

Costas En Proceso De Division De Condominio

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Costas en proceso de división de condominio Se modifica parcialmente la imposición de costas en la sentencia que había hecho lugar a la demanda de división de condominio pues respecto de uno de los inmuebles el renuente había sido el actor.

En la ciudad de La Plata, a dieciséis de marzo de dos mil dieciséis, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Genoud, de Lázzari, Negri, Pettigiani, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 119.336, "Ibarbia, Javier contra Ibarbia, Francisco Ignacio y otros. División de condominio". ANTECEDENTES La Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Dolores confirmó el pronunciamiento anterior que -a su turno- había hecho lugar a la demanda de división de condominio, imponiendo las costas por su orden (fs. 472/476). Se interpuso, por los codemandados "ARTEKARI S.R.L.", Santiago y Fernando Ibarbia, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 479/497 vta.). Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Genoud dijo: I. El Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 4 departamental, en lo que aquí interesa destacar, hizo lugar a la división de condominio planteada por el actor contra Santiago Ibarbia, Fernando Ibarbia y "Artekari S.R.L." respecto del bien inmueble identificado como Parcela ..., Circ. ..., Matrícula ... de Gral. Lavalle. Asimismo, hizo lugar a igual acción promovida contra Francisco Ignacio y Martín Ibarbia, en relación al inmueble identificado como Parcela ..., Circ. ..., Matrícula ..., también ubicado en Gral. Lavalle. Habida cuenta del acuerdo alcanzado en la audiencia de fs. 225/226, lo resuelto a fs. 314 y lo normado en el art. 73 del Código Procesal Civil y Comercial, impuso las costas por su orden (fs. 377/382 vta.). II. Apelado el fallo por los codemandados en razón de esa distribución de las expensas del pleito, y conforme se adelantara, la Cámara lo confirmó, imponiendo las costas de alzada a los apelantes vencidos (fs. 472/476). Para así decidir, destacó que en oportunidad de contestar la demanda los accionados se habían allanado en forma incondicional y oportuna a la pretensión promovida, solicitando que se los eximiera del pago de tales erogaciones (fs. 203/216; acta de fs. 225/226; fs. 474). Con cita del 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 (fs. 474). En base a la ponderación de las cartas documentos de fs. 39/42 y 89, y el certificado del estado de salud del actor de fs. 38, coligió que las partes ya habían realizado importantes tratativas previas tendientes a dividir el condominio, por lo que mal podían los accionados alegar el desconocimiento de la voluntad del actor en tal sentido, o que el mismo no los hubiese constituido en mora (fs. 474 vta./475). Puso asimismo de relieve la situación de conflicto familiar que sin duda había provocado el fracaso de los intentos extrajudiciales, circunstancia que habría llevado al accionante a iniciar la vía judicial, no obstante el allanamiento posterior de los demandados (fs. 475). Descartó la aplicación de precedentes del propio tribunal invocados por los apelantes, en razón de la diversa casuística que presentaban con relación a la de autos, toda vez que en aquéllos no había existido -como aquí- actividad extrajudicial previa demostrativa del conocimiento que el demandado hubiese tenido de la voluntad disolutiva del actor (fs. 475 y vta.). Concluyó, finalmente, que la conducta del peticionante de acudir a la vía judicial había sido causada por el fracaso de los intentos previos, no siendo por ello arbitraria. En consecuencia, no se justificaba imponerle la totalidad de las costas, aún frente al allanamiento de la contraria (fs. 475 vta.). III. Contra esta decisión, "Artekari S.R.L.", Santiago Ibarbia y Fernando Ibarbia -legitimados pasivos en relación a la parcela ...), matrícula ...-, interponen recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que denuncian que al confirmar la imposición de costas de primera instancia por su orden el tribunal vulneró los arts. 68, 70, 76 y 375 del Código Procesal Civil y Comercial e incurrió en absurda valoración de la prueba, con burda alteración de la calidad de vencido del actor, dando lugar a una manifiesta iniquidad en el respectivo criterio de distribución (fs. 479/497 vta.). En apretada síntesis, aducen no haber sido constituidos en mora por parte del accionante, toda vez que el intercambio epistolar -de fs. 39/42 y 89- en que el a quo basó su decisión, fue mantenido -en rigor- entre el actor y Francisco Ignacio Ibarbia quien, junto a Martín Ibarbia, integraron el otro litisconsorcio de autos -relacionado con la parcela 172 b)-, siendo -en consecuencia- su parte ajena al respectivo contrapunto. Correlativamente, alegan que mediante la carta documento de fs. 199, remitida dos años antes de aquel intercambio, ellos sí habían puesto en mora al aquí demandante, intimándolo a disolver el

condominio concerniente a la parcela ...), a cuyo efecto lo convocaron -al igual que a los restantes condóminos- a una reunión a celebrarse el día 9 de noviembre de 2009, emplazamientos respecto de los cuales el actor guardó absoluto silencio. Enfatizan que éste tampoco acreditó -conforme era su carga (art. 375, C.P.C.C.)- el fracaso de las alegadas gestiones extrajudiciales (fs. 480/483; 487 vta./493 vta.).

IV. La impugnación prospera por las razones y con el alcance que seguidamente paso a explicitar.

1) Liminarmente, conviene dejar sentado que la interpretación de los documentos agregados al proceso es facultad privativa de los tribunales de grado por tratarse de cuestiones de hecho, irrevisables en principio en casación, salvo supuesto de absurdo (conf. Ac. 74.922, sent. del 27-XII-2000; C. 96.946, sent. del 4-XI-2009; C. 103.709, sent. del 16-IV-2014). En base a este parámetro hermenéutico, anticipo que asiste razón a los recurrentes en cuanto se agravian por la absurda ponderación de las misivas de fs. 39/42 y 89 (arts. 384 y concs.; fs. 482/483). En tal sentido, cabe destacar que las conclusiones que de ellas extrajo el tribunal, esto es, que las partes habían realizado importantes tratativas previas tendientes a dividir el condominio, por lo que mal podían los accionados alegar el desconocimiento de la voluntad del actor en tal sentido, o que el mismo no los hubiese constituido en mora (fs. 474 vta./475), en modo alguno resultan oponibles a los aquí recurrentes (fs. 490 vta./493; 494 vta./495). Es útil en este punto recordar que, a tenor de lo actuado en el proceso, la presente acción de división de condominio quedó claramente "desdoblada" en dirección a cada una de las unidades que han sido finalmente objeto de discusión en autos, esto es: parcelas 172 b) y 172 d). Tal como se lo alega (fs. 482 y vta.; 489 vta./491), aquel intercambio postal mantenido entre el actor Javier y su hermano, Francisco Ignacio Ibarbia, indudablemente versó sobre aspectos vinculados a los inmuebles identificados como parcelas 172 b) y 172 c), mas no se aprecia que en el condigno entredicho estuviese concretamente comprendida la parcela 172 d). Aún cuando el propósito de resolver los condominios correspondientes a los establecimientos "La María Elena" y "Los Nogales" por parte del actor emerge nítido de las piezas obrantes a fs. 39 y 42, no parece -correlativamente- razonable interpretar que tal manifestación de voluntad pudiera -sin otro aditamento- irradiar sus efectos más allá del referido contexto epistolar en que fue articulada, contexto en el que, reitero, fueron tratados aspectos puntualmente relacionados con las parcelas 172 b) y 172 c). Tampoco de tal correspondencia cabe inferir que esa intención del actor de finiquitar el condominio haya sido fehacientemente comunicada a los aquí recurrentes; o que estos se hubiesen opuesto extrajudicialmente en forma obstinada a esa voluntad de dividirlo. Por el contrario, estos últimos expresaron su indudable intención de terminar con el estado de indivisión de los establecimientos, convocando para ello a todos los condóminos a una reunión a celebrarse el 9 de noviembre de 2009 en Martínez, Provincia de Buenos Aires, emplazándolos -a su vez- a manifestar sus respectivas conformidades, bajo aperebimiento de considerar su silencio como una expresión de voluntad negativa (v. C.D. de fs. 197/200, esp. fs. 199), no obrando en autos prueba alguna de que el actor hubiese contestado tal intimación y emplazamiento. En este orden de ideas, cabe destacar que asiste razón a los presentantes al señalar que la Cámara omitió absurdamente toda referencia a esta última misiva y a su falta de respuesta (fs. 481 vta./482 vta.), pues si bien los jueces de grado tienen amplias facultades en la selección y jerarquización del material probatorio, ello no implica que puedan desconocer los elementos de juicio indispensables que en cada caso adquieren particular significación (conf. causas L. 46.490, sent. del 16-VII-1991; L. 51.032, sent. del 17-VIII-1993; Ac. 82.685, sent. del 23-XII-2003). En adición, los demandados se allanaron en forma oportuna e incondicional a la pretensión divisoria, tanto en sus contestaciones de demanda (fs. 203/216, 258/265 y 275/282 vta.), como en la audiencia conciliatoria convocada por el iudex a quo (conf. art. 36 inc. 4, C.P.C.C.; fs. 86 y 225/226).

2) La interpretación que vengo propiciando no se ve enervada por los remanentes reparos oportunamente esgrimidos por el actor al responder los agravios de los demandados (fs. 454/461), argumentos que corresponde aquí ponderar en atención al consabido principio de apelación implícita o adhesiva (C. 99.308, sent. del 17-VI-2009; C. 115.276, sent. del 27-XI-2013).

i. En cuanto a la tensa y conflictiva relación familiar apuntada en dicho conteste (fs. 455/457), problemática ciertamente reconocida por las partes, cabe señalar que si bien la misma pudo dificultar -en alguna medida- el arribo a un acuerdo extrajudicial entre los hermanos, estimo sin embargo que no alcanza la misma -de por sí- a dar cuenta indudable del fracaso de las eventuales tratativas previas ni de la inexorabilidad de la vía judicial para resolver los respectivos diferendos, tal como lo postulara el apelante (fs. 456 vta./457).

ii. Tampoco resulta atendible el argumento acerca de que el criterio de imposición de costas por su orden -en los términos del art. 73 del Código Procesal Civil y Comercial- había quedado firme y consentido a tenor de las piezas obrantes a fs. 266 [rectius: 236], 283 [rectius: 238], 314 y 324, siendo el mismo determinante para la lógica de la sentencia de fs. 377/392 que sería su clara continuación (fs. 457 vta.). De un lado, el resolutorio de fs. 238 hizo lugar al desistimiento del derecho -en relación a los codemandados Elena Mignaqui y José María Ibarbia- planteado por el actor a fs. 236/237, con costas a su cargo (arts. 305, 73 y concs., C.P.C.C.), contingencia procesal que ninguna vinculación tuvo con la pregonada firmeza del aludido criterio de distribución por su orden. Por otro, si bien en la providencia de fs. 314 -a cuyo texto remite el proveído de fs. 324- emitida como consecuencia de la presentación de Fernando Ibarbia a fs. 311/313 vta., el señor juez interviniente "clarifica" la situación concerniente a las costas y las impone por su orden en atención al acuerdo alcanzado por las partes (fs. 225/226) y a lo preceptuado por el citado art. 73 del ritual,

lo cierto es que tal imposición solo puede ser interpretada como un impropio adelanto del criterio plasmado a posteriori -sobre el tópico- en la sentencia de fondo. Por lógica, el pronunciamiento sobre costas, en tanto accesorio del principal, solo pudo válidamente ser emitido como consecuencia del fallo definitivo de la causa (art. 163 inc. 8, C.P.C.C.). De lo cual se sigue que, más allá de las ponderaciones de índole procesal o sustancial que tal expresión anticipada del juzgador pudiera merecer, no pudo la misma en modo alguno causar el estado cuya prevalencia el apelante esgrimiera en favor de su postura (art. 34 inc. 4 y 384, C.P.C.C.).

iii. Finalmente, tampoco son de recibo los argumentos tendientes a esclarecer que, a tenor de la requerida eximición de costas en razón de sus allanamientos (conf. art. 70, C.P.C.C.), el pedido de los demandados -en el sentido de imponerlas al actor- fuera incongruente (fs. 457 vta./458 vta.). Al respecto, nótese que más allá de la discusión semántica o doctrinaria -introducida por el apelante a fs. 458- acerca de si "eximir de costas al vencido" implica -o no- imponerlas al vencedor y, en contra de lo que se pretendiera, de las contestaciones de demanda de los aquí recurrentes surgen inequívocas sus expresas voluntades en el sentido de que las erogaciones fueran imputadas al actor, en los términos del art. 76 del Código Procesal Civil y Comercial (v. fs. 203 vta.; 258 vta. y 275 vta.), postulaciones de inicio que desarticulan, sin más, el sustento de la respectiva imputación.

3) A tenor de los extremos hasta aquí relevados, cuya consideración estimo suficiente para dar respuesta jurisdiccional al sub examine, 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 a la parcela de su interés -172 d)-, cobrando -en consecuencia- plena virtualidad la regla establecida en el art. 76 del digesto ritual cuya aplicación quedó indebidamente desplazada en el razonamiento seguido por la Cámara (arts. 384 y concs. y 289, C.P.C.C.).

V. Por lo expuesto, en razón de las infracciones precedentemente consideradas (art. 279, C.P.C.C.), corresponde hacer lugar al remedio extraordinario interpuesto y revocar parcialmente el fallo impugnado, solo en lo concerniente a la imposición de las costas irrogadas por la división del condominio de la parcela ...), las que, en observancia de las facultades casatorias de este Tribunal, se imponen -en ambas instancias de grado- al actor (conf. arts. 76, 274 y 289, Cód. cit.), al igual que las correspondientes a esta instancia extraordinaria, por resultar el mismo objetivamente vencido (arts. 68 y 289, Cód. cit.). Con el alcance indicado, voto por la afirmativa.

El señor Juez doctor de Lázzari, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Genoud, votó también por la afirmativa. A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Negri dijo:

1. En la causa C. 57.990 (sent. del 17-X-1995) tuve oportunidad de señalar que la imposición de costas por su orden, en los casos de demandarse judicialmente la división de cosas comunes, constituye un principio y no un axioma. Aclaré, entonces, que serán los antecedentes de la causa los que, en definitiva, definirán la norma aplicable para regular la distribución de las costas.
2. En el caso de autos, los demandados se agravan de la condenación en costas efectuada por su orden en primera instancia y las que les fueran impuestas en el fallo de Cámara. Requieren se condene en costas al actor (conf. art. 76, C.P.C.C.). Expresan que éste omitió constituirlos en mora en forma previa al inicio de la acción. Agregan que fue él quien llevó el conflicto a las instancias judiciales y quien se negó a dividir el condominio en forma privada.
3. Al respecto, recuerdo que si bien se trata de un derecho indisputable del comunero el solicitar la liquidación del estado de indivisión, ello no conduce a considerar que, cuando la vía judicial no está impuesta, quede liberado de acreditar la resistencia previa de los demás condóminos (conf. C. 57.990, cit.).
4. Como señalan los colegas que me preceden en la votación, advierto que la Cámara incurrió en una errónea valoración de la prueba (v. fs. 474 vta./475). La documentación acompañada a fs. 39/42 y 89, no acredita que los condóminos del inmueble Parcela ...), Circ. ..., Matrícula ... de General Lavalle, demandados en autos, fueran fehacientemente comunicados de la intención del actor de concluir el condominio, como tampoco que se hubieran opuesto extrajudicialmente al respecto.
5. En consecuencia, y con las referidas consideraciones adicionales, he de adherir al voto del doctor Genoud. Voto por la afirmativa.

El señor Juez doctor Pettigiani, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Genoud, votó también por la afirmativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y se revoca parcialmente el fallo impugnado solo en lo concerniente a la imposición de las costas irrogadas por la división del condominio de la parcela 172 d), las que se imponen -en ambas instancias de grado- al actor (conf. arts. 76, 274 y 289, Cód. cit.), al igual que las correspondientes a esta instancia extraordinaria, por resultar el mismo objetivamente vencido (arts. 68 y 289, Cód. cit.). El depósito previo de \$ 27.100, efectuado a fs. 511, se restituirá al interesado (art. 293, C.P.C.C.). Notifíquese y devuélvase.

027004E