

Villa Regina, 29 de noviembre de 2018.-

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "BRISOLA MACHADO MARIA ROSANE c/ TORRES CLAUDIO DANIEL s/ DIVISIÓN DE CONDOMINIO" (Expte. N° 7404-J21-13); de los cuales.-

RESULTANDO:

A fs. 07/11 se presenta la Sra. María Rosane Brisola Machado interponiendo demanda de división de condominio contra Claudio Daniel Torres respecto del inmueble identificado catastralmente como Parcela 06-1-A-598 A-07 y/o compensación económica por la parte proporcional de sus derechos sobre el terreno.-

Expone que les pertenece el citado inmueble en calidad de condóminos en la porción indivisa del 50% a cada uno, habiéndolo adquirido ambos mediante boleto de compraventa en fecha 15 de junio de 2011.-

Manifiesta haber agotado la instancia de mediación previa sin que pudiera arribarse a acuerdo alguno en razón de la incomparecencia del ahora demandado a la audiencia correspondiente.-

Ofrece prueba documental, confesional, informativa y testimonial. Fundamenta su reclamo en derecho y peticiona en consecuencia.-

A fs. 12 se provee el trámite con carácter de ordinario y se dispone el traslado de la demanda al accionado.-

A fs. 13 obra cédula de notificación de la demanda dirigida al Sr. Claudio Daniel Torres debidamente diligenciada.-

A fs. 14 la actora peticiona la declaración de rebeldía del demandado, a lo cual se hace lugar a fs. 15.-

A fs. 18 obra acta de audiencia preliminar en la que se dispone una nueva audiencia para el 27 de mayo de 2014.-

A fs. 19 obra cédula diligenciada por la cual se notifica al demandado la providencia por la cual se lo declara en rebelde.-

A fs. 20 obra acta de audiencia preliminar en la que se deja constancia de la imposibilidad de arribar a acuerdo alguno por la incomparecencia de la parte demandada. Se dispone la apertura a prueba proveyéndose a la ofrecida por la parte actora.-

A fs. 49/50 obra informe de la Inmobiliaria Benito con el que se acompaña copia del Boleto de Compraventa suscripto por las partes y por el que adquieren el inmueble citado.-

A fs. 55/56 obra informe del Registro de la Propiedad Inmueble del que resulta último titular registral del inmueble objeto de la demanda la Sra. Roxana Patricia Candela.-

A fs. 61 obra acta de audiencia de prueba en la que se deja constancia de la incomparecencia del demandado estando debidamente notificado de la misma.-

A fs. 81 obra acta de audiencia de prueba en la que se deja constancia de las declaraciones testimoniales de Claudia Maricel Seewald y Rosana Patricia Candela.-

A fs. 83 obra certificación de la prueba producida en autos. Se dispone la clausura del período de prueba.-

A fs. 87 se ponen los presentes autos a disposición de las partes para alegar.-

A fs. 91 pasan éstos autos a dictar sentencia.-

A fs. 92 se presenta la Dra. Riquelme Catalán solicitando se dicte sentencia en estos obrados.-

CONSIDERANDO:

1) Que, encontrándose estos actuados para dictar sentencia, y en atención a la postura sentada por el Superior Tribunal de Justicia rionegrino en autos caratulados “Jerez Fabian Armando c/ Municipalidad de San Antonio Oeste s/ Accidente de Trabajo”, (Expte. N° 26536/13; Se. 105/15, del 23/11/2015; acápite 3.2); corresponde decir aquí que múltiples factores han coadyuvado al dictado de la presente sentencia en la fecha de mención, citando a sus efectos las cuantiosas subrogancias al Juzgado de Instrucción Penal N° 20, la intervención de la suscripta en forma permanente en expedientes penales por excusación del titular a cargo del organismo judicial mentado hasta el 01/08/2017; subrogancia en causas del Juzgado de Familia local por excusación de su titular; readecuación de sistemas informáticos y capacitaciones al respecto (Lex Doctor 9, notificaciones digitales, transferencias bancarias electrónicas, capacitación en archivo, ejecuciones fiscales virtuales, protocolización virtual, etc.); constantes cambios de integración del Juzgado a mi cargo; la cantidad de procesos urgentísimos (vgr. amparos y concursos) y de audiencias realizadas personalmente por la suscripta, entre otros; y el denodado cumplimiento del Plan de Recuperación aprobado por la Auditoría General Judicial del Poder Judicial de la Provincia de Río Negro en Expte. N° AJG-17-0017, que se encuentra atravesando este organismo judicial; descartando con ello desidia

alguna que eventualmente se me pudiera endilgar.-

2) Que, habiendo tramitado éstas actuaciones en su mayor extensión antes de la entrada en vigencia el 01/08/2015 el Código Civil y Comercial, no habiéndose requerido ni adecuado de oficio a tal normativa la tramitación de autos, se impone aclarar que se resolverá teniendo en consideración la normativa vigente durante su mayor tramitación, adoptando la posición que sostiene el Dr. Julio Cesar Rivera en el artículo “Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones preexistentes y a los procesos judiciales en trámite. Algunas propuestas” publicado en La Ley del 17/06/2015 pag. 1, y en el cual expresara como conclusión “...las nuevas leyes, y ello incluye al Cód. Civil y Com., no deben ser de aplicación para resolver los casos judiciales pendientes; salvo acuerdo de partes; o en hipótesis excepcionales y siempre que se respete la garantía del debido proceso, lo que comprende el derecho de alegar y probar sobre los efectos de la nueva ley y que el pronunciamiento final satisfaga el principio de congruencia”.-

3) Adentrándome ahora a las cuestiones tratadas en el proceso he de comenzar diciendo que habiendo sido notificado el demandado Sr. Claudio Daniel Torres debidamente de la demanda incoada en su contra, -lo cual surge de la correspondiente cédula de notificación agregada a autos (fs. 13)-, destaco que nunca se apersonó a hacer ejercicio de sus derechos, todo lo cual trajo como consecuencia que se declarara su rebeldía (fs. 15), la cual por lo demás le fue también debidamente notificada (fs. 19). Tal situación de incomparecencia se mantuvo constante en toda la tramitación del proceso, ya que no tuvo ninguna intervención posterior a tal declaración.-

A su respecto debo citar aquí el art. 59 del CPCC el cual de forma expresa prescribe que "La parte con domicilio conocido, debidamente citada, que no compareciere durante el plazo de citación o abandonare el juicio después de haber comparecido, será declarada en rebeldía a pedido de la otra. Esta resolución se notificará por cédula o, en su caso, por edictos por dos días. Las sucesivas resoluciones se tendrán por notificadas por ministerio de la ley...". Sobre las consecuencias que en materia procesal trae aparejada tal declaración el artículo siguiente del CPCC dispone que "La rebeldía declarada y firme exime a quién obtuvo la declaración de acreditar los hechos invocados, los que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles; ello sin perjuicio de las facultades que otorga al Juez el artículo 36, inciso 2..."-.

Dable es destacar aquí que aunque la doctrina no es unánime en lo que hace a los efectos que tal instituto tiene sobre la sentencia, he de pronunciarme siguiendo la postura que sobre la cuestión tienen los Dres. Roland Arazi y Jorge Rojas, quienes con

meridiana claridad nos enseñan que "...la declaración de rebeldía en juicio civil dispositivo debe relevar de la prueba de los hechos afirmados en la demanda no contestada, siempre que sean ellos verosímiles y de acaecimiento probable. No obstante, esos hechos pueden quedar desvirtuados por las constancias del expediente" (ARAZI-ROJAS, "Código Procesal...", Santa Fe; Ed. Rubinzal- Culzoni, TI, p. 87).-

Así las cosas la rebeldía declarada en el marco de un proceso civil conlleva aparejada una presunción de veracidad en lo que respecta a los hechos tal como los expuso la actora en su demanda. No obstante, no pueden considerarse sin más como una verdad absoluta, sino deben ser considerados como un punto de partida que ha de tomar el juzgador para sentenciar, con la exigencia de sopesarlos inexorablemente con el resto de la pruebas producidas en autos. Esto último tiene por objetivo el corroborar si la presunción se confirma con tales elementos, o por si por el contrario quedan desvirtuados, y resolver en consecuencia.-

4) A los fines de tratar la pretensión que sirve de fundamento a la demanda incoada de división de condominio, principio por decir que la Sra. María Rosane Brisola Machado acompaña en su primera presentación boleto de compraventa de fecha 15 de junio de 2011 por el cual se instrumenta la compra que ella misma hiciera con el aquí demandado Sr. Claudio Daniel Torres al Sr. Atilio Ferdinando Fedalto del inmueble que se identifica como parcela 06-1-A-598A-07.-

Dable es recordar aquí que el Art. 2673 del Código Civil otrora definiera el derecho real aquí alegado al expresar que "El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble". Por otra parte, y en cuanto a la legitimación para accionar por su división, el art. 2692 del mentado digesto expresa 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".-

Así surge palmaria que para que prospere la división del inmueble que aquí se pretende, se debe analizar la presencia efectiva de un derecho real de condominio. Y a tal me avoco.-

A su respecto resulta ilustrativo traer aquí lo expresado por la jurisprudencia en cuanto a que "En la transmisión dominial nuestro codificador se enroló en el sistema romano de título más modo. Para ser, entonces, titular de un derecho real de dominio se requiere:

1) Título: a. título causa o acto jurídico que da nacimiento a derechos; y b. título instrumento: escritura, adjudicación judicial o un acto administrativo -vgr. donaciones

del Estado-; 2) Modo: tradición o entrega de la posesión; y 3) Inscripción: con el objeto de lograr la oponibilidad de ese derecho real frente a terceros (Vinassa Liliana María "Estado de indivisión Hereditario" Revista El Notariado n° 7 año 1988 p. 61 y ss.)" (Ref.: "Landeyra, Azucena Blanca c/ Sigwald Stoianoff, Santiago y otros", Cám. de Apel. en lo Civ. y Com. de Mar del Plata, Bs. As., Sent. del 13/07/2010, Id SAIJ: FA10994903).-

Por otra parte el art. 1184 del CC prescribe que "Deben ser hechos por escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: ...8.- Las transacciones sobre bienes inmuebles". Concordantemente el art. 1185 del mismo ordenamiento legal establece que "Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública".-

En el caso de marras se carece de escritura pública por la cual se transmite el dominio a los compradores. Contamos solamente con un "boleto de compraventa". Mas, cabe resaltar aquí que, según nuestro ordenamiento jurídico, no es necesario la previa celebración de tal tipo de instrumento. Lo que si es necesario para que opere la efectiva transmisión de un derecho real sobre un inmueble, de manera indefectible, es el cumplimiento de dos requisitos: 1) en primer término la instrumentación de dicha compraventa en una escritura pública, y 2) la posterior inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad Inmueble, ésto último a los efectos de serle oponible a terceros.-

Ninguno de éstos requisitos los encontramos cumplidos en los presentes autos. El informe del Registro de la Propiedad Inmueble surge que la titularidad del inmueble en cuestión recae en la persona de la Sra. Roxana Patricia Candela de manera exclusiva, y de ninguna de las partes del presente proceso. Por tal razón cabe concluir que la aquí actora no se encuentra con la debida legitimidad de fondo para haber entablado presente acción, ello así en razón de que con la celebración del boleto de compraventa no completó los requisitos prescriptos por la ley para obtener la propiedad, en éste caso indivisa, de una porción del inmueble. Falta en la parte actora la legitimación sustancial necesaria para que prospere la acción aquí entablada. Por caso tampoco la acción incoada lo fue contra un titular registral de dicho inmueble.-

En cuanto la posibilidad de peticionar en casos como el presente la división de un condominio por el adquirente de una porción indivisa, útil es recordar aquí que tienen dicho los tribunales de la provincia de Buenos Aires en lo Civil y Comercial que "Pretender lograr la división de un condominio sobre la base de un boleto de compraventa, importa confundir el derecho real de condominio con el contrato de compraventa a que se refiere el art.1323 del Código Civil, que tiene alcance declarativo en el sentido que mientras el vendedor no entrega la cosa continúa siendo su propietario y el comprador no adquiere hasta ese momento más que un derecho a la cosa, no un derecho sobre la cosa o en la cosa" (Ref.: SCBA, Ac 41883 S. Fecha: 29/05/1990. Juez: SAN MARTIN (SD). Carátula: Meo, Horacio c/ Suárez, Stella s/ División de condominio. PUBLICACIONES: AyS 1990-II-286. Mag. Votantes: San Martín, Laborde, Mercader, Negri, Salas. Publicado en Lex Doctor).-

También que "El boleto de compraventa confiere al adquirente un jus ad rem, una vocación o derecho personal al dominio del bien, pero jamás el derecho real consagrado por el art. 2506 del digesto civil y cuya adquisición derivada por actos entre vivos exige modo y título suficientes. Sin éste último - en el caso, la llamada escritura traslativa de dominio -, el derecho real no se constituyó en cabeza de los compradores por boleto, quienes sólo poseen un derecho personal para adquirir el derecho real" // "El boleto de compraventa no resulta un título de dominio, pues ese derecho real sólo deviene transmisible mediando escritura pública, tradición e inscripción (arts. 577, 1184 inc. 1º, 1185, 2505, 2524, 2601, 2602, 2603 y 2609 Código Civil); requisitos que deben también concurrir cuando aquél derecho real de propiedad pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosa, configurándose recién entonces la existencia de condominio, en los términos que edicta el art. 2673 del Código de Vélez". (Ref.: SN 7953 RSI-499-6 I. Fecha: 14/09/2006. Carátula: Ruiz José Vicente c/ Apaza Norma Selva s/ División de condominio. Mag. Votantes: Porthé, Rivero de Knezovich, Telechea. Publicado en Lex Doctor).-

En virtud de lo expuesto, adelanto que rechazaré la pretensión de división de condominio; eximiéndome por lo demás de evaluar el resto de las probanzas aportadas, pues corresponde aclarar que aun cuando en el acápite I) de fs. 07 se haya solicitado daños y perjuicios contra el accionado, nada se ha argumentado ni concretamente reclamado por tal concepto.-

5) Resta expresar que las costas serán impuestas a la actora conforme el principio objetivo de la derrota normado en el Art. 68 del CPCC; dejando asentado desde ya que

los emolumentos profesionales se regularán en conformidad con los Arts. 6, 7, 8, 10, 11, 20, 24, 32 y 39 de la Ley N° 2212; en especial, considerando la naturaleza, relevancia y trascendencia moral del asunto; complejidad, calidad, eficacia, celeridad y extensión del trabajo efectivamente desempeñado.--

En consecuencia;

RESUELVO:

1.- Rechazar la demanda por división de condominio interpuesta por la Sra. María Rosane Brisola Machado contra Claudio Daniel Torres, respecto del inmueble identificado como Parcela 06-1-A-598 A-07, todo en virtud de los fundamentos brindados.-

2.- Imponer las costas a la actora; y a los fines de la regulación de honorarios, firme o consentida la presente, fíjase audiencia en los términos de los Arts. 24 y 32 de la Ley N° 2212.-

3.- Proveyendo a fs. 92: Estése a lo anteriormente resuelto.-

Regístrese y Notifíquese.-

nf / ps

Dra. PAOLA SANTARELLI

Juez