

Condominio Division Etapas Oposicion Condena En Costas

JURISPRUDENCIA

Condominio. División. Etapas. Oposición. Condena en costas

Se confirma la sentencia, en cuanto impone las costas por su orden en la división de condominio, toda vez que no se ha acreditado que la oposición de los demandados a la división haya sido caprichosa, infundada o arbitraria. En la Ciudad de Azul, a los 29 días del mes de Diciembre de 2017 reunidos en Acuerdo Extraordinario 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: "URRUCHUAGA SANDRA MARINA C/ URRUCHUAGA RUBEN PEDRO Y OTRO/A S/DIVISION DE CONDOMINIO ", (Causa N° 1-62556-2017), 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. 100/106? 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 de la Sra. Sandra Marina Urruchuaga, contra los Sres. Rubén Pedro Urruchuaga y Antonio Humberto Urruchuaga, con el objeto de desvincular a los condóminos con relación a los siguientes inmuebles rurales: a.- Nombreclatura catastral: Circ. ..., Parc. ...; partida n° ..., Mat. ..., de aprox. 39 ha. y b.- Nomenclatura Catastral: Circ. ..., Parc. ..., partida ..., matrícula ..., de aprox. 19 ha., ambas partido de Bolívar (11).- Se reseña en el escrito de inicio que los padres de la actora donaron a sus tres hijos por partes iguales las dos fracciones de campo ut supra identificadas. Que dado que la accionante vive en la ciudad de Viedma, los codemandados son quienes explotan exclusivamente la totalidad del condominio, toman decisiones, administran y disponen de los frutos civiles que generan ambas fracciones, sin que la actora pueda participar activamente. Que fracasadas innumerables tratativas para poner fin al condominio se inició la mediación. Que no obstante, y pese a encontrarse debidamente notificados, los accionados no concurrieron a la misma, por lo que se labró la correspondiente acta de cierre y con ello obligaron a la actora a transitar esta instancia judicial.- Ofreció prueba y solicitó que las costas sean impuestas a cargo de los demandados: ¿dada su conducta despreocupada y su ausencia en la audiencia de mediación? conf. fs. 22.- b) Impreso al presente trámite las reglas del juicio sumario, se confirió traslado de la demanda (fs. 23). Emplazados los demandados no se presentaron al juicio y a pedido de la actora se los declaró rebeldes (conf. fs. 29). A fs. 33 se confirió traslado del pedido de declaración de puro derecho impetrado por la accionante y a fs. 40 se presentó la Dra. Colombo, en su carácter de apoderada de los codemandados Antonio Humberto Urruchaga y Rubén Pedro Urruchaga y solicitó la fijación de una audiencia a los fines de llegar a un acuerdo en relación a la división de condominio aquí planteada. A fs. 41 se dispone el cese de la rebeldía y confiere traslado de lo requerido. A fs. 47/48 contesta la parte actora solicitando que sin más se dicte sentencia y no se dilate más el presente conflicto.- A fs. 52 se no se hace lugar a la declaración de puro derecho y se convoca a una audiencia de conciliación. A fs. 55/62 se adjuntan informes de dominio de las parcelas objeto del presente. Fijada nueva audiencia, esta se celebra a fs. 65, a la que compareció exclusivamente el apoderado de la parte actora. A fs. 67 se abre la presente causa a prueba. A fs. 88 se certifica sobre la prueba proveída. A fs. 100/106, una vez resueltas ciertas incidencias procesales, se dicta la sentencia que da lugar al recurso en tratamiento.- Entre varias cuestiones, y en lo que aquí trasciende, se hizo lugar a la demanda impetrada y se impusieron las costas del proceso por su orden, difiriendo la regulación de honorarios para su oportunidad. A fs. 112 apela la parte actora respecto a la imposición de costas. A fs. 113 se concede libremente la apelación en cuestión. A fs. 115 los autos se reciben en esta instancia y a fs. 118 se manda a expresar agravios. A fs. 121/125, se adunan los fundamentos de la apelante solicitando que las costas sean impuestas a los demandados, en atención a la conducta que desplegaron en la etapa de mediación como en la procesal propiamente dicha. Detalla que los accionados no concurrieron a la primera pese a encontrarse debidamente notificados; que ello la obligó a interponer los presentes. Considera que ¿distinto hubiera sido el supuesto si los accionados se hubieran presentado a la mediación, manifestando su falta de oposición a la división del condominio, pero disintiendo las partes en cuanto al modo de efectivizarlo? (conf. fs. 122 vta.). Asimismo, respecto de la postura que los demandados asumieron en juicio, sostiene que la misma dista mucho de aquella contemplada en el art. 70 del C.P.C.C. para eximir de costas a los vencidos. Que los mismos fueron declarados rebeldes y que tardíamente se presentaron a estos actuados. Y que fijada audiencia a los fines de dirimir el objeto del presente, nuevamente los accionados faltaron injustificadamente pese a encontrarse debidamente notificados. Por tanto, considera que ¿es por culpa de los accionados que se dio lugar a la presente reclamación? (conf. fs. 124). Cita al efecto las causas n° 47.912 ?López José Luis?, del 04.02.05 y 60.402, ?Alberdi?, del 12.11.15.- Conferido traslado a la contraparte de la expresión de agravios (conf. fs. 126), ésta

no obtuvo réplica (conf. fs. 127). A fs. 128 pasaron estos autos al acuerdo y a fs. 129 se practicó la desinsaculación de ley, por lo que corresponde sin más el dictado de la presente.- II) Conforme fue referido por el recurrente en sus agravios, este Tribunal ha tenido oportunidad de expedirse en materia de costas en los procesos de división de condómino (doctr. causas n° 60.402, ?Alberdi?, del 12.11.15; n° 59.934, ?Skeich?, del 6.12.16; y n° 62.019, ?Gonzalez?, del 06.07.17).- 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, p. 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, 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 ello 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., p. 944, esta Sala, causa n° 62.019, ?González?, 06.07.17).- Ahora bien, tal como lo refirió la parte demandada en su memorial (conf. fs. 121), 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; 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, tal como lo señalé en la causa n° 62.019 ?González?, de fecha 06.07.17 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 conjeturas y oposiciones impetradas por la actora a fs. 47/48 y circunscribe, a la segunda etapa del proceso las condiciones o modalidad de la venta.- Ciertamente es que en estos casos lo principal estriba en los antecedentes del caso y en el comportamiento procesal de las partes. Sin embargo, 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 (Gozaíni, 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).- En este caso en particular, la parte actora no ha acompañado documentación alguna que debidamente acredite que los accionados fueron intimados a dividir el condominio (v. al respecto Gozaíni, Osvaldo; ob. cit. p. 737); como tampoco puede inferirse que la falta de presentación a juicio de los mismos - o de su rebeldía, que es una de sus posibles consecuencias- resulte una postura procesal que pueda calificarse de caprichosa, infundada o arbitraria.- Respecto de esto último, reseña jurisprudencia el autor precedentemente citado: ?Aun cuando haya mediado rebeldía de uno de los condóminos las costas del juicio deben ser pagadas por todos los comuneros, en proporción a sus derechos. El interés por la división del estado de comunidad es injusto que se pretenda hacer recaer en uno sólo de los condóminos porque implicaría afectar su porción indivisa y oblar gastos judiciales de beneficio común? (CNCiv. Sala D, 1979.07.24, ?Somoza?, Rep. LL, XLI, A-I, 817, sum. 241). Y sin perjuicio de no desconocer jurisprudencia en otro sentido, Gozaíni sostiene que ?el hecho de estar en contumacia procesal no quita que los gastos judiciales ocasionados para que se ordene la división de condominio sean de interés común. Por ello debe descartarse que la rebeldía decretada se pueda tener como oposición a la división que se impetra, la confesión ficta que tal situación procesal determinará implica admitir la necesidad de recurrir a la vía

jurisdiccional y sólo para obtener la declaración correspondiente. No se ha resistido la pretensión, ni desconocido el estado de comunidad, debiendo interpretarse tal silencio como acatamiento al ejercicio de la actio comuni diviendo? (ob. cit. p. 739).- Por lo demás considero que tampoco el fracaso de la mediación obligatoria puede ser interpretado como un elemento dirimente para la condenación en costas de la parte demandada, pues esta es la conclusión que también se adopta ante la comparecencia de los interesados y la falta de acuerdo (esta sala causa n° 62019, del 06.07.17, ya citada).- En consecuencia, propongo al acuerdo no hacer lugar al recurso impetrado, y confirmar la sentencia apelada respecto de la imposición de costas inherente a esta primera etapa del proceso.- 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 no hacer lugar al recurso de apelación interpuesto a fs. 112, confirmándose la sentencia en cuanto ha sido materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen a la apelante perdidosa (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) No hacer lugar al recurso de apelación impetrado a fs. 112; 2) Confirmar la sentencia de fs. 100/106, en cuanto ha sido materia de agravios; 3) Imponiéndose las costas de esta Alzada a la apelante vencida (art. 68 CPCC);4) Difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad. Regístrese. Notifíquese por devuélvase.- Secretaría y devuélvase.-

025426E