B. Señalan que revisten el carácter de propietarios del ochenta por ciento del inmueble ubicado en la calle ?, U.F. nro. ?, del ?, matrícula ?, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Afirman que realizaron la compra del bien el 25 de febrero de 2014 en subasta judicial. A fin de acreditar tal condición, acompañan copia certificada del testimonio judicial expedido en el marco de los autos ?Sucesión de Rodríguez Juan Carlos Faustino s/Quiebra s/ Incidente de Realización de Bienes (inmuebles)? (expte. nro. 058721) en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial nro. 25, Secretaría nro. 49 de esta Ciudad (conf. fs. 7/11). Así las cosas, se corre traslado de la demanda y, ante la incomparecencia del accionado, se resuelve decretar su rebeldía. Finalmente, se declara la cuestión como de puro derecho y, luego de analizar las pruebas aportadas, el Sr. Magistrado de grado resuelve rechazar la demanda por considerar la inscripción dominial requisito indispensable para la procedencia de la acción. III.- Sentado lo expuesto, habré de considerar las quejas del coactor L. S. que lucen a fs. 63/64. Señala el apelante que la subasta judicial por medio de la cual adquirió el inmueble fue realizada el 25 de febrero de 2014, y que el 11 de junio de 2014 tomó la posesión del mismo. A su vez, afirma que al momento de interponer la demanda tenía el dominio de la cosa común. Asimismo, considera que el anterior sentenciante incurrió en un formalismo y exceso ritual manifiesto al haber procedido a rechazar la demanda sin más, cuando pudo requerir el título con anterioridad a emitir el pronunciamiento de grado. Como corolario, destaca que cuarenta días antes del dictado de la sentencia se había realizado la inscripción del testimonio en el Registro de la Propiedad Inmueble, lo cual acredita con el instrumento agregado a fs. 57/62. IV.- Bajo este contexto, habré de señalar que la inscripción en el Registro de la Propiedad fue introducida por la ley 17.711 mediante la reforma del artículo 2505 del código derogado. No puede olvidarse el carácter puramente publicístico de la inscripción dominial que solo incumbe al perfeccionamiento del acto para que pueda ser válidamente opuesto a terceros. (conf. Kiper, C. en "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado" Dir. Lorenzetti, R., Bs.As. Rubinzal- Culzoni, 2015, T.IX pág. 43). A su vez, se ha sostenido que si el derecho está constituido regularmente, aunque no se haya cumplido con la inscripción registral, nada impide que se promueva entre los condóminos una demanda como la de marras (vid. Arean, Beatriz, su comentario a los arts. 2695/98 en "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial", Bueres, Alberto J. (dir), Highton de Nolasco, Elena (coord.), Hammurabi, Bs. As., t. 5 b, págs. 117 y ss.), dado que conforme al sistema de registro adoptado por nuestro ordenamiento jurídico en materia inmobiliaria, la inscripción registral sólo es exigible para dotar de oponibilidad ante terceros un determinado derecho (cfr. arts. 2 y 20 de la ley 17.801. Ver también Gatti, Edmundo, su comentario al art. 2505 en "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial", Bueres, Alberto J. (dir), Highton de Nolasco, Elena (coord.), Hammurabi, Bs. As., t. 5 a, págs. 423 y ss.). En otras palabras, resulta irrelevante que se haya cumplido con el recaudo registral en lo que hace a la relación inter partes, de manera que nada impide que se ponga en marcha la acción prevista por el art. 2692 del Cód. Civil, aun cuando la titularidad del condominio no se encuentre anotada en el Registro de la Propiedad (vide Arean, op. cit.) (conf. Sala B, expte. nro. 49015/2004 del 9/11/2007). En otro orden de ideas, antes de la tradición de la cosa no se adquiere el derecho real. Es decir que ésta cumple una doble función: constitutiva del derecho de dominio y de publicidad, para hacer conocer la transmisión a los terceros. Es recién luego de cumplidos los dos requisitos: celebración del acto jurídico (título

suficiente) y tradición, que el dominio pasa a la cabeza del tradens a la del accipiens, con todas las consecuencias que ello trae aparejadas. La ley 17.711 dejó subsistente la tradición pero, para hacer oponibles los derechos reales sobre inmuebles a terceros como simple medio de publicidad y sin función constitutiva, exige la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda?. Si bien, como ya vimos, el art. 2505 nuevo, era algo equívoco en cuanto su primera parte parecía erigir a la inscripción en constitutiva del derecho (?no se juzgará perfeccionada?), incurriendo en contradicción con la 2ª parte, por lo que se le daba un fin solamente de publicidad (?no serán oponibles mientras no estén inscriptos?), tal equívoco ha quedado borrado posteriormente por la sanción de la ley 17.801, también Nacional, sobre régimen de Registros de la Propiedad Inmueble que, sin ninguna vacilación declara en el art. 2 que la inscripción se exige para la publicidad y oponibilidad a terceros, de los derechos reales. (conf. Mariani de Vidal, Marina ?Curso de derechos reales?, Tº 1, pág. 263). Como se puede apreciar, la inscripción del título respectivo en el Registro de la Propiedad Inmueble reviste carácter exclusivamente declarativo, y su función consiste en otorgar al acto oponibilidad respecto de terceros. Ninguna relación tiene con la constitución del derecho real de dominio y por ello, no puede entenderse como un obstáculo para la procedencia de una acción que como la de autos requiere la intervención necesaria de todos los condóminos. Por otra parte, no cabe duda de que, al iniciarse estas actuaciones, los actores resultaban ser titulares del derecho que esgrimían. En tal sentido, con la copia del testimonio de inscripción de subasta se acredita la calidad de compradores del ochenta por ciento del bien sito en ?, U.F. ?, del piso 4to, Matrícula ... A su vez, del mismo instrumento surge la entrega de la posesión a los accionantes por parte del síndico concursal de los autos ?Sucesión de Rodríguez Juan Carlos Faustino s/Quiebra?. Ahora bien, el nuevo art. 1997 del Código Civil y Comercial de la Nación, así como ya lo hacía el art. 2692 del Código Civil, confiere a todo condómino la facultad de requerir, en cualquier tiempo, la partición de la cosa. Este derecho tiene sólidos fundamentos: el buen funcionamiento del condominio exige una armonía, una coincidencia de intereses y a veces de afectos, desaparecidos los cuales el mantenimiento del condominio no es ya razonable. La regla de la mayoría se convertiría en la tiranía sobre la minoría; las desinteligencias entre los condóminos conducen a roces y cuestiones que muchas veces van más allá de los conflictos puramente patrimoniales para convertirse en desavenencias más hondas. En suma, desaparecida la armonía que es la esencia del condominio, éste pierde su razón de ser. Se justifica así que cualquiera de los condóminos pueda pedir en todo momento la división de la cosa común. (conf. Borda, Guillermo ?Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales?, Buenos Aires, La Ley, 2008, T. 1, pág. 497). En función de lo ya expuesto, comprobada la existencia del condominio, se suma que el demandado A. B. tomó conocimiento de la compra efectuada por los actores al ser notificado de la demanda (conf. fs. 19/20). El accionado se anotició de la conformación del nuevo condominio y, no obstante ello, guardó silencio. Por tal actitud es que a fs. 25 se declaró su rebeldía, la que le fue notificada a fs.28/29. En consecuencia, probado como se encuentra en autos el carácter de condóminos de las partes, la ausencia de inscripción en el registro no se constituye en el caso como un obstáculo para la procedencia de la acción. Dicha omisión no modifica en modo alguno el derecho real del que son titulares los actores habida cuenta que la inscripción registral sólo es exigible para dotar de oponibilidad frente a terceros un determinado derecho. Finalmente, sin perder de vista lo dispuesto por el art. 277 del CPCCN, y que lo ya señalado basta para hacer lugar a la acción intentada, al momento de dictarse la sentencia de grado ya se encontraba inscripto el testimonio de protocolización de subasta en el Registro de la Propiedad Inmueble (conf. fs. 57/60).

V.-Finalmente, es sabido que existe litisconsorcio necesario cuando la eficacia de la sentencia se encuentra subordinada a la circunstancia de que la pretensión procesal sea propuesta por varias personas o frente a varias personas, en virtud del carácter inescindible de la relación jurídica sustancial, situación que se configura no solamente cuando la ley expresamente lo prevé sino también cuando ella se halla determinada por su misma naturaleza. (Kielmanovich, Jorge L., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2003, t. I, p. 131). Se ha señalado que en el litisconsorcio necesario la relación es única y vincula a todos los intervinientes en forma indivisible (son los casos clásicos de simulación, división de condominio, escrituración, demanda contra la herencia, obligaciones indivisibles). La legitimación de todos los intervinientes aparece por los efectos inevitables de la sentencia sobre todos ellos y por su necesaria participación en el proceso. (Falcón, Enrique M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado, Concordado y Comentado, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1994, t. I, p. 505). A su vez, los recursos interpuestos por cualquiera de los litisconsortes favorecen eventualmente a los demás. Este principio es aplicable respecto de recursos deducidos contra cualquier clase de resoluciones judiciales, siempre, desde luego que estas versen sobre cuestiones comunes, porque si se refieren a una petición estrictamente personal de uno de los litisconsortes es obvio que el consentimiento de este no puede suplirse a través del recurso de otro (Palacio, Lino E., ?Derecho Procesal Civil?, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1979, t. III, p.216/217). Conforme lo expuesto, la apelación deducida por L. S. beneficia en el caso a D. G. O. Es que la ausencia de recurso por parte de éste no se configura como un escollo para la procedencia de la acción habida cuenta el carácter indivisible de la división de condominio.

VI.- En consecuencia, si mi opinión resulta compartida, propongo revocar el pronunciamiento en crisis y hacer lugar a la demanda interpuesta por D. G. O. y L. S. contra A. B.,

declarándose la división del inmueble sito en la calle ?, Unidad Funcional nro. ?, piso ?, Matrícula ? de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, debería diferirse la determinación de la forma de dividir dicho inmueble para la etapa de ejecución de sentencia. Las costas de primera instancia deberían imponerse al demandado vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 69 y 279 del Código Procesal). Sin costas de Alzada por el recurso interpuesto, en virtud de la falta de réplica de la expresión de agravios. La regulación de los honorarios profesionales debería diferirse para cuando se haga lo propio en la instancia de grado. Los Dres. Hugo Molteni y Sebastián Picasso votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Ricardo Li Rosi. Con lo que termino el acto. Es copia fiel de su original que obra a fs. del Libro de Acuerdos de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, noviembre de 2016.

Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se revoca la sentencia apelada haciéndose lugar a la demanda interpuesta por D. G. O. y L. S. contra A. B. y declarándose la división del inmueble sito en la calle ?, Unidad Funcional nro. ?, piso ?, Matrícula ? de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, difiérase la determinación de la forma de dividir dicho inmueble para la etapa de ejecución de sentencia. Con costas de primera instancia a cargo del demandado. Sin costas de alzada por el recurso interpuesto. Los honorarios se regularán cuando se haga lo propio en la instancia de grado. Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase. RICARDO LI ROSI HUGO MOLTENI SEBASTIÁN PICASSO

012286E