

Division De Condominio Forma De Realizar La Division

JURISPRUDENCIA

División de condominio. Forma de realizar la división

Se

modifica parcialmente el pronunciamiento que hizo lugar a la demanda de división de condominio en cuanto al régimen de costas las que se imponen en el orden causado. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 2 días del mes de julio de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?S. T. T. c/ S. M. I. S/ DIVISIÓN DE CONDOMINIO?, respecto de la sentencia de fs. 244/254, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS CARRANZA CASARES - CARLOS ALFREDO BELLUCCI - MARIA ISABEL BENAVENTE. A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Carranza Casares dijo: I.- La sentencia apelada La sentencia de fs. 244/254 hizo lugar, con costas, a la demanda de división de condominio del inmueble de la calle ...de esta ciudad, entablada por T. T. S. contra M. I. S. y, a la par, dispuso la determinación de la forma de dividir el inmueble para la etapa de ejecución de sentencia. la Defensora Pública. II.- Los recursos El fallo fue apelado por ambas partes y por El actor en su memorial de fs. 270/271, contestado a fs. 273/274, se agravia por el diferimiento decidido. La demandada representada por su curadora Elina Edith Rodríguez, en su presentación de fs. 268, respondida a fs. 275, cuestiona la imposición de costas. La apelación de la defensora fue fundada en esta instancia a fs. 281/283 y su traslado fue respondido a fs. 285/286. III.- La división de condominio El art. 1997 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que, excepto que se haya convenido la indivisión, todo condómino puede, en cualquier tiempo, pedir la partición de la cosa. Y el art. 2692 del Código Civil, vigente al tiempo de iniciarse el pleito, prescribe que cada propietario está autorizado a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a una indivisión forzosa. Cuando el condominio es normal u ordinario, la causal típica de extinción es la partición, que consiste en el acto por el cual el derecho del condómino sobre la parte indivisa se transforma en un lote material, equivalente a su interés en la cosa (cf. Lafaille, Héctor, Tratado de los Derechos Reales, Tomo II, N° 1110, p. 243). Pone fin al estado de comunidad, haciendo que cada uno adquiera materializada la cuota que le corresponde, en orden a la vocación que pudieran haber sustentado (cf. C.N.Civ., esta sala, L. 592.718, del 6/6/12, voto de la doctora Areán). Este artículo del Código Civil, como se recuerda en el aludido voto, está inspirado en la obra de Aubry et Rau, quienes sostienen que cada copropietario está autorizado a demandar en todo tiempo la partición de la cosa común, siempre que no se encontrare sometida, en razón de su naturaleza o de su destino, a una indivisión forzosa (cf. Aubry et Rau, Cours de droit civil français d'après l'ouvrage allemand de C.S. Zachariae, troisième édition, Paris, 1863, Tomo II, § 221, pág. 363). Y la amplitud de los términos con que está concebido traduce el pensamiento del codificador, quien lejos de fomentar el condominio, suministra a los interesados los medios adecuados para ponerle fin en cualquier momento, mediante una facultad que se ha considerado de orden público (Fallos: 311:977). En el caso, el actor promovió el presente juicio con el objeto de que se declare disuelto el condominio existente respecto del inmueble ya señalado ?disponiendo y determinando cómo se hará la división? y reclamó que ?se intime a M. I. S. a escriturar el 25% indiviso del inmueble citado en la suma de u\$S 13.125? (fs. 22, 122 y 232). En tanto que la demandada, a través de su representante legal, en un primer momento cuestionó los porcentajes de propiedad invocados por el demandante (fs. 116/117), pero posteriormente, ante la presentación agregando documentación de fs. 122/123, la reconoció y sólo mantuvo el cuestionamiento sobre el modo de dividir el bien (fs. 127). Cabe señalar que este proceso de división de condominio consta de dos etapas. La primera termina con la sentencia que lo declara disuelto (art. 676, Cód. Procesal); y la segunda consiste en la materialización de la división de condominio (cf. Fajre en Highton, Areán, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, t. 12, coment. art. 676, p. 945). Es posible que el requirente no haya planteado en la demanda el tema relativo a la forma de realizarse la división, o que en la contestación se formulen oposiciones, por ejemplo, a la división, a la inexistencia de condominio, la falta de calidad de comuneros de los actores o el alcance de las cuotas partes que invocan. El juez debe, en el primer caso, limitarse a declarar la disolución del condominio y diferir para la etapa de ejecución de la sentencia la determinación de la forma de la partición, y puede, en el segundo caso, proceder de la misma forma, atendiendo al grado de convicción que le deparen los elementos de juicio reunidos en el proceso acerca del referido extremo. En suma, la posibilidad de que la primera etapa culmine con un pronunciamiento expreso sobre la forma en que debe dividirse la cosa común se halla supeditada al criterio del juez, sin que la omisión afecte la vigencia del principio de congruencia (cf. Fajre en Highton, Areán, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, t. 12, coment. art. 676, ps. 952 y 953 y su cita). El reclamante se agravia de que el magistrado haya diferido la manera de concretarse la partición para la etapa de ejecución. Tal queja no repara en

que ante el cuestionamiento sobre el modo de dividir el bien presentaba como apropiada su postergación. Desde esta perspectiva, se ha expresado que corresponde rechazar el recurso de apelación deducido contra la sentencia que, si bien declaró disuelto el condominio, no estableció la forma en que se realizará dicha división, pues, siendo que este proceso consta de dos etapas, debe interpretarse que el juez en el decisorio impugnado difirió esa decisión para la etapa de ejecución de sentencia (cf. CNCiv., Sala A, 2/9/08, DJ, ejemplar del 4/2/09, p. 237). Además, esta solución resulta ser particularmente indicada en el caso, desde que no es más que una consecuencia de la resolución de fs. 239 que no ha sido impugnada por el demandante. Esta decisión importó disponer que en la audiencia prevista en el art. 677 del Código Procesal se iba a definir lo atinente a liquidación equitativa del bien.

Con sustento en el principio de preclusión, esta sala ha dicho que resultan ineficaces los actos que se realizan fuera de la oportunidad, de la etapa, del período o del grado que las normas adjetivas determinan, pues en base a tal criterio las actuaciones judiciales quedan revestidas de la adecuada seguridad jurídica, como garantía de la defensa en juicio (esta sala, R. 25.514 del 29/10/86; R.30.755 del 9/6/87; y R.340.638 del 13/2/2002 y sus citas); y ese límite no sólo representa una valla para la actuación de las partes sino también para el juez (R. 356.085, del 26/11/02). Este principio se configura cuando respecto de una determinada cuestión se ha cerrado la sustanciación debido al ejercicio o pérdida de la correspondiente facultad procesal que tenían las partes para sustentar sus pretensiones. Es decir, ya no puede volverse sobre ella, por haberse consumado dicha facultad (cf. Palacio Lino E., Derecho Procesal Civil, T. I, n° 34, con cita de Chiovenda en n° 97, pág. 284/7; C.N.Civil, sala B, E.D. 85-708; esta sala, R. 556.321 del 3/6/10, entre muchos otros). Consecuentemente, no puedo sino proponer la confirmación de la sentencia apelada sobre el punto.

IV.- Las costas El supuesto en estudio se encuentra comprendido, en términos generales, por el artículo 68 del Código Procesal que establece que la parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, aún cuando ésta no lo hubiese solicitado, pero agrega que, sin embargo, el juez podrá eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad. Ha dicho la sala que la facultad del juzgador de resolver la exención de costas al vencido es una fórmula dotada de suficiente elasticidad, aplicable cuando, por las particularidades del caso, cabe considerar que la parte perdidosa actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho pretendido en el pleito o incidente (cf. C.N.Civ., esta sala, 25/03/88, La Ley 1988-E, 228). A la luz de lo expuesto, considero que existe mérito para distribuir las costas por su orden. Ante todo advierto que, a diferencia de otros casos de división de condominio, en el presente la intervención judicial resulta insoslayable pues el art. 3465 del Código Civil (ver art. 2371 del Código Civil y Comercial) dispone que las particiones deben ser judiciales si hubiera menores o incapaces; terceros con interés jurídico que se opongan a la partición privada; o no hubiera acuerdo entre ellos para realizarla extrajudicialmente. Por otra parte, como adelanté, si bien en un primer momento cuestionó los porcentajes de propiedad invocados por el demandante -no la división en sí-, posteriormente, ante la presentación agregando documentación, la reconoció y sólo mantuvo el cuestionamiento sobre el modo de dividir el bien. En este sentido destaco, en relación a una situación sobre la cual las partes no demostraron claridad, que el porcentaje oportunamente denunciado por el propio demandante en el expediente sobre ?insania? (fs. 384) no coincide exactamente con el indicado al promover el presente (fs. 22). Además, el desacuerdo sobre el modo de dividir no puede aparejar condena en costas, pues nadie está obligado a prestar acuerdo. Lo que la ley sanciona con costas es la oposición maliciosa en sí, pero nunca la falta de acuerdo en el modo de resolver la separación de dominios (cf. C.N.Civ. sala J, en L. 88.796 del 19/4/17, sumario 26111 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia). Lo contrario importaría obligar, sin motivo suficiente que lo justifique, a que la condómina recibiese su parte mermada (cfr. esta sala G, 10/7/87, en La Ley, 1988-B-610 y CIV 9319/2011/CA1, del 15/7/15; íd. sala C, L. 323221 del 14/5/02, entre otros). En razón de lo señalado, propicio distribuir las costas en el orden causado.

V.- Conclusión En mérito de lo expuesto, después de haber examinado las argumentaciones y pruebas conducentes, propongo al acuerdo modificar parcialmente el pronunciamiento apelado en cuanto el régimen de costas para imponerlas en el orden causado, y confirmarlo en lo demás que decide y fue materia de agravios no atendidos; todo ello con costas de alzada por su orden en atención a las particularidades del caso (art. 68 del Código Procesal). Los Señores Jueces de Cámara Doctores Carlos A. Bellucci y María Isabel Benavente votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, 2 de julio de 2018.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Modificar parcialmente el pronunciamiento apelado en cuanto el régimen de costas para imponerlas en el orden causado, y confirmarlo en lo demás que decide y fue materia de agravios no atendidos; todo ello con costas de alzada por su orden. II.- Se deja constancia de que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese al domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN y a la defensora pública de Cámara en su despacho, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvanse. Integra la Vocalía 20 la Sra. Juez de Cámara Dra. María Isabel Benavente (Resol. 707/17 del Tribunal de Superintendencia).

CARLOS A. CARRANZA CASARES CARLOS A. BELLUCCI MARÍA ISABEL BENAVENTE
031372E