

Division De Condominio Recurso De Apelacion Expresion De Agravios Desercion

JURISPRUDENCIA

División de condominio. Recurso de apelación. Expresión de

agravios. Deserción Se declara desierto el recurso de apelación interpuesto por la codemandada contra la sentencia que hizo lugar a la demanda, declarando disuelto el condominio de las partes sobre el inmueble: y rechazó la reconvencción planteada por rendición de cuentas, cobro de sumas de dinero y daños y perjuicios. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los catorce días del mes de agosto de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excm. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala 2ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "CUELI, Juan Carlos c/ MARTINEZ DE TARQUINI, María Felisa y otros s/ división de condominio", 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 de Cámara doctores Víctor Fernando Liberman, Patricia Barbieri y Liliana E. Abreut de Begher. A la cuestión propuesta el doctor Víctor Fernando Liberman, dijo: I - Por sentencia obrante a fojas 375/377 se hizo lugar a la demanda declarando disuelto el condominio de las partes sobre el inmueble descripto y se rechazó la reconvencción planteada por rendición de cuentas, cobro de sumas de dinero y daños y perjuicios (cf. fs. 144). Respecto de la demanda principal las costas se impusieron en el orden causado y por el rechazo de reconvencción a cargo de la perdidosa Claudia Alejandra Tarquini. Por último, se difirió la regulación de honorarios profesionales para una vez aprobada la liquidación definitiva. Apelaron el actor y la codemandada reconveniente Claudia Alejandra Tarquini. El accionante fundó sus censuras a fojas 386/388. Se queja de la imposición de costas decidida respecto de la admisión de la demanda de división de condominio, solicitando sean impuestas -por las razones que invoca- a Claudia Alejandra Tarquini, Carmen Patricia Tarquini, Claudio Patricio Tarquini y María Felisa Martínez. Por su parte, a fojas 390/392 expresó agravios, por medio de su letrado apoderado, Claudia Alejandra Tarquini. Plantea su desacuerdo con la sentencia, por entender que se encontraban reunidos los requisitos para acceder a la reconvencción planteada. Asimismo, cuestiona que se le hayan impuesto las costas por el rechazo de su reclamo. II - Insuficiencia recursiva planteada A fojas 394/395, el accionante solicitó que se declare desierto el recurso de Claudia Alejandra Tarquini y subsidiariamente contestó agravios. El artículo 265 del Código Procesal dispone que el escrito de expresión de agravios debe contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que los apelantes consideren equivocadas. "Crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio, lo de razonada alude a los fundamentos, bases y substanciaciones del recurso. Razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto de los conceptos contenidos en la sentencia que se impugna" (conf. esta Sala in re "Micromar S.A. de Transportes c MCBA" del 12-09-79, ED 86-442). Se trata de un acto de impugnación destinado específicamente a realizar un reproche de la sentencia cuestionada para demostrar su injusticia. Pero si el recurrente no realiza una evaluación o discrepancia de las consideraciones que formula el anterior sentenciante, sino que expresa un simple disenso con lo decidido con argumentos que no intentan rebatir los fundamentos tenidos en mira para decidir la cuestión, la expresión de agravios no reúne los requisitos establecidos por la citada norma legal (CNCiv., Sala H, 13-02-06, "Pasolli, Jorge c/ Camargo, Roberto S. y otro", La Ley Online) y debe declararse desierta. Reitero que no constituye una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo propala afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso, toda vez que la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido y, para que cumpla su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga el análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho (CNCiv., Sala B, 14-08-02, "Quintas González, Ramón c Banco de la Ciudad de Buenos Aires", LL 2003-B-57). Deben precisarse así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del "a quo", a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento, no reuniendo las objeciones genéricas y las impugnaciones de orden general los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación (CNCiv., Sala A, 14-02-80, LL 1980-D-180; ídem Sala B, 13-06-78, LL 1978-C-76, entre otros). Ninguna de esas circunstancias ha sido mínimamente cumplida por la apelante, quien solamente se ha limitado a propender la revocación del fallo. El "a-quo" señaló que la reconveniente no ha logrado probar la alegación efectuada como basamento de su reclamo, esto es que el señor Cueli explotara en forma exclusiva el inmueble desde diciembre de 2009. Al respecto sostuvo que de los autos "Zaffrani c/ Segade s/ejecutivo" (Nº33.502/1.998) surge (contrariamente a lo afirmado por la ahora recurrente a fojas 145 vta.) que luego de efectuada la subasta y habiéndose puesto a Cueli en posesión del 50% indiviso, éste no logró llevar a cabo el lanzamiento de los ocupantes (cf.

diligencia de fs. 755/757 de dichos autos). Asimismo, consideró que con la constatación realizada en las presentes actuaciones tampoco se logró ese cometido, ya que los ocupantes manifestaron que alquilaban las habitaciones a una señora llamada Marta Baigorria, y que no se cuenta con elementos para deducir alguna relación de ésta última con cualquiera de las partes. La recurrente en su memorial se limita a esbozar que en la pericia el experto describió el estado de ocupación de la totalidad de las habitaciones del bien, por lo que si el señor Cueli no está en posesión del bien, se pregunta quién lo está. Justamente por ese motivo no tuvo acogida su reclamo, por no probar la explotación que aseveró llevaba a cabo el señor Cueli en la propiedad. Entiendo que los agravios así planteados no reúnen los requisitos prescritos por el artículo 265 del CPCC, por lo que votaré por declarar desierto el recurso de la señora Claudia Alejandra Tarquini y confirmar la sentencia de grado en cuanto rechazó la reconvencción planteada. El restante agravio, relativo a las costas, lo evaluaré en el punto siguiente junto con el del accionante.

III - Costas Como dije más arriba, el magistrado de grado impuso las costas en el orden causado respecto de la demanda principal de división de condominio y a cargo de la perdedora con relación a la reconvencción desestimada. Esto causó el agravio del accionante y de la reconveniente. Como juez de la Sala L del Tribunal he dicho que ¿La imposición de las costas por su orden en los juicios por división de condominio no resulta ser un principio rígido o invariable. Si quien demanda la división se vio precisado a recurrir a la vía judicial por la negativa de sus condóminos a partir privada o extrajudicialmente el/los bienes, y esta circunstancia es acreditada en la causa, las costas, de proceder en definitiva la división, en principio deben ser soportadas por los demandados por aplicación del principio general del art. 68 del Código Procesal? (CNCiv Sala L, in re ?Soares Parente, Eduardo Alejandro y otros c/ Soares Luciano y otros s/ División de condominio?, Expte. N° 80.735/2.010, del 09/06/2015). Proseguí diciendo en el voto citado que ?...de las constancias de autos se desprende que si bien los accionados contestaron el traslado de la demanda allanándose a la pretensión en forma oportuna...y no hubo intimación extrajudicial exigiendo dividir el condominio, lo cierto es que la posterior citación al proceso de mediación tuvo por objeto la división de condominio. Y en esa oportunidad, pese a encontrarse debidamente notificados, no comparecieron. Tal actitud, sin perjuicio del allanamiento formulado, obligó indudablemente a promover la acción ante su injustificada incomparecencia y consecuente fracaso de la mediación. Esto, por haber incurrido en la excepción prevista en el inciso 1° del artículo 70 del Código Procesal: por su culpa dieron lugar a la reclamación (conf. esta Sala, 7-3-2008, ?Leone c. Dunda de Leone?, cita MJ-JU- M25093-AR/ MJJ25093/ MJJ25093)?. Algo similar ocurre en estas actuaciones, donde surge que se llevaron a cabo tres mediaciones extrajudiciales (con los distintos codemandados) sin resultado positivo (fs. 2, 3 y 102), por lo que considero que corresponde hacer lugar a los agravios del accionante y revocar la imposición de costas, las que deberán ser soportadas en su totalidad por los renuentes demandados. A ello cabe agregar que la coaccionada Carmen Patricia Tarquini a fojas 84 fue declarada rebelde (presentándose luego a fojas 96) y que la reconveniente Claudia Alejandra Tarquini, por medio de su apoderado (y codemandado en autos) Claudio Patricio Tarquini, al contestar el emplazamiento a fojas 144/147 repelió la acción pidiendo su rechazo y reconvino por rendición de cuentas, cobro de sumas de dinero y daños y perjuicios. Sentado ello, en atención a lo que propongo resolver respecto del proceso principal, y con relación a la queja planteada por Claudia Alejandra Tarquini respecto a la imposición de costas por el rechazo de la reconvencción articulada, toda vez que no hallo mérito para apartarme del principio general en la materia -condena en costas al vencido- habida cuenta que no se configura ninguna de las situaciones que autorizan esta excepción, propongo confirmar lo resuelto por el juzgador sobre el punto.

IV - Resumen En consecuencia, propongo al acuerdo: a) declarar desierto el recurso interpuesto por la codemandada Claudia Alejandra Tarquini respecto del rechazo de la reconvencción planteada; b) hacer lugar a los agravios del accionante y revocar la imposición de costas respecto de la demanda de división de condominio, las que deberán ser soportadas en su totalidad por los demandados. Respecto a las costas de alzada, también se imponen a los accionados vencidos; c) diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto sean fijados los de la instancia de grado. Así lo voto Las señoras jueces de Cámara doctoras Patricia Barbieri y Liliana E. Abreut de Begher, por análogas razones a las aducidas por el señor juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. VÍCTOR FERNANDO LIBERMAN-PATRICIA BARBIERI - LILIANA E. ABREUT DE BEGHER-

Este Acuerdo obra en las páginas n n del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, de agosto de 2019. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: a) Declarar desierto el recurso interpuesto por la codemandada Claudia Alejandra Tarquini respecto del rechazo de la reconvencción planteada; b) hacer lugar a los agravios del accionante y revocar la imposición de costas respecto de la demanda de división de condominio, las que deberán ser soportadas en su totalidad por los demandados. Respecto a las costas de alzada, también se imponen a los accionados vencidos; c) diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto sean fijados los de la instancia de grado. Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. Víctor Fernando Liberman Patricia Barbieri Liliana E.

Abreut de Begher 043927E