

Disolucion De Condominio Imposicion De Costas

JURISPRUDENCIA

Disolución de condominio. Imposición de costas

En el marco

de un juicio por división de condominio, se confirma la sentencia que declaró disuelto el condominio existente sobre el bien objeto de litigio.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la sala "G" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: "F C S C/ C F S/ D DE C, respecto de la sentencia de fs. 83/88 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado oportunamente el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores: CARLOS A. BELLUCCI-CARLOS A. CARRANZA CASARES- MARÍA ISABEL BENAVENTE.- A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Bellucci dijo: I.- La sentencia de fs. 83/88 hizo lugar a la demanda y declaró disuelto el condominio existente sobre el inmueble de la calle Guardia Nacional de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Impuso las costas en el orden causado y difirió la regulación de los honorarios de los sres. profesionales que dieran asistencia en la lid para una vez determinado el monto del proceso.- Para así decidir, la "a quo" consideró que al momento de llevarse a cabo la mediación, la ocupación de la vivienda objeto de autos impedía la inmediata ejecución de la división pretendida y este obstáculo no resultó imputable al demandado. Asimismo destacó la importancia de que cada condómino y/o sucesor no reciba su parte mermada.- II.- Contra dicho fallo eleva sus protestas la peticionaria, quien a fs. 103/vta. (con repulsa a fs.105/106 vta.) se agravia por la imposición causídica paritaria dispuesta, argumentando que el demandado no se avino a la división privada y obligó a la promoción de este pleito.- III.- El supuesto en estudio se encuentra comprendido, en términos generales, por el art. 68 del Código Procesal que establece que la parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, aún cuando ésta no lo hubiese solicitado, pero agrega que, sin embargo, el juez podrá eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad. Más específicamente, el art. 70 del citado código dispone que no se impondrán costas al vencido cuando hubiese reconocido oportunamente como fundadas las pretensiones de su adversario allanándose -de modo real, incondicionado, total y efectivo- a satisfacerlas, a menos que hubiere incurrido en mora o que por su culpa hubiere dado lugar a la reclamación.- En cuanto a la imposición de costas decidida, que es materia de agravios, comparto la decisión a la que arribara la "a quo" en tanto el allanamiento del demandado a la pretensión actoral fue -a contrario de lo afirmado en la parca queja- incondicional y oportuno.- En efecto, el condenado se allanó en la contestación de la demanda y reconoció, tal como lo aseverara su contraria en el libelo inicial, que el inmueble se encontraba ocupado por V F C, contra quien inició el proceso de desalojo caratulado "C F N c/ C V F s/ d: comodato" (exp. nro. 37937/2014/CA1) conforme surge del sistema informático del fuero; dicha circunstancia impediría en principio la mentada división, y obligó a arribar a estas instancias judiciales.- Surge de tales términos un verdadero allanamiento, el que resulta perfectamente legítimo pues el art. 307 del Código Procesal establece que el demandado podrá allanarse a la demanda en cualquier estado de la causa anterior a la sentencia. El juez la dictará conforme a derecho, y sólo si en el allanamiento estuviere comprometido el orden público, carecerá de efectos y continuará el proceso según su estado.- Por tanto y de acuerdo a lo que he cotejado, en modo alguno observo resistencia a la pretensión de la que tanto se aferra la actora. En efecto, el inicio del proceso de desalojo resulta demostrativo de la buena fe del demandado. Por su parte, la actora no acreditó haber realizado gestión alguna previa a la mediación tendiente a evitar la iniciación del litigio, por lo que no puede afirmar que su contraria haya dado lugar al mismo.- En tal sentido se sostuvo que en un juicio por división de condominio, en el supuesto que el requerido se someta a la pretensión de sentencia solicitada por el actor, los gastos causídicos deben ser satisfechos por su orden, y en proporción al interés de cada condómino, puesto que lo contrario significaría obligar, sin motivo, a que cada interesado reciba su parte mermada (cfr. esta Sala G, 10-7-87, en L.L., 1988-B-610, íd. sala C, L. 323221 del 14-5-2002, entre otros).- De ahí que, si se tiene en cuenta que el demandado se allanó -en su primera presentación- en forma incondicional a la demanda incoada (cfr. fs. 38/40), al no evidenciarse actividad obstruccionista en relación a la pretensión esgrimida en estos obrados, la decisión adoptada por la juez de grado resulta acertada, razón por la cual no cabe sino desestimar los agravios ensayados por la recurrente.- Propongo confirmar el fallo en este aspecto, único sometido a revisión por este colegiado.- Tal es mi propuesta al cónclave.- Los Señores Jueces de Cámara Doctores Carlos A. Carranza Casares y María Isabel Benavente votaron en igual sentido por análogas razones a las expresadas en su voto por el Doctor Bellucci.- Con lo que terminó el acto.- Buenos Aires, de de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Confirmar la sentencia apelada en todas sus partes, con costas dealzada a cargo de la apelante devinta en su escueto argumento revisor (arts. 68 y cc. del

rito).- II.- Los honorarios devengados por la tarea cumplida ante este colegiado serán fijados una vez que lo propio ocurra con los correspondientes a las labores desarrolladas en la instancia originaria.- III.- Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal.- Regístrese, notifíquese por secretaría a los domicilios electrónicos denunciados o en su caso, en los términos del art. 133 del CPCC, conforme lo dispone la Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN; y oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la CSJN y devuélvase.- Por hallarse vacante la vocalía nro. 20 integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (conf. Res. 707/17 de esta Excma. Cámara).-
Carlos A Bellucci Carlos A. Carranza Casares Maria Isabel Benavente 018436E