

Costas Division De Condominio Etapas Procesales Allanamiento

JURISPRUDENCIA

Costas. División de condominio. Etapas procesales. Allanamiento

Se revoca la imposición de costas al demandado, imponiéndolas por su orden, ya que éste se había allanado para que se dividiera el condominio, esto es, al primer estadio del trámite.

En la Ciudad de Azul, a los 6 días del mes de Julio de 2017 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Lucrecia Inés Comparato y Esteban Louge Emiliozzi, encontrándose vacante la restante vocalía, para dictar sentencia en los autos caratulados: "GONZALEZ FACUNDO C/ REGUERO LIDIA ESTER S/ DIVISION DE CONDOMINIO ", (Causa N° 1-62019-2017), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores COMPARATO - LOUGE EMILIOZZI .-

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: - CUESTIONES - 1ra. ¿Es justa la sentencia de fs. 76/77? 2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? *- VOTACION - A LA PRIMERA CUESTION, La Señora Jueza Doctora COMPARATO, dijo: I. a) La presente demanda de división de condominio fue promovida por el letrado apoderado del Sr. Facundo González, contra la Sra. Lidia Ester Reguero, con el objeto de desvincular a los condóminos con relación a la propiedad sita en calle Buenos Aires n° 50 Barrio Los Tilos, de la ciudad de Bolívar, nomenclatura catastral: Circunscripción II, Sección B, Chacra 165, Manzana 165 ae, Parcela 5, Partida nro. 19.845, Matrícula 1030 de Bolívar.- Reseña el actor en el escrito de inicio que con la demandada mantenía una relación de pareja al momento de la compra del inmueble, el cual fue adquirido conjuntamente con fecha 19.12.2006 y con la finalidad de refaccionar y ampliar lo ya edificado, construyendo allí lo que sería su hogar convivencial. Refiere que el mismo día les fue otorgado un crédito hipotecario, el cual fue destinado a la construcción y refacción de la vivienda. Y que exclusivamente el Sr. González comenzó con el pago de las cuotas del crédito.- Continúa diciendo que luego de un tiempo, la relación de pareja terminó de común acuerdo, quedando la Sra. Reguero en la casa en cuestión, mientras que el Sr. González alquiló una vivienda, y continuó abonando las cuotas del crédito hipotecario, y lo sigue haciendo hasta el día de la fecha.- Por último refiere que agotada la vía extrajudicial, siendo intención del actor poner fin al derecho real existente, y ante la imposibilidad de realizar la división en forma convencional, se ve en la necesidad de iniciar la presente demanda.- b) Conferido el traslado del escrito de inicio (fs. 37), a fs. 62/65 contesta la Sra. Lidia Ester Reguero, quien se allana a la demanda por división de condominio, y solicita se impongan las costas en el orden causado.- En lo que refiere a los hechos, aclara que las cuotas del crédito han sido abonadas conjuntamente ya que siempre le otorgó al actor la suma correspondiente al 50% de la misma. Y que la falta de acuerdo no era en dividir el condominio sino en las condiciones de venta.- Agrega que más allá de ello, el actor jamás intimó en modo alguno por vía formal a dividir el condominio, sino sólo mediante la mediación.- c) A 70/71 la parte actora contesta de manera espontánea la presentación de la demandada, señalando respecto de la pretendida eximición de costas, que su parte luego de solicitar en forma privada en varias ocasiones la división del condominio, se vio obligada a iniciar la mediación prejudicial obligatoria, donde la requerida se negó a la división.- d) A fs. 75 se llaman ?autos para sentencia? y a fs. 76/77 obra el decisorio que, en atención al allanamiento impetrado, hizo lugar a la división de condominio requerida. En lo que aquí interesa, se impusieron las costas al demandado, con fundamento en que éste tuvo oportunidad de reconocer la pretensión de la actora en la instancia de mediación, y sin embargo en dicha etapa no pudieron dar por terminada la cuestión, viéndose obligada la parte actora a proseguir con el inicio de la presente causa, generándose de ese modo actividad jurisdiccional imputable a la parte demandada.- A fs. 78 la parte demandada interpone recurso de apelación en atención a la condena en costas dispuesta, obrando a fs. 82/83 los agravios que lo fundamenta. Sobre el particular, y a diferencia de lo resuelto por el anterior magistrado, considera que el allanamiento funciona de modo diferente en materia de división de condominio, lo que numerosa jurisprudencia así dispone. Refiere que el proceso de división de condominio puede virtualmente dividirse en dos etapas, la primera de ellas en cuanto dispone la división del mismo, que se acota a la resolución que lo manda, y una segunda etapa destinada a la determinación del modo en que el mismo será dividido, etapa esta última que se encuentra pendiente de trámite a la fecha. Que por ende, el allanamiento formulado ha llevado a ambas partes a la segunda o ulterior etapa, difiriéndose a esta misma a acordar o no el modo de división y ocasionalmente la imposición de costas de acuerdo al resultado de ello. Concluye que no existe conducta alguna en sustento de la imposición de costas, por lo que no cabe apartarse del principio general de imposición de costas en materia de división de condominio. Cita al efecto la causa n° 60.402 dictada por este Tribunal.- A fs. 85/86 la parte actora contesta el traslado del memorial, solicitando se rechace el recurso de apelación interpuesto.- Arribados estos autos a la Alzada, y resultando definitiva la cuestión objeto de apelación (fs. 93), se practica a fs. 95 el sorteo de ley (art. 263 del C.P.C.C.), encontrándose las actuaciones en

estado de dictar la sentencia.- II) Conforme lo refiriera el recurrente en su memorial, este Tribunal ha tenido oportunidad de expedirse en materia de costas en los procesos de división de condómino (doctr. causas n° 60.402, ?Alberdi?, sent. de 12-11-2015; y n° 59.934, ?Skeich?, sent. de 6.12.16).- Allí, hemos indicado que la facultad plasmada a cada condómino por el art. 1997 del Código Civil y Comercial de pedir la partición de la cosa y el marco temporal que el art. 1999 del mismo cuerpo adjudica a los pactos de indivisión, han hecho del condominio una figura esencialmente inestable; es decir, salvo supuesto de indivisión forzosa, un estado transitorio del dominio (conf. Papaño Ricardo y otros ?Derecho Civil; Derechos Reales I?, p. 400). Por ello ?en el condominio normal u ordinario, cada condómino puede ponerle fin en cualquier momento y sin necesidad de suministrar justificación alguna; solo debe pedir la división de la cosa común, es decir, la partición, como el acto mediante el cual la parte abstracta o ideal que cada comunero tenía sobre la cosa, se convierte en una parte material, equivalente a su interés? (Fajre, José B; ?División de cosas comunes? en Highton Elena y Areán Beatriz (directoras); Código procesal Civil y Comercial de la Nación, T. 12, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2009, pág. 935).- Asimismo, la pretensión divisoria debe ejercitarse judicialmente si hay menores e incapaces, terceros con interés jurídico que se opongan a la partición privada o bien, como en este caso, no hubiera acuerdo entre los comuneros. Es decir, cuando todos los condóminos son capaces pueden ponerle fin a la división solo con un acto privado, formalizado por escritura pública si es que se trata de inmuebles (arts. 1017 inc. a, y 2371 del Cód. Civ. y Com.). Por tal se dice que este tipo de juicio ?supone la existencia de un conflicto entre condóminos, que puede derivar de una efectiva discrepancia previa al reclamo judicial o de una mera incompatibilidad entre las posiciones respectivamente asumida por las partes. De otro modo hubieran dividido el condominio por la vía convencional? (Fajre, RT. AL.; Ob. cit., pág. 944).- Ahora bien, tal como explicita la parte demandada en su memorial, este proceso de división de condominio consta de dos etapas: La primera es la destinada a debatir y resolver la procedencia de la división y la forma de practicarla, y a ella se refiere el art. 676 del Cód. Procesal; la segunda, que comienza con la audiencia para la designación de peritos y tiene por objeto hacer efectiva la división, conviniendo la forma en que se llevará a cabo, sea en especie o mediante subasta (conf. Palacio-Alvarado Velloso, ?Código Procesal....?, T. X, p. 523; conf. fs. 58). Así se ha sostenido que la primera etapa termina con la sentencia que lo declara disuelto (art. 676 Cód. Procesal); y la segunda con la materialización de la división del condominio. Esta última, en rigor, se considera como de ejecución de sentencia, razón por la cual se debe apreciar si ha habido trabajos en beneficio general o particular para determinar si, por ejemplo, los honorarios son comunes o particulares (conf. CNCiv. Sala H, 15.05.96, pub. en LL, 1997-A-245; DJ, 1997-1-872).- En ese orden de ideas y a los fines de dar respuesta al agravio esgrimido, estimo que debemos distinguir el pedido de división del condominio entre los comuneros, por tratarse éste del derecho de cada condómino que se ejercita mediante la acción judicial de división de condominio - y que efectivamente aquí se ha ejercitado - con el procedimiento a seguir para obtener la concreción de la participación de los bienes entre aquellos, que se deberá concretar según las normas propias de la división de las sucesiones, con arreglo a lo previsto por el art. 1996 del Cód. Civ. y Com., y que se hará efectivo en una segunda fase de este juicio.- Dado que el agravio se ciñe a la condena en costas impuestas por el anterior sentenciante, estimo que esta última distinción clarifica respecto de las consecuencias del allanamiento impetrado (art. 70 del C.P.C.C.) y circunscribe, a la segunda etapa del proceso, la oposición esgrimida por la demandada respecto de las condiciones de venta (ver fs. 63 vta.).- Si bien este tipo de presentaciones no son sencillas de calificar, pues se dice estar contestando demanda y a su vez allanándose, opciones procesales que en principio son incompatibles (doctr. arts. 354 y 307, respectivamente, del C.P.C.C.), es lo cierto que los lineamientos antedichos llevan a interpretar que el allanamiento estaba limitado a prestar conformidad para que se dividiera el condominio.- Efectivamente, tal como se ha dicho, en estos casos lo principal estriba en los antecedentes del caso y en el comportamiento procesal de las partes. De este modo, la jurisprudencia prevaleciente tiene establecido que las costas devengadas en el primer estadio del proceso, deben ser satisfechas, en el supuesto de allanamiento incondicionado y oportuno, en el orden causado y en proporción al interés de cada condómino, puesto que lo contrario significaría obligar, sin motivo, a que cada interesado reciba su parte disminuía. En síntesis, lo que la ley sanciona con costas es la oposición maliciosa en sí, pero nunca la falta de acuerdo sobre el modo de resolver la separación de dominios, ya que el régimen legal no impone una forma o tipo bajo el cual el condómino debe prestar su conformidad (Gozáini, Osvaldo; ?Costas procesales?, V. 2, p. 738; asimismo v. CC0001 QL 12726, ?Corujeira de Borrelli...?, RSD-15-11 S 10/03/2011 Juez SENARIS (SD), Base Juba).- Y en este caso particular, la parte actora no ha acompañado documentación alguna que acredite que la demandada fue intimada a dividir el condominio; como tampoco surge de la causa que la negativa de esta última haya sido caprichosa, infundada o arbitraria. Y por tanto, no se advierten elementos que desvirtúen los dichos de la demandada en cuanto alega que nunca se opuso a la división del condominio, sino al modo de implementarlo.- Asimismo, considero que el fracaso de la mediación obligatoria no puede ser interpretado como un elemento determinante para la condenación en costas de la demandada, ya que se desconocen las razones por las cuales no se arribó a acuerdo alguno, e interpretar lo contrario vulneraría el principio de confidencialidad que rige en tales supuestos (art. 1 y 16 de la ley 13.951). Y a diferencia de lo alegado por el apelado en su

contestación de fs. 85/86, en el antecedente jurisprudencial citado por el recurrente (causa citada n° 60.402 de este Tribunal) las partes habían atravesado la mediación prejudicial obligatoria.- En consecuencia, propongo al acuerdo hacer lugar al recurso impetrado, modificándose la imposición de costas de esta primera etapa del proceso, las que serán impuestas en el orden causado.-

Conforme la solución propuesta la jurisprudencia ha dicho que ?En proceso de división de condominio donde ha mediado un allanamiento real, incondicionado, oportuno, total y efectivo y no pueda válidamente alegarse que por culpa de los accionados se originó el reclamo judicial, las costas deben ser impuestas por su orden? (Cám. Civ. y Com. de San Nicolás, ?Schmidt? sent. del 10-10-2013). ?Como regla general, en los procesos de división de condominio las costas deben imponerse en el orden causado y en proporción al interés de cada condómino; puesto de lo contrario significaría obligar, sin motivo, a que cada interesado reciba su parte disminuída cuando -como en el caso- el demandado puso de manifiesto su coincidente voluntad de proceder al cese del estado de indivisión y la actora no demostró que la conducta reticente de su contraparte, en las tratativas extrajudiciales, haya provocado la necesidad de promover el juicio (arts. 2692 del Código Civil); 68, 375, su doct. del CPCC)? (Cám. Civ. y Com. de Quilmes, causa n° 12.726, ?Corujeira?, sent. del 10-3-2011). ?Corresponde apartarse del principio de que las costas en la división de condominio son por su orden cuando quien plantea la demanda de división de condominio se ha visto obligado a recurrir a la vía judicial ante las intimaciones sin éxito, realizadas al demandado para una división extrajudicial? (Cám. Civ. y Com. de Azul, Sala II, causa n° 48615, ?Corti?, sent. de 8-9-2005).- Así lo voto.- El Señor Juez Dr. Louge Emiliozzi adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.-

A LA SEGUNDA CUESTION, la Señora Jueza Doctora COMPARATO, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto a fs. 78, modificándose en consecuencia la sentencia de fs. 76/77 en cuanto a la imposición de costas, las que corresponde imponer por esta etapa, y por los trabajos en primera instancia, en el orden causado. Las costas de Alzada se imponen al apelado perdidoso (art. 68 del CPCC).-

Así lo voto.- El Señor Juez Dr. Louge Emiliozzi adhirió al voto precedente por los mismos fundamentos.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., Se Resuelve: 1) Hacer lugar al recurso de apelación impetrado a fs. 78; 2) Modificar en consecuencia la sentencia de fs. 76/77, imponiéndose las costas de primera instancia, por esta etapa del proceso, en el orden causado; 3) Imponer las costas de esta Alzada al apelado vencido (art. 68 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 Dec. Ley 8904). Regístrese. Notifíquese por Secretaría y devuélvase.- 019474E