

## Division De Condominio

### JURISPRUDENCIA

### División de condominio

Se confirma la sentencia que admitió

la demanda de división de condominio, pues los agravios desplegados por el demandado exceden su objeto. En Buenos Aires, a los 2 días del mes de noviembre de 2017, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: "Cebreiro, Agustín José c/ Cebreiro, José Pablo del Carmen s/ División de condominio?", y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo: Contra la sentencia de primera instancia (fs. 73/79), que admitió la demanda de daños y perjuicios interpuesta por Agustín José Cebreiro respecto de José Pablo del Carmen Cebreiro, apela la parte demandada, quien, por las razones expuestas en su presentación de fs. 96/98, intenta obtener la modificación de lo decidido. A fs. 100/104 fueron respondidos dichos cuestionamientos, encontrándose el expediente en condiciones de dictar un pronunciamiento de carácter definitivo. En el fallo recurrido se declaró disuelto, por partes iguales, el condominio existente entre Agustín José Cebreiro y José Pablo del Carmen Cebreiro de un departamento, y sus unidades complementarias, ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Como ya lo referí, José Pablo del Carmen Cebreiro se agravia de la procedencia de la acción. Sostiene que en la sentencia se omitió considerar que se allanó parcialmente a la pretensión y, especialmente, que nada se dijo en torno a que era razonable que pensara que le correspondía una porción mayor a la mitad del bien. Afirma, en lo que hace a esta cuestión, que carecía de los elementos suficientes como para saber que el inmueble ya había sido inscripto en el Registro de la Propiedad. También critica que se le hayan impuesto las costas del proceso. Tal como lo destacué al emitir mi voto en los autos caratulados: "Cebreiro, Agustín José c/ Cebreiro, José Pablo del Carmen s/ Fijación y/o cobro del valor locativo?", del 17/10/2017, no resulta un hecho controvertido que Agustín José Cebreiro y José Pablo del Carmen Cebreiro son hermanos y que sus padres ya fallecieron. Igualmente resalto que aquí tampoco se cuestiona que uno de los inmuebles se trata de un departamento con dos cocheras y una baulera ubicado en la calle Paraná ..., piso ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ni que José Pablo del Carmen Cebreiro vive en el inmueble. En este estado cabe señalar que, en cuanto al encuadre jurídico que habrá de regir esta litis, en virtud de la fecha en que acontecieron los hechos, es de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Cód. Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Cód. Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente. Ahora bien, los agravios desplegados por el demandado se enfocan en que la jueza no habría valorado adecuadamente una serie de circunstancias invocadas en los puntos 3, 4 y 5 de la contestación de demanda acerca del pago de las expensas y los gastos. Sin embargo, concuerdo con mi colega de primera instancia en torno a que no me parece que haya que tener en cuenta estos extremos para resolver el pleito puesto que, justamente, exceden su objeto (ver fs. 55). Lo mismo pienso en torno a la inscripción registral de los inmuebles. No sería lógico que el accionado alegue su desconocimiento toda vez que es bien sabido que la registración le da publicidad a la situación de este tipo de bienes. Ello, sin perjuicio de que aún de haber tenido conocimiento de la situación este no me parece que sea un motivo que imponga el rechazo de la pretensión. En definitiva, estos son, a mi entender, motivos más que suficientes para confirmar lo resuelto por mi colega de primera instancia. Sobre la condena en costas, advierto que para establecerlas hay que analizar el comportamiento de las partes, si el accionante tuvo la necesidad de promover el proceso para lograr el reconocimiento de su derecho; si acudió a las vías extraprocesales de igual resultado o si le dio oportunidad al demandado de conocer su intención o de reclamarle previamente sin que la demanda constituya un proceso sorpresivo. También habrá de determinarse la condición morosa, dilatoria o entorpecedora del demandado (Barbieri, Patricia en Highton, Elena I.-Areán, Beatriz A.; Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 2, Hammurabi, Buenos Aires, 2004, ps. 82 y ss.). Sin dudas, ha sido la actitud del demandado la que obligó al actor a iniciar el presente juicio. Obsérvese que el allanamiento formulado por José Pablo del Carmen Cebreiro no ha sido incondicionado, total y efectivo. Basta con leer la contestación de demanda para darse cuenta de ello (ver fs. 51/54). Por las razones antedichas, y si mi voto fuere compartido, propongo al Acuerdo que se confirme el fallo apelado en todas las cuestiones que decide y han sido materia de agravios. Con costas de la Alzada al demandado en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 y concs. CPCCN). El Dr. José Benito Fajre dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. La Dra. Abreut de Begher dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. Con lo que se dio por finalizado el acto, firmando los señores Jueces por ante mí de lo que doy fe.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.- Buenos Aires, 2 de noviembre de 2017.- Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad, el Tribunal decide confirmar la sentencia apelada en todas las cuestiones que decide y que fueron materia de agravios.

Con costas de la Alzada al demandado (art. 68 y concs. CPCCN). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y oportunamente, devuélvase. Fdo.: José Benito Fajre  
Liliana E. Abreut de Begher Claudio M. Kiper.- 027012E