

Division De Condominio Excepcion De Falta De Legitimacion Activa

JURISPRUDENCIA

División de condominio. Excepción de falta de legitimación activa

En el marco de un juicio por división de condominio, se modifica la sentencia que hizo lugar a la demanda dejándose sin efecto la imposición de costas en forma autónoma por la excepción de falta de legitimación y se la confirma en todo lo demás que ha sido materia de agravios.

En la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 10 días agosto de dos mil diecisiete se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. Carlos Enrique Ribera y Hugo O.H. Llobera, para dictar sentencia en el juicio: **?TABOADA VICENTE RUBEN S/ SUCESORES C/TABOADA ROBERTO Y OTRO/A S/ DIVISION CONDOMINIO?** y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: doctores LLobera y Ribera, resolviéndose, plantear y votar la siguiente: **CUESTIÓN** ¿Debe modificarse la sentencia apelada? **Votación** A la cuestión planteada, el señor juez doctor LLobera dijo: **I. Antecedentes** 1. La demanda María Elisa Taboada, Leandro Manuel Taboada, Magdalena Inés Ventura se presentan por propio derecho, invocando su carácter de herederos de Vicente Rubén Taboada, promoviendo demanda de división de condominio contra Roberto Taboada y Rubén Taboada, respecto del inmueble sito en la calle Italia 662, esquina Pasaje Santa Lucía de la Ciudad y Partido de Tigre (Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección B, Manzana 146, Parcela 4 ?A?) (v. fs. 38 a 44). Expresan que en el año 2005 Vicente Rubén Taboada, quien fuera padre de los dos primeros y cónyuge de la nombrada en último término, adquirió en el año 2005 y en condominio con los accionados, el inmueble ya mencionado. En cuanto a las características de la propiedad explican que está conformado por una vivienda en la esquina, dos locales con frente a la calle Italia y sobre cada uno de éstos hay una construcción, también destinada a vivienda (independientes); además, cuenta con tres cocheras. Agregan que ante la imposibilidad de lograr un acuerdo para realizar la división de condominio fue enviada una carta documento a los ahora demandados, con fecha 16-11-2009, habiéndose fracasado el intento de venta del bien por cuanto los accionados pretenden desconocer las partes proporcionales tal como resultan de la escritura. Piden se impongan las costas a los demandados. **2. Las contestaciones** 2.1 Rubén Taboada: se presenta y contesta la demanda (v. fs. 61/63). En su escrito niega: * La totalidad de los hechos con excepción de los que expresamente reconociera; sin perjuicio de ello, tampoco admitió de modo expreso ninguno de los señalados en la demanda. * Que los actores fuesen herederos de Vicente Rubén Taboada; señala que la copia de la declaratoria de herederos es simple y por tanto no resulta apta al efecto pretendido; otro tanto expresa respecto del título de propiedad. * Que haya recibido carta documento alguna. No brinda ninguna versión propia de los hechos. Pide el rechazo de la demanda con costas. 2.2 Roberto Taboada: este condómino, al contestar la demanda, niega los hechos invocados por los demandantes. En particular la autenticidad y recepción de las cartas documento. Sin perjuicio de ello da su versión de los hechos y se allana parcialmente con los alcances que luego expresa (v. fs. 74 a 78). Al relatar lo acontecido dice que ?... se decidió...? someter el inmueble a propiedad horizontal - no aclara quienes intervinieron en tal acuerdo - y detalla, en parte, la forma en que se distribuirían las unidades funcionales. Niega que tanto él como el codemandado Rubén se hayan opuesto a la división del condominio, aclarando que ello ?...conforme a la ley de propiedad horizontal;? pero que las tratativas realizadas y el principio de acuerdo alcanzado se vieron frustrados por las negativas de los demandantes. En cuanto al allanamiento dice que no se opone a la división del condominio ?...adjudicándose las unidades funcionales a sus legítimos dueños...? en alusión a primos que las ocupan. Por último enuncia a quienes debería hacerse la adjudicación de cada una de las unidades, comprendiendo en ello a los actores y adjunta un plano del inmueble (fs.73). Respecto de las costas pide que sean impuestas a los actores por cuanto mutaron en ?... sus actitudes irracionalmente durante la negociaciones habidas entre las partes...?. Señala que los demandantes han desconocido los derechos de los restantes copropietarios que ocupan las unidades, familiares a quienes se había referido en su escrito en forma precedente y que resultarían beneficiados sobre la base de un acuerdo, el cual no habría quedado plasmado en la escritura del año 2005. Corrido el correspondiente traslado del allanamiento (fs. 79) y de la documental, los actores desconocen el plano en cuestión. En cuanto a lo primero cuestionan que sea un allanamiento, por cuanto a través de él se pretende adjudicar unidades a personas que no son condóminos del bien. Piden su rechazo con costas. El Magistrado que intervino en la causa dispuso diferir la resolución sobre el allanamiento formulado por Roberto Taboada para el momento de dictar sentencia (fs. 200). **3. La sentencia** Al resolver sobre el fondo de la cuestión la Magistrada dispuso ?... a) Rechazar la excepción de falta de legitimación activa opuesta por el codemandado Rubén Taboada, con costas. b) Hacer lugar a la demanda por división de condominio... ? (fs. 347). En cuanto a las costas del proceso las impone a los demandados en su carácter de vencidos. **4. La apelación** Los demandados apelan la

sentencia (fs. 350) y expresan agravios (fs. 360 a 364) los que fueron contestados por los actores (fs. 366 a 371). II. Los agravios

a) El planteo 1. Rubén Taboada manifiesta su agravio porque se le han impuesto las costas por el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa?. Cuestiona tal decisión sobre la base de los siguientes argumentos: * Que al oponer la excepción de falta de legitimación activa lo hizo en virtud de la inexistencia de elementos fehacientes que acreditasen que los actores fuesen herederos de Vicente Rubén Taboada. * Que la única documentación acompañada fue una copia simple de la declaratoria de herederos dictada en el sucesorio del causante Taboada. * Que desconoció la autenticidad de dicha fotocopia, sin que la veracidad resultase de otros elementos de prueba. * Que en la sentencia se omitió señalar que la comprobación del carácter de los demandantes resultó de una medida para mejor proveer, por la cual se solicitó el expediente sucesorio ad effectum videndi et probandi; sólo en base a ello se rechazó la excepción. Pide ser eximido de costas por esta cuestión. La parte actora responde señalando la mala fe de la parte demandada pues dice que el expediente sucesorio era de pleno conocimiento de su contraria. Dice que en su caso no apeló la medida para mejor proveer ordenada por la magistrada. 2. Asimismo, ambos apelantes se quejan porque en la sentencia se les impusieron las costas. En sustento de su postura argumentan: * Que la legitimación de los actores fue desconocida por Rubén sin que pudieran demostrarla. * Que Roberto se allanó parcialmente a la demanda. * Que la prueba no ha sido analizada en debida forma. * Que los actores admitieron que conocían la existencia del plano de subdivisión municipal y de propiedad horizontal (posiciones tres, cuatro y seis - fs. 306 a 308). * Que del mismo modo admitieron que medió una adjudicación de unidades según los términos del allanamiento formulado por Roberto. * Que la mala fe de los actores se encuentra probada con sus respuesta a la posición doce (fs. 306 a 308) en la que admiten que la unidad funcional número uno fue cedida a Carlos Alberto, cuando ello había sido negado al iniciar el proceso. * Que también quedó probada la autenticidad del plano con la respuesta dada por la Municipalidad de Tigre. * Que el testigo Luis Aspitarte, quien conoce a ambas partes, dijo que todos estaban involucrados en la construcción de la obra y en la adjudicación de las unidades. * Que todos esos antecedentes motivaron su discrepancia con la postura de los demandantes en promover la demanda pero no se han opuesto a la división del condominio. * Que la Magistrada luego de afirmar que el pleito se debió a una falta de acuerdo entre las partes, finaliza imponiendo las costas a los accionados. * Que Leandro Manuel Taboada y Magdalena Inés Ventura al absolver posiciones reconocen que era innecesario promover el presente juicio (posición número uno - fs. 307 y 308). Por todo ello piden se impongan las costas a los actores. 3. La contestación i. Pedido de deserción Los actores al responder el traslado de los agravios piden ante todo la deserción del recurso por no cumplir con lo establecido por el art. 260 en tanto exige una crítica concreta y razonada de la decisión apelada. En consecuencia, con carácter previo al eventual análisis de los agravios, corresponde tratar el pedido de deserción. Para resolver esta cuestión, es necesario tener presente que expresar agravios consiste en el ejercicio del control de juridicidad mediante la crítica de los eventuales errores del juez y al ponerlos en evidencia, obtener una modificación parcial o íntegra del fallo en la medida del gravamen que ocasiona. Bajo ese concepto, el tribunal de alzada no puede examinar consideraciones de tipo genérico que denotan una mera disconformidad subjetiva con la sentencia y que por tanto son insuficientes como fundamento del recurso (arts. 246 y 260, CPCC). Entiendo que la facultad de declarar desierto un recurso ante la insuficiencia de la expresión de agravios, debe ejercerse por la alzada con un criterio restrictivo, ya que lo contrario puede llevar a que, en forma arbitraria se afecte el derecho de defensa del recurrente. En mi parecer, la expresión de agravios del demandado se refiere en forma concreta a lo decidido en la sentencia respecto de la cual cuestiona los criterios de derecho utilizados. En razón de lo expuesto y siguiendo el criterio adoptado por esta Sala en casos precedentes (?Reynoso, Jorge c/ Kryptonite S.A. y otro?, causa n° 100.470; ?Zárate, Aníbal J. c/ Transportes Avda. B. Ader S.A. y otro?, causa n° 102.592; ?Olivera, Daniel A. c/ Hazmat S.A.?, causa n° 101.100; ?Peñalva, Jorge - Vivas, Mirta G., Peñalva, Ornella L. c/ Maestretti, Roberto L.?, causa n° 102.722; ?López, Daniel A. c/ Empresa Ciudad de San Fernando y otro?, causa n° 99.866; ?Herrera Cabrera, Michel Franklin c/ Municipalidad del Pilar y otros?, causa n° 100.375; ?Maldonado, María Luisa c/ Castronuovo, Marcelo Alejandro y Otro?, causa n° 100.883, causa 37.332/2010; entre muchos otros), propongo se le tenga por cumplido al apelante la carga que le impone el art. 260 del CPCC. Por todo ello y de compartirse este criterio, corresponde proceder al análisis de los agravios, en estos aspectos. ii. La contestación de los agravios Los actores piden el rechazo del recurso, con sustento en las siguientes consideraciones: * Que la legitimación de su parte, para cuya prueba acompañaron copia simple de la declaratoria de herederos dictada en el sucesorio de Vicente Rubén Taboada, resultó acreditaba también con la medida para mejor proveer dictada por la Magistrada; dicha causa judicial era perfectamente conocida por los accionados. * Que el planteo de falta de legitimación fue absolutamente innecesario, dilatorio y un dispendio procesal, pues todos los requeridos conocían su legitimación activa en virtud de las negociaciones extrajudiciales previas llevadas a cabo entre las partes. * Que en ningún momento desconocieron la existencia de un acuerdo para realizar la obra, en tanto los requeridos nunca aceptaron dividir el condominio de acuerdo a las proporciones que resultan de la escritura del año 2005. * Que los accionados dicen haber estado siempre dispuestos a poner fin al condominio y sin embargo, uno de ellos opuso la falta de legitimación y el otro

formuló un allanamiento, que no es tal sino condicionado a la propuesta que él mismo formula sobre la base de un supuesto acuerdo verbal. b) El análisis Constituye un principio central del régimen sobre imposición de costas regulado por el CPCC que debe soportarlas la parte que ha resultado vencida en el pleito (art. 68 primer párrafo). Se trata, simplemente, de que quien ha dado motivo para litigar cargue con los gastos que su conducta ha generado. No obstante el citado Código contempla supuestos particulares. En primer lugar cuando autoriza al juez a eximir total o parcialmente de tal responsabilidad al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento bajo pena de nulidad (art. 68 seg. párr.). También constituyen excepciones al principio central sobre costas las circunstancias a las que se refiere el art. 70. En el inciso 1 se prevé el caso en que el vencido hubiese reconocido oportunamente como fundadas las pretensiones de su adversario, allanándose a satisfacerlas, a menos que hubiere incurrido en mora, o que por su culpa hubiere dado lugar a la reclamación. Asimismo se contempla el supuesto en que se allanare dentro del quinto día de tener conocimiento de los títulos o instrumentos tardíamente presentados. Para que proceda la exención en costas, el allanamiento debe ser real, incondicionado, oportuno, total y efectivo. Completando el esquema que aquí interesa art. 76 (CPCC) dispone que "Cuando de los antecedentes del proceso resultase que el demandado no ha dado motivo a la interposición de la demanda y se allanare dentro del plazo para contestarla, el actor será condenado en costas." i La falta de legitimación El primer aspecto que advierto es que en estos actuados no se ha planteado una excepción de falta de legitimación activa en los términos del art. 344 y 345 inc. 3 del CPCC. Tampoco se le ha dado a la cuestión el tratamiento propio para una defensa de fondo, con frecuencia llamada en forma impropia como falta de acción (Fenochietto-Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y concordado con el [...] de la Provincia de Buenos Aires, Astrea, Bs.As., 1987, p. 228 y ss), por lo que nada indica que en el caso corresponda una imposición de costas autónoma respecto de la cuestión de fondo (arts. 68 y 69 CPCC). Entiendo que, al tiempo en que el demandado Rubén Taboada negó a los actores su carácter de herederos del condómino Vicente Rubén Taboada, el Magistrado que actuó en la causa no consideró que aquella expresión importaba un verdadero planteo de falta de legitimación por cuanto, aun cuando sea invocado como defensa de fondo, exige que se corra traslado a la parte actora "... para posibilitarle que ejerza su derecho de defensa en juicio, respecto de una articulación que no se limita a proponer una causal de rechazo de la demanda, sino que, además, tiende a impugnar la facultad de una de las partes para constituirse en sujeto activo de una pretensión." (Fenochietto-Arazi, Código Procesal... (cit.) p. 228 y ss; con cita de jurisprudencia de la CNCiv., Sala G, 18-11-1981, LL, 1982-C-59). Por lo tanto, en este caso, es mi criterio que debe dejarse sin efecto la imposición de costas de modo autónomo, en cuanto a la admisión de la legitimación de los actores. ii La demanda por división de condominio La Suprema Corte (BA) se ha expedido en varias oportunidades sobre costas en los juicios por división de condominio. Citaré sólo algunos de tales precedentes: "... en el antecedente Ac. 57.990 (sent. del 17-X-1995) de esta Corte, dejó sentado que, aún no siendo un axioma, el principio general -en estos casos- era la imposición por su orden, a fin de no perjudicar la porción de cada comunero y que el principio habría de ceder solo en presencia de causas graves tales como una obstinada oposición extrajudicial a la división, con desconocimiento del derecho de los restantes condóminos, o una actitud claramente obstruccionista en el decurso del proceso en el que a la postre prosperase la división [...] se concluye que no ha sido la conducta judicial o extrajudicial de los impugnantes la que motivó el requerimiento judicial de división del condominio correspondiente [...] cobrando -en consecuencia- plena virtualidad la regla establecida en el art. 76 del digesto ritual? (SCBA, causa n° 119.336, 16-3-2016, ?Ibarbia, Javier c/ Ibarbia, Francisco Ignacio y otros s/ División de condominio?, JUBA, B4201660). "... es un derecho indisputable del comunero solicitar la liquidación del estado de indivisión, pero ello no conduce a considerar que, cuando la vía judicial no está impuesta, quede liberado de acreditar la resistencia previa de los demás condóminos...? (Ac 57.990, 17-10-1995, ?Martínez, Oscar Alberto c/Alberti, Oscar Adolfo s/División de condominio?, JUBA 23506.). En función de las normas y doctrina legal citada corresponde analizar las constancias de estos actuados a fin de establecer si los accionados han resistido en forma indebida el reclamo de los actores. En este estado es preciso señalar que conforme surge del testimonio de escritura de venta y donación de fecha 7-12-2005 que obra en los autos caratulados ?Taboada, Vicente Rubén s/sucesión ab-intestato? (fs. 25/32), que se tiene a la vista, el inmueble ubicado en la calle Italia 662, esquina Pasaje Santa Lucía de la Ciudad y Partido de Tigre (Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección B, Manzana 146, Parcela 4 ?A?), cuya división de condominio se pretende, quedó en cabeza de Vicente Rubén Taboada, Roberto Taboada y Rubén Taboada, correspondiéndole a cada titular una tercera parte indivisa. El referido testimonio resulta del sucesorio traído en virtud de una medida para mejor proveer dispuesta por la Magistrada (fs. 335), lo cual no obsta para valorar la actitud de los accionados tanto durante el proceso como previa a ello. La parte actora ha requerido a Rubén y Roberto Taboada la división del condominio mediante sendas cartas documento (fs. 5 a 8), las cuales fueron dirigidas a los respectivos domicilios que éstos denunciaran al contestar demanda (fs. 61 y 74). Dichas cartas datan del 17-11-2009. De acuerdo a los avisos de ambas fueron entregadas en los domicilios indicados y teniendo en cuenta el carácter de los instrumentos en cuestión debe tenerse por cierta su recepción por los accionados. En efecto esta Sala mantiene el criterio según el cual en casos en que la presunción de autenticidad

salta a la vista y los instrumentos presentan signos externos de autenticidad, por haberse observado los requisitos formales para su validez, es quien la niega al que le incumbe probar que ha existido una falsificación, sin que para ello sea menester llegar a la redargución exigida por el art. 993 del Código Civil, pero aplicando a la cuestión los mismos principios generales (causa n° 85.289, ?Genster, Heide c/ Cerejido, Carlos, entre otras; CNCom., Sala B, 7-3-1984, ED, 109-151). Es que ante a la existencia de signos exteriores que otorgan verosimilitud a la autenticidad de un documento emanado de una repartición pública, no parece razonable exigir al que pretende prevalerse del documento, que soporte la carga de la prueba que generalmente se produce a fin de demostrar aquella calidad. Por ello es a quien pretende negar la autenticidad le incumbe probar tal falsedad, mediante el correspondiente pedido de informes (causa n°104.619, ?Pennini, Norberto Héctor c/ Koval Rodolfo Isaac y Gianpaoli, Norma Paula s/ cobro de pesos?). Esa es la doctrina sentada por la Suprema Corte de Justicia de esta Provincia, en los Acuerdos n° 36.386 y n° 45.850, referidos a la validez de cartas documento. En el primero de ellos se negó la validez de la interpelación por carta documento porque el recibo de recepción no tenía la firma del empleado postal y en el segundo se resolvió que no era exigible el pedido de informes al Correo, porque el recibo había sido llenado con los datos exigidos por la reglamentación de la empresa a cargo de dicho servicio. Es el mismo criterio que sustenta la decisión del Plenario de la entonces Cámara de Paz de la Capital Federal, del 25 de octubre de 1962, referido a la autenticidad de los telegramas colacionados sin otro requisito que la presentación de la constancia de entrega de la pieza postal (ED, 3-822). Se fundamenta ese Plenario en la doctrina relativa a la existencia de signos exteriores difíciles de imitar. Acordes con la época en que aquella se elaboró, se refiere a las estampillas y los sellos de distinta clase, firma del oficial público cuya escritura puede ser fácilmente controlable, y que son suficientes para que el instrumento cuya apariencia es regular goce de presunción de autenticidad, lo que invierte la carga de la prueba (Planiol, Marcel et Ripert, Georges, ?Traité Élémentaire de Droit Civil, Onzième Édition, Paris 1937, T. II pág. 36). Es que resulta impensable o al menos muy poco factible que quien presenta en la causa la documentación a la que me he venido refiriendo, pudiera imprimir un formulario idéntico al del Correo Argentino; fabricar sellos fechadores, las tintas, la impresión y el soporte papel con los signos de antigüedad que presenta. La presunción de autenticidad de tales documentos públicos salta a la vista y no puede destruirse por el mero desconocimiento efectuado por la parte contra la cual se los hace valer (causa n° 94.413, ?Muohamed, María del Valle c/ Cilento, Juan Bernardino?, entre otras). Asimismo se ha resuelto que, aunque el aviso de recibo no se encuentre firmado por el destinatario se trata de una situación similar a la de la recepción de una notificación por una persona de la casa. Quien niega que le haya sido entregada por quien la suscribe deberá probarlo. Ello resulta de la reglamentación de la empresa de correo, según la cual el recibo de la carta documento debe ser firmado por el destinatario o persona autorizada por él y el empleado que efectúa la entrega deberá certificar la entrega con su firma. Bajo tales circunstancias debe considerarse probada la entrega en el domicilio del destinatario y de no haberla recibido éste, no cabe alegar que quien la recibió no la entregó (SCBA, Ac. 36.386, 17-2-1987, DJBA 1987-133; ídem, Ac. 44.710 28-12-1990, A. y S. 1990-IV-631; ídem 45.850, 24-3-1992, A. Y S. 1992-I-446). En síntesis, quien niega la autenticidad de una carta documento y su constancia de recepción, debe probar que ha existido una falsificación, sin que para ello sea menester llegar a la redargución prevista por el art. 993 del Código Civil (CNCom., Sala B, 7-3-1984, ED, 109-151). Es así que los demandados, intimados a la división del condominio nada probaron haber hecho en forma favorable a tal fin, por lo cual resultó acorde a la situación planteada que los actores promovieran este juicio para poner fin a la situación. La circunstancia que se hayan mantenido conversaciones y principios de acuerdo, en tanto éstos no hayan llegado a buen término tampoco son indicio de que la promoción de estos actuados haya sido innecesaria. Lo afirmado por los apelantes en cuanto a la absolución de posiciones de los actores actora, en tanto afirman que este juicio no resultaba necesario, debe ser entendida en el contexto de las demás constancias de la causa, tal como el silencio de aquellos ante la intimación por carta documento y de conformidad con las reglas de la sana crítica (art. 384 CPCC). En ese marco resulta un elemento insuficiente para demostrar que la parte actora promovió estas actuaciones de modo innecesario. La actitud asumida por los accionados al contestar la demanda refuerza la necesidad que se presentó a los actores de promover estos actuados a fin de que se disponga la división del condominio, sin perjuicio de la forma en que luego se resuelva habrá de efectivizarse (arts. 673 y 674). Los requeridos lejos de allanarse en forma total e incondicionada a la pretensión central de los actores, que es poner fin al condominio y que luego se estableciese la forma en que ello se llevaría a cabo (arts. 673 y 674 citados), optaron, en un caso (Rubén) por desconocer el título a los demandantes y en otro (Roberto) por proponer una fórmula de adjudicación, que incluía a terceros que no resultan del título de propiedad, a la cual condicionaba su allanamiento, sin ajustarse de tal modo a las exigencias de los arts. 301 y 70, CPCC). En lo que hace a la conducta observada por Rubén Taboada, en la sustanciación de este proceso, se advierte que se opuso por completo a la pretensión de la parte actora. Para ello desconoció que los demandantes fuesen herederos de su hermano, pese a que luego en la audiencia del 29-11-2011, luego de decir que la propuesta conciliatoria lo era sin reconocer hechos ni derechos expresa textualmente que con la suma ofrecida pretendía compensar ?a la parte actora en los derechos que efectivamente tiene sobre un 1/3 de cada uno de los locales...?, manifestación que sin perjuicio de parecer

contradictoria con la prevención formulada pone en evidencia su conciencia sobre el carácter de herederos de Vicente Rubén Taboada que tiene su contraparte. Aun prescindiendo de tal manifestación, pues no parece congruente que lo hiciera sin reconocer hecho ni derecho, sin perjuicio de lo cual expresa que efectivamente tiene un 1/3 de cada uno de los locales?, lo cierto que existen otros elementos que ponen en evidencia que la legitimación de los actores no le era desconocida. Es sabido que quien formula una posición admite como cierta la afirmación en ella contenida. En el caso los demandados, lo cual incluye a Rubén, plantean para que se reconozca como cierto las siguientes posiciones: ?3.- ... Que los actores estaban al tanto de las obras.- 4.- ... Que los actores conocían la autorización municipal de los planos.- 5.- ... Que los actores estaban al tanto del arrendamiento del local de propiedad común.- 6.-... Que hubo acuerdo entre las partes para la construcción del edificio.- ... 14.- ... Que a los actores le (sic) fue adjudicada la unidad funcional N° 4.- 15.-... Que dicha unidad funcional ha sido alquilada a terceros por los actores.- 16.-... Que los actores ejercen la posesión de dicha unidad funcional N° 4 ubicada en el primer piso.- ... 18.-... Que la unidad funcional adjudicada a los actores es de un valor superior a la de los demandados.- ... 21.-... Que con la intervención de los letrados de ambas partes se habían alcanzado acuerdos previos a la demanda.- 23.-... Que la unidad funcional N°3 pertenece a ambas partes, actora y demandada en autos.-?. De todo ello resulta claro que para los demandantes los aquí actores tiene derecho sobre el inmueble, ya que tales afirmaciones resultarían carentes de sustento si en éstos no se reconociera el carácter de titulares y por tanto su plena legitimación. Por otro lado Roberto dice que tanto él como su hermano Rubén mantuvieron tratativas con los aquí reclamantes en orden a poner fin al condominio pero que no hubo acuerdo. También por tal aseveración es evidente que ambos accionados, al tiempo en que recibieron el traslado de la demanda tenían conocimiento de que sus sobrinos y cuñada eran los herederos de su hermano Vicente Rubén. En virtud de todo ello considero que el obrar de Rubén, en cuanto a desconocer el mentado carácter de herederos, sin llegar al punto de ser reprochable en los términos del art. 45 CPCC, como para merecer una sanción, debe considerarse como un exceso procesal tendiente a impedir la solución del conflicto, y no como una defensa acorde a las circunstancias del caso dado la familiaridad que existe entre las partes y el trato que el codemandado Roberto reconoce que existía entre todos. Con tales antecedentes es claro que la conducta procesal observada por Rubén no puede considerarse sino como obstructiva y dilatoria del proceso, por lo cual mal podría ser eximido de costas o hallarse comprendido en las previsiones de los arts. 68 segundo párrafo y 70 del CPCC. En lo que se refiere al allanamiento de Roberto es claro que no puede ser subsumido en el supuesto del art. 70 inc. 2 CPCC. De los términos de su presentación resulta evidente que existe un condicionamiento para aceptar la división del condominio, la adjudicación de las unidades en la forma que él propone en su escrito. Esto más allá de que hubiese sido acordado entre los tres condóminos originarios, o entre las partes de este pleito en forma previa, pues tal convenio tampoco se ha probado. Nada autoriza a que se eximido de las costas del proceso. c) La propuesta al Acuerdo Por todo ello y de conformidad con lo que disponen los arts. 68 a 70, 76 y 307 del CPCC, postulo al Acuerdo que se modifique la sentencia, en el sentido que se deje sin efecto la imposición de costas en forma autónoma por ?la excepción de falta de legitimación? y se confirme en todo lo demás que ha sido materia de agravios. IV. Las costas de la Alzada En mérito a la forma en que se propone resolver los agravios planteados, entiendo que las costas de esta Alzada deben imponerse 50% a la parte actora y 50% a los recurrentes (art. 71 del CPCC). Por todo ello y los fundamentos expuestos, voto por la afirmativa. Por los mismos fundamentos el señor juez doctor Ribera vota también por la afirmativa. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede se modifica la sentencia apelada en el sentido que se deja sin efecto la imposición de costas en forma autónoma por ?la excepción de falta de legitimación?. Se confirma en todo lo demás que ha sido materia de agravios. Las costas de esta Alzada se imponen en un 50% a la actora y en el 50% a las demandada. Se difiere la pertinente regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31, 51 del Decreto ley 8.904/77). Regístrese, notifíquese y devuélvase a la Instancia de origen.

020228E