

Division De Condominio Condomino Incapaz Costas

JURISPRUDENCIA

División de condominio. Condómino incapaz. Costas

Se

resuelve que las costas sean soportadas por los condóminos en proporción de su interés conforme al artículo 220 del CPCC.

En la Ciudad de Venado Tuerto, a los 19 días del mes de SETIEMBRE del año 2017 se reunieron en Acuerdo los Señores Vocales Doctores Héctor Matías López y Juan Ignacio Prola de la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral y el Dr. Gerardo Muñoz de la Cámara de Apelación de Rosario, para resolver en los autos: ?GAROLA, Graciela y Jesica R. c/ GAROLA, Patricia Roxana y/u Olga Isabel s/ DIVISION DE CONDOMINIO? (Expte. N° 252/2015), venidos en apelación del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil, Comercial y Laboral de Melincué. Realizado el estudio del juicio, se procedió a plantear las siguientes cuestiones: 1.¿Es nulo el fallo recurrido? 2.¿Es justa la sentencia apelada? 3.¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley, resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Dres. Prola, López y Muñoz. Por sentencia N° 552, del 26/03/2014, la señora Jueza de Primera Instancia de Distrito en lo Civil, Comercial y Laboral de Melincué decide hacer lugar demanda y condenar a las demandadas a someterse a la división del condominio que mantienen con las actoras, e impone las costas a la parte co-demandada Olga Garola y costas por su orden en relación a la otra co-demandada. Contra dicho pronunciamiento se alzan las demandadas (fs.82) interponiendo recursos de nulidad y apelación, siéndoles franqueada la instancia de alzada por la a quo a fs.88. Elevados los autos, las recurrentes expresan agravios a fs. 134, los que son respondidos por las actoras a fs. 144. Producida una vacante en el Tribunal por el retiro de uno de los vocales, la Sala se integra a fs. 156, siendo notificada dicha integración a todas las partes (fs. 158). Se llaman autos a fs. 159, decreto que también es notificado a todas las partes dejando la cuestión en estado de ser resuelta por la Alzada. Advertida la Sala que no se había oído al señor Asesor de Menores, la que es evacuada a fs. 166. A fs. 184 se llaman autos a Sala, a la primera cuestión el Dr. Prola, dijo.. No habiéndose sostenido el recurso de nulidad ante esta Sala, y no advirtiéndose vicios que ameriten su declaración de oficio, voto por declarar desierto y desestimar el recurso de nulidad. A la misma cuestión el Dr. López dijo: Adhiero al voto precedente. A la misma cuestión el Dr. Muñoz, dijo. Habiendo efectuado el estudio del juicio y advirtiéndose la existencia de dos votos concordantes, invoco la aplicabilidad al caso de lo dispuesto en el art. 26 LOPJ, sin emitir opinión. A la segunda cuestión el Dr. Prola, dijo.. Al tiempo de dar sustento a su recurso de apelación, las recurrentes expresan solamente un agravio contra la sentencia de primera instancia. Su reproche está dirigido a la imposición de costas, ya que pretende haberse allanado a la demanda en tiempo y forma, no estar en mora. Entiende que la actividad procesar ha sido realizada en beneficio de todas las partes, por lo que no ve motivo para que se le impongan las costas. Termina pidiendo la revocación del fallo en lo que fue materia del recurso, distribuyendo las costas de grado en el orden causado e imponiendo las de Alzada a las actoras. A su turno, las actoras, tras hacer un repaso general de la causa, se oponen a la distribución de las costas propuesta por las recurrentes. Señala que fueron las demandadas quien dieron lugar a la reclamación, y que como consecuencia ambas deben ser condenadas en costas. Cita jurisprudencia. Se explaya sobre la culpa en el cumplimiento de las obligaciones, y señala que el allanamiento no fue tal. Pide el rechazo de la pretensión recursiva, con costas. Oídas las partes podemos ingresar en nuestra tarea funcional. Tratamiento del agravio. La única queja, como puede observarse del resumen precedente, está orientada a la imposición de las costas a la apelante. Veamos. Más allá del intercambio epistolar previo a la demanda, tenemos que ésta fue promovida por Graciela Garola y por el menor J. I. G. -representado por su madre Jesica Rocío Garola (art. 677, CCCN)-, con la pretensión de dividir el condominio que tienen con las demandadas. Como sabemos, en los tribunales santafecinos prima el criterio que, mediando allanamiento a la demanda, las costas en la división de condominio se distribuyen en el orden causado, es decir, en proporción a la parte que cada condómino tiene sobre la cosa. Por lo que, mediando allanamiento incondicional (fs. 50) y no estando en mora (art. 251, Código Procesal Civil y Comercial -en adelante, CPCC-), no hay motivo para que se deba cargar en costas a la parte demandada. Además de lo dicho, tengo para mí que el principal motivo por el cual se deben repartir las costas en baja instancia por su orden está en la ley, que obliga al juicio, por lo que es injusto condenar a pagar las costas por haber provocado a una acción judicial a la que todos estaban obligados por el propio ordenamiento jurídico. Me explico. Según el art. 1996 del Código Civil y Comercial de la Nación -en adelante, CCCN-, se aplican a la división del condominio las reglas de la división de herencia, en tanto sean compatibles. Por su parte, el Capítulo 2 del Título VIII del Libro Quinto -arts. 2369 a 2384- al regular los ?Modos de hacer la partición?, establece que esta deberá hacerse por la vía judicial cuando involucre a incapaces o personas con capacidad restringida (art. 2371, inc. a, CCCN). Esta regla es claramente compatible con la división de condominio, luego debemos aplicarla. Si en autos tenemos que uno de los actores es un menor de edad, a la sazón cuenta nueve años, que está representado por su madre, luego nos encontramos ante la presencia de un condómino incapaz, circunstancia

que nos obliga a la partición judicial del condominio. En relación a este punto Iturbide señala que "Para las hipótesis de partición judicial, el artículo 2371 establece que ella es necesaria: "a) si hay copartícipes incapaces, con capacidad restringida o ausentes; b) si terceros, fundándose en un interés legítimo, se oponen a que la partición se haga privadamente; c) si los copartícipes son plenamente capaces y no acuerdan en hacer la partición privadamente". El caso del inciso b) se vincula con lo señalado anteriormente respecto de los acreedores, especialmente el hipotecario, para quienes la partición es inoponible si no participa. Se trata de evitar que los condóminos resuelvan a sus espaldas y frustren sus derechos. En este proceso judicial, todos los condóminos deben ser citados. Se trata de un litisconsorcio necesario. La doctrina y la jurisprudencia coinciden en que este proceso consta de dos etapas. En la primera, el juez declara disuelto el condominio; en la segunda, se ejecuta la sentencia y se decide la forma de partición si no está convenida por los interesados. (1) Más allá que en el proceso santafecino estos dos momentos se encuentran unidos en una sola sentencia, en la que no sólo se debe declarar la disolución del condominio, sino que también debe contener la decisión. En consecuencia, si tenemos que: (a) la ley substancial manda a que la partición se haga por la vía judicial; (b) si se trata de un litisconsorcio necesario; y (c) si hubo allanamiento tempestivo. Luego, yo no veo motivo para que las costas de primera instancia no sean soportadas por los condóminos en proporción a su interés. Por lo tanto, soy de la opinión que debe hacerse lugar al recurso de apelación de la demandada y revocar la sentencia de baja instancia en cuanto a la imposición de costas, ordenando que las mismas sean soportadas en el orden causado (art. 220, CPCC). En cuanto a las costas de alzada, dado que los actores se opusieron al progreso de la pretensión recursiva y fueron vencidos, deben ser soportadas por éstos en razón del principio objetivo del vencimiento (art. 251, CPCC).- A la misma cuestión el Dr. López, dijo. Adhiero al voto precedente. A la misma cuestión el Dr. Muñoz, dijo. Me remito a lo expuesto en la primera cuestión. A la tercera cuestión el Dr. Prola, dijo: Por las razones expuestas en los párrafos precedentes voto: 1) Declarando desierto y desestimando el recurso de nulidad; 2) Haciendo lugar al recurso de apelación de la demandada, debiendo revocarse la sentencia de grado en lo que a materia de costas se refiere y distribuyendo las mismas en el orden causado; 3) Costas de alzada a los actores vencidos; 4) Regulando los honorarios de los profesionales intervinientes en el ...% de lo que corresponde por la etapa de grado. A la misma cuestión el Dr. López, dijo. Adhiero al voto precedente. A la misma cuestión el Dr. Muñoz, dijo, Me remito a lo expuesto en la primera cuestión. Por todo ello, la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de Venado Tuerto, integrada, RESUELVE: I. Declarar desierto y desestimar el recurso de nulidad; II. Hacer lugar al recurso de apelación de la demandada, debiendo revocarse la sentencia de grado en lo que a materia de costas se refiere y distribuir las mismas en el orden causado; III. Cosas de alzada a los actores vencidos; IV. Regular los honorarios de los profesionales intervinientes en el % de lo que corresponde por la etapa de grado- Insertese, hágase saber y bajen. Dr. Juan Ignacio Prola Dr. Héctor Matías López Dr. Gerardo Muñoz -art. 26 LOPJ- Dra. Andrea Verrone

Notas: (*) Sumarios elaborados por Juris online (1) ITURBIDE, Gabriela A. en "EN DEBATE - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL" - Director: Héctor Alegría. Thomson Reuters La Ley - Tomo IV, pág. 755. sobre la forma o modo de realizarse la división (art. 537, 2º párrafo, CPCC), la doctrina citada explica claramente el carácter obligatorio de la división judicial del condominio cuando uno de los condóminos es incapaz, como en nuestro caso.

022265E