

Division De Condominio Reclamo Por Mejoras Y Pago De Hipoteca

JURISPRUDENCIA

División de condominio. Reclamo por mejoras y pago de hipoteca

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción de división de condominio, por entender que el reclamo atinente a las mejoras introducidas al bien o al pago de la hipoteca que recaía sobre este debió ser canalizado por vía de reconvencción.

En la ciudad de La Plata, a los 13 días del mes de Diciembre de dos mil diecisiete, reunidos en acuerdo ordinario la señora Juez vocal de la Sala Segunda de la Excma. Cámara Segunda de Apelación, doctora Silvia Patricia Bermejo, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36 de la Ley 5827), para dictar sentencia en la Causa 122373, caratulada: "Raninqueo Maria Graciela C/ Villanueva Marcelo Emir S/Division De Condominio", se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término la doctora BERMEJO. La Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones: 1a. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 317/321? 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZ DOCTORA BERMEJO DIJO: I- La sentencia de primera instancia receptó la acción de división de condominio impetrada por la señora María Graciela Raninqueo contra el señor Marcelo Emir Villanueva, por lo que declaró extinguido el condominio existente entre las partes respecto del inmueble con Nomenclatura Catastral Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., Partida Inmobiliaria N° ..., Matrícula (...) ... de esta Ciudad. Asimismo, dispuso que, en su oportunidad, se designe la audiencia prevista en el artículo 674 del Código Procesal Civil y Comercial, a los fines de convenir el modo de división, bajo apercibimiento, en caso de incomparecencia o de no arribarse a acuerdo alguno, de su venta judicial. Impuso las costas al vencido y difirió la regulación de honorarios (arts. 27 y 38 del decreto-ley 8904/977; fs. 317/321). II- Contra esa forma de decidir, apeló el demandado (fs. 324), impugnación que se concedió libremente (fs. 325) y se fundó en tiempo y forma (fs. 333/336 vta.), sin recibir réplica de la contraria. A continuación se llamó autos para sentencia (fs. 338). III- El demandado critica que la decisión no se desprende de un análisis lógico, en tanto alega que viola su derecho de propiedad, otorgándole a la señora Raninqueo una proporción mayor del inmueble a la que efectivamente adquirió. Manifiesta que dicha circunstancia ha sido probada con el informe del Banco Provincia de fs. 217/223 y con la pericia contable de fs. 248 y 254 que le atribuye a él el 71,05% del condominio del inmueble de autos. Dice que el a quo no consideró tampoco el abandono que la actora hizo del inmueble y de su falta de interés de conservarlo, hecho que, a su entender, también se acreditó en estos obrados. Manifiesta que la conclusión del fallo resulta de una absurda valoración de la prueba, dado que, según sus dichos, no ha considerado los elementos aportados que confirman su pretensión. Continúa relatando que la prueba debe ser apreciada en su conjunto, tratando de vincular armoniosamente sus distintos elementos, de conformidad con las reglas impuestas por el artículo 384 del Código Procesal Civil y Comercial, puesto que el proceso debe ser tomado con su desarrollo total y ponderado en su múltiple unidad: las pruebas arrimadas unas con las otras y todas entre sí. Insiste en que la evidencia no es susceptible de fraccionarse para que la parte que la invoca aproveche lo que le es útil y deseche lo que la perjudica. Relata que si bien es cierto que en el título de propiedad los condóminos figuran con partes iguales, también -dice- es cierto que se acreditó que la hipoteca con la que se adquirió el bien fue abonada en forma exclusiva por él, por lo tanto -entiende- son actos posteriores que modificaron esa constitución, que merecen ser analizados y no postergarlos para un supuesto futuro juicio de repetición. Recalca que el eje del planteo de la contestación de la demanda y que fue probado es que él pagó el crédito hipotecario con fondos propios, no pudiendo acreditar la actora haber abonado suma o realizar contribución económica alguna. Sostiene que es un dispendio jurisdiccional sin justificativo no admitirle su aporte en el condominio, que es el punto central por el cual no se acordó su división en forma privada y debieron de acudir a la justicia. Reitera que existen elementos de prueba en autos que no fueron considerados por el juzgador, quien hizo un análisis parcial y tendencioso a favor de la actora, no considerando las pruebas aportadas por él y basándose -relata- en los dichos no probados de la contraria, violando el debido proceso y su derecho de defensa en juicio, constituyendo un agravio constitucional. Explica que el Juez de grado pasó por alto el hecho de que el inmueble por el que se pretende la división está hipotecado, limitando el derecho a disponer de ambos condóminos. Sin embargo, agrega, él asumió la totalidad del pago de dicha hipoteca haciéndose -según él entiende- acreedor al derecho no sólo de obtener un porcentaje mayor en la división, sino de disponer. Así, con lo resuelto, argumenta que la actora se enriquecería ilícitamente obteniendo un porcentaje igual del condominio sin haber abonado el crédito hipotecario, afectando su derecho de propiedad. Solicita se revoque el decisorio del a quo por las razones expuestas, con costas a la contraria y se declare la nulidad de la sentencia. IV- Al igual que lo decidido en la instancia anterior y que no fue debatido por las partes, la presente acción se analizará desde la perspectiva del Código Civil antes vigente, por ser la ley aplicable al momento de

nacer el derecho por el cual se reclama (arts. 3, CC; 7, CCCN). V- Como se sintetizó antes en este voto, el recurrente insiste en que a él le corresponde una parte mayor en la división del condominio en virtud de haber abonado la hipoteca, los gastos de mantenimiento y conservación y de haber realizado mejoras. Dice que ello lo hace merecedor de un porcentaje mayor en la división del condominio y, al no haberse receptado por la sentencia de primera instancia, entiende que se avala el enriquecimiento indebido de la actora. En verdad, tal forma de razonar se desentiende de cómo ha quedado trabada la litis y los temas que se trajeron a decisión de la justicia. La señora Raninqueo solicitó la división del condominio (v. fs. 37/39) y el demandado negó tal derecho, pues alegó que el bien se había comprado con dinero obtenido de una hipoteca otorgada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, la cual él únicamente abonó por débito automático de su cuenta sueldo, sin ningún aporte de la actora. También explicó que las mejoras en ese bien se realizaron con un préstamo personal y con el producido de la venta de inmuebles que le pertenecían en exclusividad por la división de la sociedad conyugal de un matrimonio anterior, al igual que los impuestos y servicios de la propiedad sólo los saldó él (fs. 101/103 vta.). Al contestar la demanda, el señor Villanueva se limitó a explicar por qué se oponía a la división de condominio con los argumentos antes transcritos, pero, en verdad, no introdujo a esta litis su petición de reintegro, sólo se opuso a la pretensión. Reconoce en su recurso que él y la actora son condóminos en partes iguales (fs. 333/336 vta., esp. fs. 334 vta.), lo que implica admitir que ambos tienen un derecho real de propiedad que les pertenece, por una parte indivisa, sobre el inmueble (art. 2673, CC). Si, como se refiere en el fallo, en la escritura consta que son titulares por partes iguales, ésta es la pauta para dividir las hijuelas entre ellos. Incluso, cualquiera de ambos está autorizado a pedir, en cualquier tiempo, la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a una indivisión forzosa (art. 2692, CC), lo cual acontece en estas actuaciones (doct. arts. 2710 a 2716, CC). Por consiguiente, si bien uno de los cotitulares pudo haber pagado la hipoteca que recaía sobre el bien o pudo haberle hecho mejoras -como alega el recurrente- ello no cambia el porcentaje de cada condómino, sino revela la existencia de un crédito que le podrá cobrar a aquél que puso menos en el mantenimiento o en los créditos que recaen sobre la finca, a lo cual cada parte está obligado en la medida de su porcentaje (art. 2685, 2686 y conc., CC). En síntesis, lo que el apelante dice haber pagado de más podría ser recuperado de la contraria si lo pretendiera y lo probara. Pero, sobre este aspecto, adelanto que por la forma en la cual ha quedado trabada la litis, no debo expedirme en este juicio (arts. 330, 354 inc.1, CPCC). Como ha dicho nuestra Suprema Corte, ¿El destino del principio de congruencia es conducir el proceso en términos de razonable equilibrio dentro de la bilateralidad del contradictorio y exige que la sentencia se muestre atenta a la pretensión jurídica que forma el contenido de la disputa? (SCBA, Ac 34286, sent. del 17-9-1985, ¿Acuerdos y Sentencias? 1985-II-687; SCBA, Ac 46716, sent. del 10-12-1991 ¿Acuerdos y Sentencias? 1991-IV-432; SCBA, C 99072, sent. del 10-9-2008; esta Sala, causas 111859, sent. del 13/7/2010, RSD 96/10 y 119409, sent. del 26/4/2016, RSD 86/16 entre otras). Al trabarse el litigio, el actor vuelca en su pretensión lo que busca lograr en la sentencia, al igual que el demandado, entre diversas alternativas, también podrá sólo oponerse o incorporar su pretensión. En virtud del principio dispositivo, éste deberá manifestarle a la judicatura su reclamo a través de una reconvencción. En el caso de autos, el señor Villanueva no planteó el recuperar el dinero que había abonado de más -ya sea por pago de la hipoteca que recae sobre el bien común o por mejoras o gastos de conservación- sino que se opuso a la división del condominio y a que éste se haga en partes iguales. Exponer su deseo de tal manera, desde la perspectiva técnica, implica confundir el derecho de cada condómino sobre el bien con las obligaciones que le corresponden. Ya sea que el inmueble se divida o no, cada uno debe solventar tales gastos en la proporción de su parte indivisa, pero no transforma ni convierte el grado en el cual es cotitular del bien. La forma en la cual quedó planteada la controversia a dirimir es la que impide que pueda valorarse la prueba aportada sobre hechos que no son objeto del debate, en tanto esa evidencia se refiere a hechos que introdujo al proceso como defensa no como pretensión. Ello pues, se reitera, no se expresó al contestar la demanda que pretendía recuperar lo abonado de más, en virtud de los diversos conceptos enunciados, sino que consideraba que la división del condominio no debía hacerse en partes iguales por los motivos esgrimidos. Es decir, el señor Villanueva no trajo al proceso la pretensión de recuperar lo abonado de más, lo que posee autonomía en cuanto a la división del condominio -en tanto, como se dijo, lo pudo haber pedido aun cuando el bien no se dividiera-. Por consiguiente, el haber incorporado prueba tendiente a acreditarlo no lleva a tenerlo así por planteado (arts. 330, 354 inc. 1, 384, CPCC). Debe señalarse, en razón de los argumentos vertidos en el recurso, que ello no implica reconocer ningún derecho a la contraria, sino que este juicio no es apto para debatirlo. De resolverse en contrario, como se pretende en el recurso, se alteraría el derecho de defensa en juicio de la actora, en tanto se incorporaría una pretensión por la cual la accionante no se pudo defender (art. 18, Const. Nac.). Es de tal importancia que la contienda se decida sobre lo planteado que no puede minimizarse la consideración de la pretensión que indebidamente pretende incorporarse. Actuar de la forma en la cual se pretende en el recurso llevaría a violar el derecho de defensa en juicio de la contraria (art. 18, Const. Nac.). Por el principio de bilateralidad, el esquema primario del proceso de conocimiento se erige en la demanda y en la contestación. Sin embargo de ello, en ciertos supuestos, el legislador ha previsto que esa etapa introductoria se amplíe. Por ejemplo, si al contestar demanda se agregan documentos (arts. 333 y 356, CPCC), si se alegan hechos

no considerados por el actor (art. 333, CPCC), si se contrademanda o reconviene (arts. 355 y 356, CPCC) o si, con posterioridad a la contestación de la demanda o de la reconvencción se articulan por las partes hechos nuevos (art.363, CPCC). En el caso de estas actuaciones, luego de replicarse la demanda, sólo se dio traslado de la documental acompañada (v. fs. 104 y vta.) y no de la pretensión que se dice preterida pues, justamente, no se ejerció, sólo se opuso a la pretensión de la actora. En síntesis, no se ha violado el derecho de propiedad del accionado, ni su derecho de defensa si justamente no ha habido reclamo para expedirse. Como se indica en la sentencia atacada, efectuado que sea, se podrá tratar jurisdiccionalmente su intención de recuperar el dinero que argumenta pagado de más. En suma, no puede traerse tampoco a esta Alzada lo que no se llevó a la instancia anterior (art. 272, CPCC). No puede el recurrente en la segunda instancia realizar argumentaciones que impliquen retrotraer el proceso, en tanto lo que ahora trae lo debió de haber planteado por medio de una reconvencción. Ello pues, ¿Cuando media conocimiento y silencio, nace la preclusión? (SCBA, Ac 41374, sent. del 12-12-1989; SCBA, Ac. 83124, sent. del 5-3-2003). Es que ¿La preclusión consiste en la pérdida de una facultad procesal por haberse llegado a los límites fijados por la ley para su ejercicio? (SCBA, Ac 44970, sent. del 2-7-1991; SCBA, Ac 75777, sent. del 13-6-2001; esta Sala, causa 111198, sent. del 5/4/2011, RSD 38/11). VI- En tal entendimiento, he de propiciar la desestimatoria de los agravios examinados y la consecuente confirmación de la sentencia apelada, con costas al recurrente vencido (art. 68, CPCC). Voto, por la AFIRMATIVA. El Señor Presidente doctor HANKOVITS, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZ DOCTORA BERMEJO DIJO: En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde confirmar la sentencia apelada de fs. 317/321, con costas al recurrente vencido (art. 68, CPCC).. ASI LO VOTO. El Señor Presidente doctor HANKOVITS por los mismos fundamentos, votó en igual sentido. CON LO QUE TERMINO EL ACUERDO, dictándose la siguiente: SENTENCIA POR ELLO, y demás fundamentos del acuerdo que antecede se confirma la sentencia apelada de fs. 317/321. Las costas se imponen al recurrente vencido (art. 68, CPCC). REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.

036555E