

Division De Condominio Venta Del Predio

JURISPRUDENCIA

División de condominio. Venta del predio

Se confirma la

sentencia que ordenó la extinción del condominio existente sobre cierto lote y dispuso que la división se efectúe a través de la venta del predio.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 12 días del mes de abril de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "Ybarra, Ana Clara c/ Ybarra, Carlos Andrés y otros s/ División de Condominio" respecto de la sentencia de fs. 501/510, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo: I.- La sentencia de fs. 501/510 hizo lugar a la pretensión incoada por Ana Clara Ybarra, extinguiendo el condominio existente sobre las matrículas N° ..., ..., ... de la sección ...° (quintas), del partido de Chivilcoy, Provincia de Buenos Aires. Asimismo, el a quo dispuso que la división se efectuará a través de la venta del predio II.- A f. 519 apela el pronunciamiento de grado el actor, y a fs. 555/575 funda su recurso, tipificándolo en ocho agravios En primer término se queja del encuadre jurídico realizado por el a quo, toda vez que entiende que al caso de autos debe aplicarse el Código Civil y Comercial de la Nación. Segundo, se agravia respecto del allanamiento parcial realizado por los codemandados, ya que considera que el mismo es invalido. Sus siguientes dos agravios versan sobre el modo en el cual pretende que se divida el condominio en cuestión, solicitando que la división se realice en especie. Seguido, ataca el rechazo de la reconvenición de la reconvenición, arguyendo que se le permitió reconvenir al codemandado Augusto Y. , pero no a su parte; refiriendo así que el magistrado de grado incurrió en un conservadurismo procesal extremo. En su sexto acápite se queja del monto por el cual prospera la reconvenición, como así también de la tasa de interés aplicable a dicha condena. A continuación, solicita que los costos por la regularización y mensura de los lotes objeto de la litis estén encabeza del codemandado Augusto Ybarra. Por último, se agravia respecto de la imposición de costas realizada en la sentencia en crisis. III.- Es menester efectuar una advertencia preliminar: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T° I, pág. 825; FenocchiettoArazi. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611). Es en este marco, pues, que ahondaremos en la cuestión de fondo del caso sub examine. IV.- La actora critica el encuadre jurídico realizado por el a quo. De acuerdo al sistema de derecho transitorio contenido en el art. 7° del nuevo Código y como ya lo ha resuelto la Sala (ver voto del Dr. Parrilli en autos: "D. A. N y otros c/ C. M. L. C S.A y otros s/ daños y perjuicios - resp. prof. médicos y aux." del 06/08/15), la relación jurídica que origina esta demanda, al haberse consumado antes del advenimiento del actual Código Civil y Comercial, debe ser juzgada -en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas- de acuerdo al sistema del anterior Código Civil- ley 17.711, interpretado, claro está, a la luz de la Constitución Nacional y de los Tratados Internacionales de Derechos Humanos ratificados por nuestro país porque así lo impone una correcta hermenéutica y respeto a la supremacía constitucional. Más aún, teniendo en cuenta que la actora fundó su demanda en la normativa contenida en el Código Velezano, por lo que modificar la óptica a partir de la cual será analizado el presente caso, violentaría un principio liminar como el derecho de defensa en juicio. V.- En cuanto al allanamiento, la actora contesta el agravio en su propia expresión. Acertadamente cita en su contestación de fs. 101/103 un precedente que indica que el allanamiento parcial permite receptar la demanda, pero resolver lo demás acorde a las pruebas producidas. A la misma conclusión arriba el magistrado de la instancia de grado. Es decir, la actora admitió expresamente el allanamiento parcial, cuestión que se consolidó al momento de la audiencia prevista en el art. 360 del Código Procesal (f. 173); para luego manifestar que "[...] el allanamiento parcial del demandado no autorizaba a dictar sentencia sobre la pretensión admitida sino que debía ser tratado en su totalidad en la sentencia que comprenderá toda la materia de la litis? Asimismo, con el fin de hacer notar otra contradicción, en el cuarto acápite de su expresión de agravios la actora pretende aceptar la propuesta realizada por el Sr. Augusto Ybarra, que fuera previamente rechazada. Nadie puede ponerse en contradicción con su proceder anterior, invocando un derecho o ejerciendo una conducta incompatible con aquél, llevado a cabo en forma deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz (cfr. CSJN., mar. 11-976, E.D. 67-335; idem, sep.8-983, Fallos: 305-2-1304; CNCiv.

Sala G, R. 31.881 agosto/26 1987; íd. Sala L, "Ale de Nayi, Amelia Sofía c/ Wen, Alicia Mirta s/ ds. y ps.?", Gaceta de Paz del 13/05/2010). Ello resulta realmente inadmisibile, porque constituye un límite del ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad derivada del principio de la buena fe y particularmente de la exigencia de observar dentro del tráfico jurídico un comportamiento coherente (conf. CNCiv., Sala "A?", 3-8-83, LL 1983-C-440; id. Sala F, 22-6-82, LL 1983-D-146; id. Sala D, 13-2-84, LL 1985-A-243, Sala D, 284- 94, LL 1994-E-395; id. Sala J, 18-2-93, JA 1994-I-492). En tal entendimiento, debe rechazarse sin más el presente agravio, confirmando la sentencia en este acápite en particular. VI.- En lo que hace al modo de partición, cabe remitirse a las pruebas vertidas en los autos de marras. Así, el experto se refirió a la propuesta realizada por la actora de la siguiente manera "[...] La opción de la actora, resulta, a mi juicio, ilógica y antieconómica, pues quedaría una línea límite entre las parcelas distante a 0,80 m de cada edificación, con la falta de privacidad entre vecinos y la difícil venta futura que implica, en zona rural tener tan cercanas esas casas. Además debe tenerse en cuenta que los condóminos han llegado a esta situación judicial, por lo que esa cercanía propuesta resulta inviable, aún desde una visión subjetiva." (ver f. 264). Resáltase que, en materia de procesos de daños y perjuicios, la prueba pericial deviene relevante ya que el informe del experto no es una mera apreciación sobre la materia del litigio, sino un análisis razonado con bases científicas y conocimientos técnicos (CNCiv., Sala D., en autos "Yapura, Gregoria Erminda c/ Transporte Automotor Riachuelo S.A. s/ Ds. y Ps.", expte. libre n° 77.257/98, del 8/10/02; íd., "Fiorito, José Luis c/ Petersen, José y otro s/ Ds. y Ps.", expte. libre n° 105.505/97, del 20/09/91). Por otro lado, deberá tenerse presente que la función de las experticias es de asesoramiento, pues se trata de cuestiones ajenas al derecho respecto de los cuales el Juez no tiene conocimientos específicos. La solvencia técnica que se desprende de cada profesión indica que los dictámenes de expertos es lo que resulta más adecuado; y ello es así porque es el fruto del examen objetivo de circunstancias de hecho, de aplicación a éstas de los principios científicos inherentes a la especialidad, y de los razonamientos que siguen para dar respuesta a los temas sometidos a su dictamen (CNCiv., Sala "D?", en autos "Quiros de Delgado, Nélica c/ Ferrocarriles Metropolitanos S.A. s/ Daños y Perjuicios", expte. libre n° 25.403/93 del 27/12/96). Debe recordarse que los jueces tienen amplia libertad para ponderar el dictamen pericial, pero la misma no importa reconocerles una absoluta discrecionalidad: en efecto, si bien es verdad que por categórica o unánime que sea la opinión del experto, carece de valor vinculante para el órgano jurisdiccional, también lo es que el apartamiento de las conclusiones establecidas en aquél debe encontrar apoyo en razones serias, es decir, en fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión de los expertos se halla reñida con principios lógico-jurídica o máximas de experiencia, o de que existen en el proceso elementos probatorios provistos de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de la verdad de los hechos controvertidos (conf. CNCiv. Sala "C?", LL-1979-B-112; id. Sala "E?", LL-1975-C-533, n° 1314; íd. Sala "F?", JA-1982-III-381). En ese entendimiento, se ha sostenido que cuando el peritaje aparece fundado en principios técnicos inobjetables y no existe otra prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones de aquél. Esto es así porque la función del perito es la de suministrar al magistrado elementos técnicos que son ajenos a su formación jurídica y que se supone son de conocimiento de aquél (conf. esta Sala, LL-1975-D-396, sum.32.828, entre otros), pues si bien no están obligados por los dictámenes periciales, tampoco deben ser dejados de lado (conf. Falcón, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Anotado-Concordado-Comentado, T. III, pág. 477 y sus citas). Asimismo, cabe agregar que a lo largo del proceso se realizaron distintas propuestas, pero todas terminaron siendo rechazadas por los interesados. (Vg. fs. 268/269 y 273/276) Por ultimo, la actora solicita la demolición de las construcciones realizadas por el codemandado Augusto Ybarra. Al respecto, debe ponerse de resalto que este planteo no fue introducido en la instancia anterior por lo que mal puede hacerlo en esta oportunidad (art. 277 del CPCCN). Todo ello me lleva a proponer la confirmación del pronunciamiento atacado en este punto. VII.- En lo relativo a la reconvencción de la reconvencción, cabe resaltar que la misma fue rechazada por el a quo a f. 116 y que dicha resolución no fue motivo de recurso alguno. En tal inteligencia, expedirse al respecto nuevamente en esta instancia violaría el principio procesal de preclusión, el cual impide que se renueve el debate respecto de aquellas cuestiones que han sido decididas en la causa mediante resoluciones firmes (conf. Palacio "Derecho Procesal Civil", t. I, p. 282), debiendo destacarse que éstas no sólo adquieren tal carácter para las partes, sino también para el tribunal que las dictó (CNCiv. Sala F, R. 230.603, del 28/7/78), quien se ve impedido de revocarlas o modificarlas cuando han quedado consentidas por las partes (CNCiv. Sala F, R. 8230, del 30/7/84). Por ello la queja vertida en cuanto al particular será rechazada. VIII.- En otro orden de ideas, la actora se agravia por los montos por los cuales produce la reconvencción, sus intereses y los gastos de regularización y mensura. Ahora bien, estos agravios no cumplen con los requisitos de admisibilidad del recurso que determina el artículo 265 del CPCC, en cuanto a que no resultan una crítica razonada y concreta del fallo recurrido, sino que se trata de una mera disconformidad con el monto concedido y no cuestiona las conclusiones arribadas por la a-quo, sumado a que la accionante reconvenida insiste con la aplicación del Código Civil y Comercial de la Nación, como así tampoco aporó prueba alguna que desvirtúe en forma alguna los extremos a los que arriba el a quo (Cfe. CNCiv. Sala C, 15-5-81 LL 1983-B-769, ídem Sala D,

73-75 ED 65-386). Por todo ello, el recurso en este agravio será declarado desierto. IX.- Finalmente, en lo que hace a la imposición de costas de la sentencia de grado, se agravia la actora. Como ya he mencionado previamente, la actora aceptó el allanamiento parcial (ver acápite V.- del presente voto) en cuanto a la división de condominio, por lo que -una vez más- se encuentra en contradicción con su anterior proceder. Con relación a las costas de la forma en la cual se procederá a dividir el condominio en cuestión, en función de cómo se decide, la queja en examen deviene abstracta X.- En tal inteligencia, a tenor de las consideraciones desplegadas a lo largo del presente voto, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia de grado en todo lo que fuera materia de agravios. Las costas de Alzada serán impuestas a la actora reconvenida, en su calidad de sustancialmente vencida (conf. art. 68 CPCC). Así lo voto. Els Dr . Parrilli, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, vota en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: **CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI -**

Es copia fiel del Acuerdo que obra en la Pág. n° ... a n° ... del Libro de Acuerdos de esta Sala ?B? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, ... abril de 2018. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada. Las costas de alzada se imponen a la parte actora reconvenida por resultar vencida. El Tribunal de Alzada está facultado para examinar de oficio la procedencia y admisibilidad del recurso de apelación concedido en primera instancia, pues sobre el punto no está ligado por la decisión del Juez ?a quo? ni por la conformidad de las partes (conf. CNCiv., Sala ?B?, H.N.° 122.280, ?Aramouni, Alberto c/ Editorial Tiempo Argentino S.A. s/ daños y perjuicios?, del 24/2/93; id., R. 219.986 del 16/7/97; id., L. y H. 49.923/95 del 15/12/98, entre otros). En la especie, la parte actora, en atención al modo en que fueron impuestas las costas en la sentencia que obra a fs. 501/510 originadas en el allanamiento parcial, confirmada por este Tribunal, no se encuentra legitimada para recurrir por altos los honorarios regulados a favor de los letrados patrocinantes del codemandado ni de la parte demandada. Por ello, se declara mal concedido, a su respecto, el recurso de apelación interpuesto a fs. 519. Esta Sala ha sostenido en reiterados antecedentes que la ley 26.589 reenvía a los montos y condiciones de pago de los honorarios del mediador que establezca la reglamentación del Poder Ejecutivo Nacional y que dicha ley es de aplicación inmediata y alcanza a los procesos en trámite. De allí que, en autos, para regular los honorarios del mediador, corresponde aplicar las pautas del Decreto 2536/2015, dado que es el que se encuentra vigente al momento en que se haga efectivo el cobro de los honorarios que le corresponden a la mediadora. En consecuencia, teniendo en cuenta los intereses económicos comprometidos; labor desarrollada, apreciada por su naturaleza, importancia, extensión, eficacia y calidad; etapas cumplidas; resultado obtenido; que a efectos de meritarse los trabajos desarrollados por el experto se aplicará el criterio de la debida proporción que los emolumentos de los peritos deben guardar con los de los demás profesionales que llevaron la causa (conf. C.S.J.N., Fallos 236:127; 239:123; 242:519; 253:96; 261:223; 282:361; CNCiv., esta Sala H.N.° 11.051/93, in re: ?Hernández c/ Jaramal s/ daños y perjuicios?, del 17/12/97; id., H.N.° 44.972/99, in re: ?Alvarez c/ Sayago s/ daños y perjuicios?, del 20/3/02; id., H.N.° 363.134 in re: ?Patri c/ Los Constituyentes s/ daños y perjuicios?, del 23/6/04; id., H.N.° 5810/05, in re: ?Morandini c/ TUM S.A. s/ daños y perjuicios?, del 28/12/07; id., H.N.° 42.689/05, in re: ?Godoy c/ Kañevsky s/ ordinario?, del 6/3/08; id., H.N.° 87.303/04, in re: ?Barrios Escobar c/ Transportes s/ daños y perjuicios?, del 24/9/08; id. H.N.° 40.649/02, in re: ?Mazzeo c/ Romero s/ daños y perjuicios?, del 9/6/10; id. H.N.° 108.802/04, del 21/2/11, entre otros), así como la incidencia que la misma ha tenido en el resultado del pleito; recursos de apelación interpuestos por bajos a fs. 512, 514/517 y 518 otrosí y por altos a fs 518 y 519 y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 6, 7, 9, 19, 32, 33, 37, 38 y cc. de la ley de arancel N° 21.839, con las modificaciones introducidas en lo pertinente por la ley 24.432, art. 478 del Código Procesal y Decreto 2536/2015, modificatorio del decreto 1467/2011, reglamentario de la ley 26.589, se modifican los honorarios regulados a fs. 510 de la siguiente manera: por el incidente sobre el modo de dividir el condominio, los del letrado apoderado de la parte actora Ana C. Ybarra, Dr. L.A.U., se fijan en la suma de PESOS VEINTISEIS MIL (\$ 26.000); los del letrado patrocinante del codemandado Augusto H. Ybarra, Dr. R.A.M., en PESOS VEINTICUATRO MIL (\$ 24.000); los de la letrada patrocinante del codemandado Augusto H. Ybarra, Dra. M.T.G., en PESOS VEINTICUATRO MIL (\$ 24.000); por la reconvenición, los del letrado apoderado de la parte actora reconvenida Ana C. Ybarra, Dr. L.A.U, se fijan en PESOS SIETE MIL (\$ 7.000); los de la letrada apoderada de la parte actora reconvenida Ana C. Ybarra, Dra. M.E.R., en PESOS TRES MIL (\$ 3.000); los del letrado patrocinante del codemandado reconviniente Augusto H. Ybarra, Dr. R.A.M., en PESOS OCHO MIL (\$ 8.000); los de la letrada patrocinante del codemandado reconviniente Augusto H. Ybarra, Dra. M.T.G., en PESOS SIETE MIL (\$ 7.000); los del perito ingeniero geógrafo M.E.K., en PESOS CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL (\$ 184.000) y los de la mediadora Dra. H.C.P., en la suma equivalente a CIENTO VEINTE (120) UHOM y se confirman los honorarios regulados por la división de condominio por el allanamiento parcial correspondientes al letrado patrocinante y luego apoderado de la parte actora Ana C. Ybarra, Dr. L.A.U.; los del letrado patrocinante del codemandado Augusto H. Ybarra, Dr. R.A.M. y los de la letrada apoderada de la parte actora Ana C. Ybarra, Dra. M.E.R., por el incidente sobre el modo de dividir el condominio. Por su labor en la Alzada se fijan en PESOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS (\$ 66.500) los honorarios del letrado apoderado de la parte actora Ana C. Ybarra, Dr.

L.A.U. y en PESOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 51.250) los correspondientes a la letrada patrocinante del codemandado Augusto H. Ybarra, Dra. M.T.G. (conf. arts. 14, 49 y cc. de la ley de arancel) los que deberán abonarse en el plazo de diez días. Se deja constancia que la Vocalía 4 no interviene por hallarse vacante (art. 109 R.J.N.). Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho, devuélvase.

026714E