

## Division De Condominio Entre Herederos

### JURISPRUDENCIA

### División de condominio entre herederos

Se confirma la

sentencia que hizo lugar a la demanda por división de condominio entre herederos, porque la demandada aceptó la posibilidad de adjudicación de la titularidad del bien de menor valor siempre que se le otorgase la debida compensación. En la ciudad de San Isidro, a los 22 días del mes de mayo de 2018, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tres de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro en virtud del art. 36 de la ley 5827 y el Ac. Extraordinario del 7-8-2017 de esta Excma. Cámara de Apelación, doctores MARIA IRUPE SOLANS y JORGE LUIS ZUNINO, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?NARDI AMELIA Y OTRO/A C/ TANSINI AMALIA S/DIVISION DE CONDOMINIO? expediente n° SI-27039-2015; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres. Soláns y Zunino resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: I. El asunto juzgado. I.A) Los actores Pedro Tansini y Amelia Nardi inician demanda sobre partición de condominio contra Amalia Tansini, por el inmueble sito en Av. H. Irigoyen, esquina Pasaje Guido Spano, del Partido de Lanús; y el ubicado en Av. Martínez de Hoz n°..., en la Ciudad de Mar del Plata. Cuentan que los bienes referidos fueron adquiridos por los cónyuges Ernesto Tansini y Amelia Nardi, y que ante el fallecimiento del primero, la segunda junto a sus hijos -Pedro y Amalia- tramitaron el pertinente juicio sucesorio, en el que fueron declarados herederos y realizaron las pertinentes inscripciones en el registro respectivo. De allí que resulten condóminos en atención a sus respectivas cuotas partes comprometidas (2/4, 1/4 y 1/4). Requieren que se les adjudique el inmueble del partido de Lanús, y a la demandada el sitio en la Ciudad de Mar del Plata (sin compensación alguna) atento a la diferencia de valores y que resultan titulares de la 3/4 parte indivisa de la masa partible; ya que resulta posible tal adjudicación de los bienes de conformidad con la normativa aplicable (1996 y 1998 CCyC). I.B) Amalia Tansini contesta demanda a fs. 83/5, efectúa la negativa ritual y requiere el rechazo de la acción. Sostiene que la parte actora persigue se apliquen a la situación actual de comunidad hereditaria las normas para la división de herencia; y que dado que la comunidad que actualmente integra con los accionantes no es un condominio sino una comunidad forzosa subsiste hasta la partición que debe realizarse ante el Juez del proceso sucesorio. Alega que si bien lo ideal es la adjudicación en especie, en el caso, la propuesta formulada en la demanda no resulta equitativa, atento a que las cuotas no se encuentran compensadas por lo que requiere la aplicación del art. 2375 CCyC. Entiende que dada su residencia en Alemania, se debe activar la finalización de la comunidad de conformidad con los arts. 2371 y 2374 in fine, salvo decisión contraria de compensar económicamente su cuota en el valor de las tasaciones correspondientes. II. La sentencia de primera instancia La sentenciadora de autos tuvo por acreditada la titularidad de las partes de los inmuebles objeto de la litis, en atención a las inscripciones de la declaratoria de herederos realizadas en el marco del sucesorio de quien fuera en vida Sr. Ernesto Tansini. En tal contexto, consideró que los condóminos podían requerir la división de las cosas comunes en cualquier tiempo, y que dado a que las partes no se opusieron a la partición de los bienes que componen el acervo del sucesorio, habría de prosperar la acción. En este marco, dados los términos de la Litis y el valor de los bienes de conformidad con las tasaciones efectuadas, adjudicó el inmueble sito en la localidad de Lanús a la parte actora, y el asentado en la Ciudad de Mar del Plata a la accionada, más una compensación dineraria de dólares estadounidenses ciento cuarenta y cinco mil (US\$ 145.000) a favor de esta última. 2) Como consecuencia de lo anterior resolvió: a) Hacer lugar a la demanda por división de condominio articulada en relación a los inmuebles objeto de autos, adjudicándole a los actores Amelia Nardi y Pedro Tansini el inmueble sito en la calle Av. Hipólito Irigoyen esquina pasaje Guido Spano, lote de terreno n°... de la manzana ..., Nom. Cat.: Circ. ..., Secc. ..., Mzn. ..., Par. ..., Mat. ... en la Ciudad y Partido de Lanús; y a la demandada el inmueble Unidad Funcional N°... del edificio situado en la Av. Martínez de Hoz ... de la Ciudad de Mar del Plata, Partido de Pueyrredón, Nom. Cat.: Civ. ..., Sec. ..., Mzn. ..., Parc. ..., Subp. ... Polígonos ...- y ... b) Condenar a los actores Amelia Nardi y Pedro Tansini a compensar a la accionada en el plazo de diez días la diferencia de los valores adjudicados con el pago de dólares estadounidenses ciento cuarenta y cinco mil (USD 145.000), bajo apercibimiento de lo dispuesto en el art. 674 del C.P.C.C.. c) Imponer las costas en el orden causado. III. La articulación recursiva Apela la parte actora a fs. 251, fundando su recurso a fs.264/9. IV. Los agravios. Sostiene la parte actora en primer lugar que la sentenciante hizo un erróneo encuadre de la relación jurídica habida entre las partes en atención a haber abordado la temática como una comunidad hereditaria, cuando la relación entre las partes es de condóminos en virtud de la inscripción de la declaratoria en el registro de la propiedad; habiendo sido ello resuelto anteriormente en la causa. Por otro lado, reprocha la

compensación fijada por la sentenciadora por encontrarla inequitativa en función de las porciones correspondientes a cada condómino. Por último se queja por la imposición de costas en el orden causado, en atención a que la demandada se opuso a la acción, requiriendo su rechazo, y que la Juez omitió expresar que mérito hubiera encontrado para eximir a la demandada de las costas.

V. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados

V.1) Antecedentes relevantes.

Ocurrido el deceso del Sr. Ernesto Tansini, los Sres. Amelia Nardi, Pedro Tansini y Amalia Tansini iniciaron el pertinente juicio sucesorio que tramitara bajo el número SI-22414-2014, en el Juzgado Civil y Comercial Departamental N°9; habiendo denunciado en tal oportunidad como bienes gananciales relictos, un automotor marca Ford Escort dominio ... y dos inmuebles (uno ubicado en el partido de Lanús frente a la calle Hipólito Irigoyen -esquina Spano-, y otro en el Partido de Mar del Plata con frente en la arteria Av. Martínez de Hoz ...) (fs. 39/41 del proceso universal referido). En tal juicio se dictó la declaratoria de herederos a fs. 55 en la que se estableció que al causante le sucedían en carácter de universales herederos sus hijos Pedro y Amalia Tansini y Nardi y su cónyuge Amelia Nardi, a quién también se la declaró heredera en cuanto a los bienes propios si los hubiere, sin perjuicio de los derechos que la ley le acordaba con respecto a los gananciales. Asimismo, luego de cumplidos los recaudos necesarios, se ordenó en el proceso la pertinente inscripción de los tres bienes mencionados (fs. 97); habiéndose asimismo acreditado la debida inscripción de los inmuebles -en los porcentajes de ley- a fs. 181. A fs.58/61 -demanda presentada el 25/11/2015- los coherederos Amelia Nardi y Pedro Tansini iniciaron el presente juicio sobre división de condominio respecto a los bienes ubicados en Lanús y en Mar del Plata, pidiendo la adjudicación del primero a los actores, y del segundo a la demandada. A fs.83vta/84 la demandada planteó la incompetencia de la judicante -y competencia del juez del Sucesorio- por entender que la materia del caso es la partición entre los coherederos de la comunidad de bienes componentes del acervo sucesorio del fallecido Ernesto Tansini. A fs. fs.138 la Juez resolvió que el presente resulta un caso de división de condominio nacido de la inscripción de declaratoria referida, por lo que rechazó la excepción de incompetencia mencionada. Tal decisión se encuentra firme por no haber sido objeto de recurso alguno.

V.1.b) Encuadre de la relación jurídica que vincula a las partes. Conforme los antecedentes antes reseñados, en autos se ha fijado una posición jurídica que responde a una interpretación doctrinaria de la normativa vigente (que la inscripción de la dh origina el condominio entre las partes) la cual -más allá de la opinión de esta Alzada al respecto- ha quedado consentida por ausencia de impugnación. Y tal decisión, que determinó el trámite de las presentes y la consiguiente decisión en crisis -que no fue recurrida por la demandada otrora excepcionante- determina que tal tópico este excluído de la decisión de este Tribunal (arts.272 del CPCC, 9 CCyC, 18 CN). Sentado ello cabe recordar que el art. 1996 del CCyC establece que rigen para el condominio las reglas de la división de herencia, en tanto sean compatibles; por lo que la división de cosa común queda sometida a las reglas que regulan la división de la herencia, lo que implica una remisión a lo dispuesto en los arts. 2369 y siguientes y concordantes del CCyC en tanto sean compatibles -solución que sigue la línea del art. 2698 del C.C.- (conf. Ricardo Luis Lorenzetti, 'Código Civil y Comercial de la Nación comentado?', Ed. Rubinzal Culzoni editores 2015, T°IX págs. 362/3). Es por ello que las referencias a la partición sucesoria y su normativa -expuestas en la sentencia impugnada-, deben considerarse procedentes en función de la aplicación subsidiaria que disponen las normas sobre división de condominio (1996 del CCyC) máxime las características del caso que se decide (división entre quienes accedieron al condominio por inscripción de la declaratoria de herederos dictada en un proceso sucesorio -fs.138-). De allí que no surja demostrado el equívoco encuadre jurídico denunciado por los actores, a lo que se suma que tampoco se desprende de los agravios el gravamen que la consideración a tales reglas les provoque a los apelantes. Por ello esta queja debe ser desestimada (art. 260 del C.P.C.C.).

V.2) La compensación a la demandada. En primer lugar cuadra poner de relieve que dados los términos de la demanda y su contestación, la división de condominio de autos se vincula a los inmuebles sitios en el Partido de Lanús, y en la Ciudad de Mar del Plata. Asimismo ha de tenerse en cuenta que la parte demandada aceptó la posibilidad de adjudicación a su parte del 100% de la titularidad del bien de menor valor siempre que se le otorgue la debida compensación relativa al contenido económico que le corresponde por su participación en ambos bienes en condominio (fs. 84 vta.); tal como finalmente se resolvió en la sentencia en análisis. Y tal sistema de división encuentra fundamento en lo dispuesto por el art. 2375, 2° del CCyC párrafo, al establecer que si los bienes no son licitados, pueden ser adjudicados a uno o varios de los copartícipes que los acepten, compensándose en dinero la diferencia entre el valor de los bienes y el monto de las hijuelas. Otorga la normativa referida la facultad para compensar saldos por diferencia entre los bienes que integren sus lotes. Así, si el valor de los bienes modifica su equivalencia respecto del valor adquisitivo de las sumas debidas, es la misma ley la que produce el aumento o disminución necesarios entre las prestaciones para mantener la equivalencia original. Lo que se pretende, es estabilizar la equivalencia en la relación entre la cosa adjudicada y lo debido (conf. Ricardo Luis Lorenzetti, 'Código Civil y Comercial de la Nación comentado?', Ed. Rubinzal Culzoni editores 2015, T°X, págs. 716/7). Asimismo, sostiene el art. 2377 segundo párrafo, que si la composición de la masa común no permite adjudicar partes del valor correspondiente a cada comunero, las diferencias deben ser cubiertas con dinero. Sentado ello, cabe analizar la queja de la recurrente en cuanto al monto fijado como

compensación por la Juez de la instancia de origen (que la agraviada considera excesivo de acuerdo a la parte que corresponde a cada interesado sobre las cosas comunes). A fin de dilucidar la cuestión cuadra recordar que el perito martillero designado en autos estimó que el valor de las propiedades era de USD 420.000 -inmueble sito en el Partido de Lanús-, y de USD 130.000 -bien ubicado en la Ciudad de Mar del Plata-. Y dichas estimaciones, tal como fuera referido por la sentenciadora, no fueron objetadas por las partes de autos. De allí entonces que el valor total en conjunto de los bienes a dividir entre las partes asciende a la suma de USD 550.000. Ahora bien, tampoco se encuentra discutido en autos (conf. también surge de las constancias registrales y del sucesorio de Ernesto Tansini) que a la Sra. Amelia Nardi le corresponde el 50% de cada inmueble y a los cotitulares Pedro y Amalia Tansini el 25% -a cada uno-; detentando entonces los accionantes (Nardi y Pedro Tansini) el 75 % del total de cada propiedad. Traducido en términos de valor económico y de acuerdo a los extremos antes referidos, le corresponde una porción equivalente al valor de USD 275.000 a Amelia Nardi, USD 137.500 a Pedro Tansini y USD 137.500 a Amalia Tansini. Apreciado lo expuesto en relación a la adjudicación decidida y no impugnada (el inmueble ubicado en Lanús a los actores y el de Mar del Plata a la demandada), la compensación fijada a favor de Amalia Tansini -dada la diferencia de valor de los inmuebles- por la suma de US\$ 145.000 resulta claramente superior a la debida. Ello por cuanto, la adjudicación a la accionada Amalia Tansini (titular del 25% de los bienes a distribuir) del 100% del inmueble sito en la Ciudad de Mar del Plata -cuyo valor fue tasado en USD 130.000-, más la suma establecida en concepto de compensación de USD.145.000, hace un total de USD 275.000, comprendiendo ello un 50% del total de los bienes a partir, y por tanto excesivo a la luz de la normativa aplicable y valor económico que le corresponde en la división en estudio (USD 137.500) Y es que la suma en la que la demandada se ve disminuida -y por tanto perjudicada- en la asignación de los inmuebles decidida alcanza la cantidad de USD 7.500 (la diferencia entre el valor de su parte USD 137.500 y el valor del inmueble que le fue asignado de USD 130.000). Así entonces, dado el valor supra referido del inmueble sito en la localidad de Lanús que fuera adjudicado a los actores, que éstos detentan juntos el 75% de la masa a dividir (correspondiéndoles entonces sobre el bien que se les adjudica 2/3 partes a Amelia Nardi y 1/3 parte a Pedro Tansini en función de su participación original en la comunidad que se divide), y el valor del inmueble adjudicado a la demandada (1/1 a su favor), corresponde reducir la compensación económica establecida en favor de esta última a la suma de USD 7.500; suma que mantiene la equivalencia de su porción en relación a los bienes que se dividen y que deberá ser afrontada por los coactores (beneficiados con el bien de mayor valor) en función de su parte en el inmueble cuya titularidad comparten a partir de la división (2/3 cargo de la Sra. Amelia Nardi y 1/3 parte a cargo del coheredero Pedro Tansini)(arts. 1996, 2375, 2377 y cc. del CCyC, arts. 17 y 28 C.N.). V.4) En cuanto a la imposición de costas cuadra recordar que tiene dicho nuestro Superior Tribunal 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. Serán los antecedentes de la causa, los que, en definitiva, definirán la norma aplicable para regular la distribución de las costas (SCBA Ac. 57.990 S 17-10-1995 sumario JUBA B23504, Causa D-1072/2006 del 10/4/2012 RSD: 31/12 de Sala III°). En la especie, la parte actora refiere en su queja que la contraria se opuso injustificadamente a la acción al contestar la demanda, solicitando su rechazo. Ahora bien, tal como fuera puesto de manifiesto por la sentenciante de autos al abordar el modo en que se efectuara la división, surge de la causa que la accionante requirió la adjudicación del inmueble sito en la localidad de Lanús, sin compensación a la contraria, o eventualmente alguna exigua (fs.60); y por su parte, la accionada no se opuso a la división sino a que ella se resolviera en la forma pretendida (por considerarla inequitativa), pidiendo la aplicación del art. 2371 del Código de fondo, excepto que se decidiera compensarla hasta el valor de la cuota correspondiente de conformidad con las tasaciones que se efectuaran. En tal contexto entonces, conforme el alcance de la decisión en estudio (por medio de la cual se concluyó con la fijación de una compensación a favor de la demandada ante la inequidad de la modalidad inicialmente pretendida por la accionante), es que no pueda tener favorable acogida el reclamo. Así, en el proceso de división de cosas comunes, no mediando oposición, las costas deben imponerse en el orden causado. Y si bien la solución es diferente cuando uno de los comuneros dio motivo al pleito con su conducta anterior a la interposición de la demanda o con sus defensas prolongó innecesariamente la solución final del pleito (causa 87.139 del 10.5.01 de la Sala IIª), de conformidad con los antecedentes relatados y los agravios expresados, no se advierte que tal haya sido el caso de autos porque no hubo una oposición expresa al modo en que, en definitiva, se resolviera; como así tampoco una oposición probada con anterioridad al pleito judicial (conf. causa Causa 110.941 del 27-9-11 RSD 125/11 de Sala III°). La queja interpuesta resulta entonces inhábil para demostrar error alguno en la sentencia atacada, y por tanto habrá de ser confirmada en este aspecto (art. 260 del C.P.C.C.). Con la modificación propuesta, voto por la afirmativa. El señor Juez Dr. Zunino por los mismos fundamentos vota en igual sentido. En virtud del resultado arrojado por la votación a la primera cuestión, corresponde: a) reducir la condena fijada a los actores Amelia Nardi y Pedro Tansini a favor de Amalia Tansini en concepto de compensación por la diferencia de los valores adjudicados, a la suma total de dólares estadounidenses siete mil quinientos (USD 7.500) en la proporción de 2/3 partes a cargo de Amelia Nardi y 1/3 parte a cargo de Pedro Tansini, b) confirmar la sentencia apelada en todo lo demás que decide y ha sido

materia de agravio, e imponer las costas generadas en la Alzada en el orden causado en orden a la materia, circunstancias particulares del caso y el modo en que se resuelve la cuestión (art. 68 del Código Procesal). Así lo voto. El señor Juez Dr. Zunino por los mismos fundamentos vota en igual sentido. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA POR ELLO, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo corresponde a) se reduce la condena fijada a los actores Amelia Nardi y Pedro Tansini a favor de Amalia Tansini por la compensación de la diferencia de los valores adjudicados, a la suma total de dólares estadounidenses siete mil quinientos (USD 7.500) en la proporción de 2/3 partes a cargo de Amelia Nardi y 1/3 parte a cargo de Pedro Tansini, b) se confirma la sentencia apelada en todo lo demás que decide y ha sido materia de agravio, c) se imponen las costas generadas en la Alzada en el orden causado en orden a la materia, circunstancias particulares del caso y el modo en que se resuelve la cuestión (art. 68 del Código Procesal). Regístrese, notifíquese y devuélvase. 030178E