

IIIª Circunscripción Judicial de Río Negro.

Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Minería Nro. 5

Secretaría única

Resolución:

San Carlos de Bariloche, 1 de abril 2019.

VISTOS: Los autos "VAZQUEZ, ADRIANA C/ BROWN, MARIA LILIANA Y OTROS S/ DIVISION DE CONDOMINIO (Ordinario)" (expte. 05659-06).

RESULTA:

A) Que a fs. 22/24 Adriana Lucrecia Vazquez demanda la división de condominio de los inmuebles NC: 19-3-D-126-6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 -que integran una superficie total de 8.428,64 metros cuadrados- contra los condóminos María Liliana Brown, Leticia Etel Cooper, Graciela María del Rosario Ruiz, Gustavo Emir Ferro, Graciela Elda Gallardo, Josefina Malistoppi de Opfinger, Elizabeth Rosa Cordoba de Bustos, Elba Leonor Meier, Liliana Julia Argentina Quintana de Mendez, Irene Izquierdo de Fernandez, Juan Noel Cruceño, Rosa Margarita Paez de Calderón, María Elena Kolek, Nilda Diaz de Tomasini, Lucía Torrontegui, María Esther Orcellet, Elsa Rosalía Otero, Luisa Irene Zilli y Ada Otero de Simiand.

Relata que su parte, en condominio con los demandados, adquirieron en partes iguales, mediante escritura pública del 17/05/1984 los inmuebles cuya división se solicita en los términos del artículo 2692 del Código Civil.

Aclara que si bien la adquisición de los inmuebles fue realizada con el objeto de la construcción de un complejo habitacional de veinte casas, por diferentes razones dicho objeto jamás se concretó. En efecto, el plazo estipulado en el art. 2693 Código Civil se encuentra largamente vencido, encontrándose habilitada la promoción de la presente acción.

Invoca derecho y ofrece prueba.

B) Que a fs. 64/65 contesta demanda María Esther Orcelet, solicitando su rechazo total.

En primer lugar, niega todos los hechos que no reconoce expresamente.

Relata que efectivamente adquirió conjuntamente con la demás personas que fueron citadas, los terrenos de referencia y para los fines que alegó la actora. Asimismo, reconoce que por razones ajenas a la voluntad de los adquirentes, la obra final no se pudo concretar.

Indica que tanto la actora como la totalidad de los adquirentes participaron de distintas reuniones donde se debatió el destino de los lotes, ya que para muchos no era posible mantenerlos dado el costo de los impuestos y servicios que le demandaban. En consecuencia, terminaron decidiéndose por la venta.

Destaca que, además de los motivos expresados, la venta de los terrenos se motiva en la imposibilidad de su división, de manera que se resolvió entre los condóminos realizar arreglos directos entre consorcistas para vender y comprar sus partes. En tal contexto, su parte acordó con la Sra. Otero la cesión de su parte indivisa.

Opone excepción de prescripción y falta de legitimación pasiva.

Ofrece prueba.

C) Que a fs. 92/94 contesta demanda Luisa Irene Zilli solicitando su rechazo total en los mismos términos que María Esther Orcelet.

Asimismo, relata que oportunamente se puso en contacto con la Sra. Lucía Torrontegui a efectos de cederle su parte indivisa, hecho que acredita con instrumento privado.

Opone excepción de prescripción y falta de legitimación pasiva.

D) Que a fs. 95 Nilda Díaz de Tomasini contesta demanda.

En primer lugar, niega todos los hechos que no reconoce expresamente.

Por otro lado, afirma que es cierto que ha adquirido conjuntamente con el resto de las partes, mediante escritura pública, los inmuebles descritos en la demanda; y, a tal fin, se constituyó una sociedad denominada "Consortio Tana-Huen" integrada tanto por la actora como por los codemandados.

El objeto de esta particular compraventa, mediante la creación de una persona jurídica, tenía por fin inmediato adecuarse a la operatoria del BHN HN 680, con el objeto de construir un barrio de viviendas para los docentes que inicialmente integraron la sociedad.

Indica que por diversas razones se diluyó el proyecto original y nunca pudo concretarse; por lo que lo requerido por la actora en las presentes actuaciones deviene absolutamente razonable y necesario.

Manifiesta su interés en que disuelva la sociedad civil Consortio Tana-Huen.

E) Que a fs. 124/126 contesta demanda Lucía Torrontegui solicitando su rechazo total en los mismos términos que María Esther Orcelet y Luisa Irene Zilli.

Indica que Luisa Irene Zilli le cedió su parte indivisa, hecho que acredita a través de instrumento privado.

Opone excepción de prescripción y falta de legitimación pasiva.

F) Que a fs. 136/137 la actora contesta traslado de las excepciones interpuestas por la codemandada Zilli.

En cuanto a la excepción de prescripción solicita su rechazo invocando el art. 4019, inc. 3 que establece la imprescriptibilidad de la acción de partición.

En relación de falta de legitimación pasiva, solicita su rechazo por cuanto la supuesta cesión no fue realizada mediante escritura pública, tal como lo determina el art. 1184, inc. 9 del Código Civil.

G) Que a fs. 148/149 la actora contesta las excepciones interpuestas por Torrontegui en los mismos términos que la contestación referida precedentemente en el apartado "F".

H) Que a fs. 158 contesta demanda Liliana Brown solicitando se rechace íntegramente la misma.

Niega todos los hechos que no reconoce expresamente.

Alega que hace muchos años la actora se fue a Mendoza y nunca se hizo cargo de la sociedad, la cual no tenía recursos. En ese contexto, diversos consorcistas fueron pagando las cargas fiscales, red de aguas, rentas y otros; sin embargo, la actora jamás se enteró ni se hizo cargo.

Luego, la sociedad decidió la venta de los bienes y nombró a una comisión por acta para que suscribiera las escrituras a nombre del consorcio. Así, se escrituraron diversos lotes a nombre de terceros.

Indica que toda la documentación y constancias están en poder del Escribano Quiroga.

Enfatiza que la demanda merece ser rechazada, por cuanto no existe ni existió un condominio de los demandados con la actora, ni de los demandados entre sí.

Ofrece prueba.

I) Que a fs. 160 contesta demanda Leticia Cooper solicitando su rechazo.

Niega los hechos invocados por la actora y q no reconoce expresamente.

Sostiene que el consorcio Tana-Huen que integraron junto con el resto de los demandados se encuentra disuelto desde hace ya varios años.

Indica que no es condómina de ningún inmueble, por lo que la actora ha entablado su demanda en forma errónea y equivocada.

Ofrece prueba.

J) Que a fs. 176 se presenta Juan Noel Cruceño y constituye domicilio.

K) Que a fs. 221/222 contesta traslado de la demanda Elizabeth Rosa Córdoba de Bustos y se allana a la pretensión de la actora.

Afirma que es cierto que adquirió junto a la actora y los demandados los inmuebles cuya división se solicita; que el objeto de la adquisición fue la construcción de un compejo habitacional en los términos que indica la actora; y que el mismo no se concretó por diversos motivos.

Desconoce si hubo condóminos que cedieron su porción indivisa.

Ofrece prueba.

L) Que a fs. 363 se presenta Josefina Malintoppi y se allana a la demanda.

Afirma que son exactos los hechos relatados por la actora y presta conformidad a que se divida el condominio existente sobre el inmueble objeto de la presente.

M) Que a fs. 402/403 Rosa Margarita Páez contesta demanda allanándose a la pretensión de la actora.

N) Que a fs. 495 se decretó la rebeldía de María Elena Kolek, Elsa Rosalía Otero y Liliana Julia Argentina Quintana, en tanto habían sido oportunamente notificadas y no comparecieron.

Ñ) Que a fs. 529/532 la Defensora de Ausentes se presenta en representación de Elba Leonor Meier e Irene Izquierdo de Fernandez y contesta demanda solicitando que se rechace con costas.

Luego, a fs. 629 se notificó Meier del traslado de la demanda; y no se presentó ni contestó demanda.

O) Que a fs. 551 se presentó a estar a derecho Liliana Julia Argentina Quintana por presentada y a fs. 552 se ordenó el cese de su rebeldía.

P) Que a fs. 554 se decretó la rebeldía de Gustavo Emir Ferro, Graciela del Rosario Ruiz, Ada Otero de Simiand y Graciela Gallardo.

Q) Que a fs. 727 se presentan Arnoldo Fernandez Ruiz, Marta María Inés Ruiz, Arnoldo Rodrigo Ruiz Fernández y Ramiro Rafael Ruiz Fernández, herederos de la señora Graciela María del Rosario Ruiz; y se allanan a la pretensión de la actora.

R) Que a fs. 746 se abrió la causa a prueba con el resultado que el secretario certificó a fs. 865.

S) Que a fs. 869/880 contesta demanda la Defensora Oficial interviniente, en los términos del art. 356 del CPCC y se pronuncia sobre el mérito de la prueba.

T) Que a fs. 885/887 alegó la parte actora; a fs. 888/889 alegó Lilana Brown y a fs. 890/91 alegó Elisabeth Córdoba.

U) Que a fs. 892 se llamó autos para sentencia mediante providencia que se encuentra firme.

#### Y CONSIDERANDO:

1°) Que, en primer término, cabe aclarar, que no resulta de aplicación a este caso el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, porque ello afectaría el derecho de defensa de las partes de raigambre constitucional (art. 18 de la Constitución Nacional), ya que tanto el hecho invocado, como la demanda interpuesta, ocurrieron bajo el régimen del Código Civil de Vélez Sarsfield. Por lo tanto, y en virtud del principio de irretroactividad en la aplicación de las leyes, habré de aplicar la normativa vigente en ese momento.

2°) Que el art. 2673 del Código Civil establece que “El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa

mueble o inmueble.”; y, por su lado, el art. 2.692 dispone que “Cada copropietario está autorizado a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a una indivisión forzosa.”

3°) Que, en el caso que nos ocupa, se puede observar que los inmuebles objeto de esta acción de división de condominio se encontraban inscriptos a nombre de la sociedad civil consorcio Tana-Huen, excepto la parcela 07 que aparece inscripta a nombre de Mónica Beatriz Spano, conforme surge de los informes de dominio de fecha 08/10/04 que se adjuntaron con la demanda (fs. 10/17).

4°) Que si bien la parte actora y los demandados han conformado e integrado la sociedad civil referida, lo cierto es que los inmuebles no fueron adquiridos en condominio por aquéllos. Esto lo corrobora la escritura nro. 299, del 17/05/84 de donde surge que fue la sociedad civil la que adquirió el dominio de todos los inmuebles.

5°) Que, por otro lado, no hay ningún elemento que permita afirmar la existencia del condominio invocado.

Al respecto, sólo se han acompañado fotocopias de actas de reuniones de la sociedad, pero de ninguna de ellas surge que los inmuebles se hubieran adjudicado en condominio a sus integrantes.

6°) Que, siendo ello así, se puede concluir que ni el accionante ni los demandados han sido ni son condóminos de los inmuebles objeto de esta acción, por lo que no poseen legitimación para demandar ni para ser demandados en este proceso.

Recuérdese que la legitimación es la titularidad en la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión y es uno de los requisitos para obtener una sentencia favorable (legitimación activa) o ser condenado (legitimación pasiva). Es un requisito esencial de la acción que puede juzgarse incluso de oficio sin que ello viole el principio de congruencia, tal como se ha resuelto reiteradas veces. La falta de legitimación se configura cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica en que se sustenta la pretensión, con prescindencia de que ésta tenga o no fundamento (CSJN, 02/06/1998, "Instituto de Servicios Sociales Bancarios c/ Provincia de Corrientes ", JA

2001-I-síntesis; Lexis 1/48004).

7°) Que, en virtud de todo lo expuesto, teniendo en cuenta que todo lo relativo a las decisiones que se hubieran tomado en el ámbito interno de la sociedad son ajenas al objeto de esta pretensión; y porque era carga de la parte actora demostrar las circunstancias alegadas en su pretensión (art. 377 del CPCC), corresponde rechazar la demanda.

En relación a la carga probatoria se ha dicho que "La relación jurídico-procesal impone a las partes o sujetos determinadas conductas en el desarrollo del proceso, cuya inobservancia les acarrea consecuencias adversas, más o menos graves..." (Devis Echandía, citado por Falcón, Enrique "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado-Concordado-Comentado, Tomo III, pág. 145/146, Abeledo Perrot, 1989).

Recuérdese que los jueces no están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes sino sólo aquellas que estiman conducentes para la correcta solución del litigio (Fallos 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera), ni ponderar exhaustivamente todas las pruebas agregadas sino sólo aquellas que estiman conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos 308:584 entre otros).

8°) Que la parte actora debe pagar las costas del juicio porque no hay razones para omitir el principio general previsto en el artículo 68 del CPCCRN; excepto las causadas por quienes se allanaron a la pretensión de la actora (Nilda Díaz de Tomasini, Elisabeth Rosa Córdoba Bustos, Josefina Malintoppi, Rosa Margarita Páez y los herederos de Graciela María del Rosario Ruiz) que se imponen en el orden causado.

9°) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta que quede firme la imposición de costas y se determine la base (artículos 24 y 33 de la ley G 2.212), porque a la audiencia necesaria para establecerla sólo debe citarse al obligado a pagar los honorarios y recién con aquella firmeza se sabrá con certeza quién es el obligado.

En consecuencia, FALLO: I) Rechazar la presente demanda. II) Condenar a la parte actora a pagar las costas del juicio, excepto las causadas por quienes se allanaron a la pretensión de la actora (Nilda Díaz de Tomasini, Elisabeth Rosa Córdoba Bustos,

Josefina Malintoppi, Rosa Margarita Páez y los herederos de Graciela María del Rosario Ruiz) que se imponen en el orden causado. III) Diferir la regulación de honorarios hasta que quede firme la imposición de costas y se determine la base. IV) Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia.

Cristian Tau Anzoátegui  
juez