En la ciudad de Trelew, a los 4 días de noviembre del año dos mil veinticuatro, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Natalia Isabel Spoturno y la presencia de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Florencia Cordón Ferrando y del Sr. Juez de Cámara Dr. Marcelo Fernando Peral, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“O., J. c/ C., A. M. s/ División de Condominio” (Expte. Nro. 243 - Año 2024 CAT)**, venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado. Las Magistradas y el Magistrado resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN, la Dra. Florencia Cordón Ferrando expresó:

I. Mediante la Sentencia Definitiva N° 11/2024 (26/04/2024) y su aclaratoria N° 54/2024 (14/05/2024) la Jueza de primera instancia hizo lugar a la demanda impetrada por J. O. en contra de A. M. C., declarando disuelto el condominio respecto del inmueble identificado como Lote X. del Macizo X., Chacra X. S. de la ciudad de Trelew.

Además, dispuso que, una vez firme la sentencia, se proceda a la subasta judicial del inmueble, para la distribución del precio entre los copropietarios, previo pago de los gastos que ese trámite conlleve.

Por último, impuso las costas a la demandada vencida con cita de los artículos 69 y 71 inc. 1 del CPCC.

II. Mediante ID 1486010 (10/05/2024) A. M. C. interpuso recurso de apelación, que fue concedido libremente el 14/05/2024 y fundado mediante ID 1530638 (12/06/2024).

Se agravia, únicamente, por la forma en que se impusieron las costas, alegando que debieron ser impuestas por su orden porque su allanamiento fue real, total y oportuno respecto de la pretensión principal de la demanda, que versaba sobre la división del condominio, y que el único punto de controversia fue la forma de llevar a cabo dicha división.

Explica que en el caso específico de la división de condominio, la condena en costas depende del comportamiento de las partes anterior al proceso, dado que se encuentran habilitadas para dividir sin intervención judicial. Indica que el actor es quien debe acreditar haber intentado arribar a un acuerdo privado, lo que en el caso no ocurrió. Cita doctrina.

Relata que no existe ningún elemento que permita afirmar -como lo hizo la jueza de primera instancia- que su parte rechazó extrajudicialmente una propuesta de división -ya que no hubo ninguna-, o que haya dado lugar a la promoción del juicio. Asegura que su allanamiento no deja lugar a duda de su voluntad de dividir la cosa común y que la única controversia radicó en el modo de concretar la partición.

Expresa que no se opuso en forma anterior al juicio a la división de la cosa común, por lo que no hay motivos que justifiquen hacerla cargar con la totalidad de las costas.

Seguidamente, afirma que la jueza de primera instancia partió de una falsa premisa, consistente en considerar que el allanamiento fue parcial y condicionado y que su parte no dio cumplimiento al pedido extrajudicial cursado por el actor.

Asevera que el actor nunca alegó en la demanda la existencia de un pedido extrajudicial respecto a la división de condominio, sino que solo dio cuenta de intentos privados para comprarle la parte del inmueble al precio fijado unilateralmente por él, ofrecimiento efectuado con posterioridad al traslado de la demanda y que efectivamente su parte rechazó; pero nada dijo nunca de su voluntad de venderle ambos a un tercero al valor de mercado para dividirse el producido, u otra forma de división.

Por ello, solicita se revoque la sentencia en cuanto le impone las costas del proceso y que se dispongan por su orden.

III. Por ID 1542535 (25/06/2024) el actor contestó el traslado conferido. Dice que resulta ajustada a derecho la imposición de las costas, cita el artículo 71 del CPCC y expresa que la demandada no negó ninguna de las circunstancias expuestas en la demanda y destaca que se allanó en forma total, real y oportuna, “mas no incondicional”.

Expone que la señora C. alegó que debía mantenerse indemne a la usufructuaria y que debía abordarse una división en especie, lo que resultaba imposible, como se dijo en la demanda.

Sostiene que tales condiciones fueron analizadas y rechazadas en la sentencia y que generaron una sustanciación ajena al instituto del allanamiento.

Concluye que el allanamiento formulado por la accionada no ocurrió en el marco legal del art. 71 del CPCC y que fue dicha parte la que motivó la demanda por su silencio ante la reclamación extrajudicial.

IV. Tratamiento de los agravios:

Ingresando al tratamiento del único agravio traído a consideración de esta Alzada, cabe precisar que la jueza de Primera instancia impuso la totalidad de las costas a la demandada (conf. art. 69 del CPCC), rechazando su expreso pedido de que sean impuestas por su orden, valorando a tal fin que el allanamiento no lo ha sido con los requisitos que posibilitan tal solución.

Sostuvo que si bien A. M. C. sin duda prestó su conformidad con la pretensión de la actora sobre el 50% indiviso del inmueble objeto de la *litis*, se allanó oponiéndose a la forma de división, es decir, su allanamiento fue parcial y condicionado.

Agregó que la demandada dio lugar al inicio de la acción judicial al no dar cumplimiento al pedido extrajudicial que le cursara el actor (hecho alegado en la demanda y no controvertido por ella).

Concluyó que: “El allanamiento puro y simple de la demandada carece de efectividad y eficacia, con respecto a la exención de costas, dado que para ello no debe haber dado lugar con su conducta al reclamo judicial, lo que no ha ocurrido en esta causa (art. 71 del CPCC)”.

Para resolver, es preciso señalar que el supuesto de exoneración de costas en caso de allanamiento se encuentra expresamente reglamentado en el artículo 71 del CPCC, tratándose de una excepción a la regla general de la condena en costas al vencido (artículo 69 del CPCC). Para que sea aplicable es necesario que se configuren, además del propio allanamiento con sus características (real, incondicionado, oportuno, total y efectivo), las dos circunstancias previstas en el inciso primero (1) de aquella norma, esto es, que el vencido no haya incurrido en mora o que por su culpa hubiere dado lugar a la reclamación (conf. esta Sala, SIL N° 55/2017, SIL 28/2019, SDF N°07/2021, entre otras).

Por otro lado, estamos ante una acción de división del condominio, la cual presenta características particulares, porque es un proceso de interés común de todos los condóminos, y ordinariamente todos ellos concurren con el mismo propósito de llegar a la cesación del condominio.

Por ello, en este tipo de procesos, a los efectos de la imposición de costas, deben distinguirse las correspondientes al trámite de división de condominio, de la ejecución de sentencia. O, en otras palabras, las costas correspondientes a la primera etapa que versa sobre la oposición o allanamiento del o de los demandados y las de la segunda etapa que constituye la partición misma.

Así, se entiende que las costas devengadas en el primer estadio del proceso por división de condominio, en el supuesto de allanamiento incondicionado y oportuno, deben ser satisfechas en el orden causado y en proporción al interés de cada condómino, puesto que lo contrario significaría obligar, sin motivo, a que cada interesado reciba su parte disminuida. Un condómino no tiene, en principio, obligación de pagar los honorarios del otro, pues, tal circunstancia, importaría obligarlo a recibir, mermada, su porción.

Ahora bien, el allanamiento es oportuno, total e incondicionado si los demandados nunca se negaron a dividir el condominio, tanto más si no resulta que con anterioridad a la demanda haya existido por parte del accionante requerimiento o gestión alguna al respecto. Es decir, no existiendo oposición anterior de la demandada, no hay motivos que justifiquen hacer recaer sobre ésta la carga de abonar la totalidad de las costas.

Distinta es la situación cuando quien demanda la división de condominio se ha visto obligado a recurrir a la vía judicial, ante las intimaciones sin éxito realizadas al demandado para una división extrajudicial; en tal caso deben imponérseles las costas respectivas, pues su silencio o reticencia fue lo que motivó la iniciación del pleito, y ello aun cuando se allanara a la demanda, pues con su actitud dio lugar a la reclamación de la contraria (artículo 71 del CPCC).

Pero en estos supuestos es carga del actor acreditar que se intentó con su resultado negativo llegar a un acuerdo privado con el accionado, y si éste no produjo prueba alguna al respecto, frente al allanamiento expreso e incondicionado de la demandada, las costas deben correr por su orden en proporción al interés de cada uno (conf. esta Sala en SDC N° 14/2019, con cita a Loutayf Ranea, Roberto G., “Condena en costas en el proceso civil”, ed. Astrea, Buenos Aires, 2000, página 472/476).

En tal sentido, cabe precisar que si la falta de acuerdo o desavenencia radica en la forma de realizar la división del condominio y no en la negativa de alguno de ellos a la división, no puede hablarse propiamente de vencidos ya que ambas partes quieren la división, y por lo tanto no cabe la aplicación del principio general que establece las costas a cargo del vencido (conf. esta Sala en SDC N° 14/2019, Loutayf Ranea, Roberto G., Ob. Cit., pagina 477).

Bajo tales premisas, y analizadas las circunstancias del caso, entiendo que le asiste razón a la recurrente y que las costas deben ser impuestas por su orden.

En primer lugar, por cuanto los denominados “condicionamientos” mencionados en la contestación de la demanda no implicaron oposición a la pretensión principal de dividir, sino que se relacionaron estrictamente con la forma de llevar adelante la división (así lo señaló incluso la propia jueza de primera instancia).

En efecto, la demandada solamente peticionó que se respete el usufructo vigente y que la división se efectúe en especie o, en caso de ser imposible, que se presenten tasaciones y se conceda un plazo razonable –no menor a un año– para llevar a cabo la venta a un tercero (ver ID 1288857).

Por otro lado, no hay pruebas que permitan inferir que la demandada se opuso a la división del condominio. Así, no se acompañaron constancias (vgr. mails, notas, cartas documento) de tratativas extrajudiciales o intimaciones previas, que justificaran la necesidad de promover la demanda.

El actor, en su escrito de demanda, únicamente manifestó que: *“...desde hace más de doce meses esta parte ha intentado la gestión con la demandada en forma privada y a través de diversas inmobiliarias locales el ofrecimiento de compra o venta de la nuda propiedad sobre el inmueble objeto del presente sin obtener respuesta alguna de la contraparte…”*.

Aun cuando dicha circunstancia fáctica se tenga por reconocida por no haber sido negada por la demandada, resulta claramente insuficiente para considerar que existió oposición a la división del condominio, en tanto más bien refiere a desaveniencias sobre el modo de hacer efectiva la división.

La divergencia sobre la manera de dividir el condominio no implica oposición a su realización, resultaría injusto que por ese desacuerdo cualquiera de las partes cargue

exclusivamente con las costas derivadas de un juicio que beneficia a ambos. Lo que lleva a imponer costas es la oposición maliciosa a la división del condominio en sí misma, pero nunca la falta de acuerdo en el modo de separar los dominios, ya que el régimen legal no impone una forma determinada bajo la cual los condóminos queden obligados a prestar su conformidad.

V. En conclusión: Por todo lo expuesto, toda vez que el allanamiento de la demandada a la pretensión principal de división del condominio fue efectuado de manera real, incondicionada, oportuna, total y efectiva, y no habiéndose acreditado que aquella incurrió en mora o se haya negado a la división, corresponde revocar la sentencia de grado en cuanto impuso la totalidad de las costas a la parte demandada e imponerlas por su orden (conf. art. 71 inc. 1 CPCC) y así lo dejo propuesto al Acuerdo.

En cuanto a las costas generadas en esta instancia propongo que se imponen a la parte actora vencida (artículo 69 del CPCC).

En virtud a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, propongo que se regulen los honorarios de los Dres. P. A. y S. M. A., apoderado y patrocinante, respectivamente, del actor, en conjunto, en la suma equivalente al 3,5%, y los del Dr. G. H. U., letrado patrocinante de la demandada, en la suma equivalente al 4%, en ambos casos del monto del proceso (artículos 5, 6, 13, 31 y 46 de la ley XIII N° 4) y con más el IVA si correspondiere.

Por lo expuesto a la primera cuestión me pronuncio PARCIALMENTE POR LA NEGATIVA.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Marcelo Fernando Peral dijo:

I. La Dra. Cordón Ferrando reseñó en lo esencial los detalles del caso, la decisión impugnada y los motivos de agravios por lo que me pronunciaré directamente sobre los aspectos sometidos a decisión de esta alzada.

II. Tal como señala mi colega en su voto, la demandada se agravia porque le fueron impuestas las costas y sostiene que debieron ser impuestas por su orden.

Al respecto adelanto que, luego de un detallado análisis de la demanda, de la contestación, de la sentencia apelada y de los agravios expresados, en mi opinión, por asistir razón al recurrente, la sentencia debe ser revocada en cuanto le impone las costas.

Ello es así, dado que ante el allanamiento efectuado por la demandada al contestar demanda resulta aplicable el principio por el cual en el juicio de división de condominio, es procedente la distribución de las costas en el orden causado (conf. Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba, sala civil y comercial, 25/09/2002, Goldman, Raúl c. Brandalisse, Marcela T., LLC 2003 (julio), 678 LLC 2003, 678, AR/JUR/5804/2002), salvo cuando uno de los interesados sea culpable de la situación procesal creada por haberse opuesto maliciosamente a la división (conf. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial

de San Isidro, sala I, 08/04/1999, Zubel S. C. A. c. Galera, Francisco y otro, LLBA 2000, 651, AR/JUR/1714/1999), lo que en el caso no se verifica.

No puede considerarse que hay oposición maliciosa a la división que da lugar a la imposición de costas, cuando el desacuerdo se refiere a la forma más beneficiosa de realizar la división del condominio o se advierte de alguna circunstancia relativa al bien que se debe dividir y cuando, como ocurre en autos, no se presenta prueba alguna del rechazo a la división.

Siendo ello así, si la demandada al contestar demanda se allanó a la división y sólo advirtió que su madre poseía un derecho de usufructo sobre el bien en condominio, solicitando se la mantenga en tal carácter y propuso que la división se realice en especie por considerar que la venta por subasta sería perjudicial por ser poco atractiva ante la existencia del usufructo, es claro no hubo ni hay de su parte oposición a la división. Por tal razón, las costas debieron ser impuestas por su orden, ya que ellas son derivadas de un juicio que beneficia a ambos contendientes.

En tal sentido se ha establecido que las costas derivadas de una acción de división de condominio deben imponerse por su orden, toda vez que el demandado no se opuso a la división del bien, por lo que su conducta no encuadra en las excepciones a la regla sobre imposición de costas para este tipo de procesos (Cámara 2a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Paraná, sala I, 07/07/2010, Romero, Rosa Argentina c. Romero, Armando Víctor, La Ley Online, AR/JUR/54319/2010).

Con similar criterio, también se sostuvo que resulta improcedente la imposición de costas a la demandada si el accionante no demostró la oposición injustificada de aquélla a un arreglo privado o la negativa a la división, o un comportamiento que la hubiera obstaculizado (conf. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala K, 20/06/2006, Del Estal de sabor, Filomena y otro c. Sabor, María de los Angeles y otro, DJ 13/09/2006, 117, AR/JUR/3331/2006).

III. Por lo hasta aquí expresado y en consideración a la actitud asumida por la demandada en el proceso, en coincidencia con la Dra. Cordón Ferrando, propongo hacer lugar a los agravios vertidos por la parte demandada y revocar la sentencia en cuanto le impuso las costas, las que deben ser impuestas en el orden causado (artículo 71, inciso 1, del CPCC).

En atención a la propuesta que formulo, también acuerdo con la nombrada colega en cuanto propone que las costas de segunda instancia se impongan a la parte actora vencida (artículo 69 del CPCC).

Respecto a los honorarios por las tareas de alzada, en virtud de la calidad, extensión y resultado de los trabajos profesionales, considero correcta la regulación propuesta por la

Dra. Cordón Ferrando, por lo que voto en idéntico sentido (arts. 5, 6, 8, 9, 13, 18 y 46 de la Ley XIII n° 4).

Por los fundamentos expuestos, me pronuncio en la primera cuestión PARCIALMENTE POR LA NEGATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, la Dra. Florencia Cordón expuso:

En vista del acuerdo arribado corresponde:

A) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la demandada.

B) REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia recurrida en cuanto impuso las costas de primera instancia a la demandada, imponiéndolas por su orden (conf. artículo 71 inc. 1 del CPCC).

C) IMPONER las costas de segunda instancia al actor vencido.

D) REGULAR los honorarios profesionales de los Dres. P. A. y S. M. A., en conjunto, en la suma equivalente al 3,5% y los del Dr. G. H. U., en el 4%, en ambos casos del monto del proceso, con más el IVA si correspondiere.

E) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Tal mi voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Marcelo Fernando Peral dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propiciado por la Dra. Cordón Ferrando, en tanto refleja fielmente el acuerdo antes logrado.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (art. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar:

S E N T E N C I A:

Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:

A) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la demandada.

B) REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia recurrida en cuanto impuso las costas de primera instancia a la demandada, imponiéndolas por su orden (conf. artículo 71 inc. 1 del CPCC).

C) IMPONER las costas de segunda instancia al actor vencido.

D) REGULAR los honorarios profesionales de los Dres. P. A. y S. M. A., en conjunto, en la suma equivalente al 3,5% y los del Dr. G. H. U., en el 4%, en ambos casos del monto del proceso, con más el IVA si correspondiere.

E) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

RIFFITHS
CAMARA

Florencia CORDON FERRANDO
JUEZA DE CÁMARA

Marcelo Fernando PERAL
JUEZ DE CÁMARA

REGISTRADA BAJO EL Nº 28 DE 2024 – SDC.- Conste.

Ricardo Fabián GRIFFITHS
SECRETARIO DE CAMARA