

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II DIVISIÓN DE CONDOMINIO. - División y adjudicación en especie. Convenio.

DOCTRINA: Tratándose de una división de bienes susceptible de dividirse en especie y adjudicarse partes a cada condómino, procede la acción instaurada.

Si existe entre los interesados mayores de edad un convenio en el que se ha proyectado la división, debe cumplirse lo pactado.

Cámara Nacional en lo Civil. Sala D.

AUTOS: DI LAUDO, MARÍA LAVEGLIA de y otros c/DI LAUDO, MARÍA LENTINI de y otro.

2º Instancia. - Buenos Aires, febrero 22 de 1967.

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

El Dr. Sánchez de Bustamante dijo:

1º En el juicio sucesorio de Roberto Di Laudo se formalizó un convenio entre todos los interesados a los fines de la división y adjudicación de los bienes - fs. 129/131 -, que mereció la aprobación del juzgado - f. 197 - y que para darle cumplimiento motivó el otorgamiento de la escritura pública fechada el 7/12/60, cuyo testimonio obra a fs. 8/17 del sub lite.

Entre otras cosas se estipuló en la cláusula 2ª que a María Graciana Lentini de Di Laudo y a sus hijos Ercilia Vicenta Nelly de Di Laudo Lentini de Rodríguez, Osvaldo Domingo y Alicia Beatriz Di Laudo y Lentini; y a María Antonia Laveglia de Di Laudo y a sus hijos Roberto Carlos y Liliana Hersilia Di Laudo y Laveglia, se les adjudicaban las fincas ubicadas en las calles Acoyte 1605/1607 y Luis Viale 99, manifestando los nombrados que las adquirirían "en condominio y en proporción de una tercera parte, María Graciana Lentini de Di Laudo y sus hijos, y dos terceras partes María Antonia Laveglia de Di Laudo y sus hijos, dejando expresamente establecido que en caso de concretarse la división del inmueble, proyectada en el convenio de que se ha hecho mérito, los nombrados en primer término se adjudicarían la finca de la calle Acoyte 1605/1607; y los nombrados en segundo término la finca Luis Viale 99".

Invocando dicho antecedente, María Antonia Laveglia de Di Laudo, por sí y sus hijos, reclama en cumplimiento de lo pactado la división del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

condominio en especie, a lo que se niegan las otras partes alegando que debe procederse a la venta de los bienes por no ser factible esa división del inmueble, reconviniendo a su vez por rendición de cuentas.

La sentencia hace lugar a la acción, por estimar de aplicación al caso el régimen de la ley 13512; accede igualmente a la reconvención y declara las costas de la primera acción a cargo de los demandados y las de la reconvención a cargo de los actores. Ambas partes apelan, y en subsidio recurre también la actora por no haberse hecho lugar a la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes.

2º Estimo que los agravios que vierte la parte demandada no conmueven los fundamentos del fallo, que se apoya en lo expresamente estipulado y los principios legales que gobiernan la materia. Por mi parte, agregaré que la interpretación del a quo está respaldada, además, por la conducta observada por las partes en el acto mismo de contratar y con posterioridad a la formalización del convenio.

Doy por reproducidos los conceptos vertidos por el juez acerca de la prevalencia de la división en especie, siempre que sea legal y materialmente posible y no ocasione un perjuicio apreciable, ya que es el sistema incorporado firmemente a nuestra legislación positiva; y no insiste sobre el asunto con mayores argumentaciones por cuanto la doctrina y la jurisprudencia son coincidentes y ampliamente conocidas. De allí que pasaré inmediatamente a valorar los motivos que se invocan en la alzada para impetrar la otra solución.

3º Por lo tanto, los contratos se hacen para ser ejecutados y su cumplimiento debe llevarse a cabo en la forma y tal como fue intención de 1as partes que los hechos se produjeran (art. 625, Cód. Civil).

En la especie resulta claro que los antecedentes que originaron la distribución de los bienes entre los sucesores de los causantes y sobre todo de la intención que de manera clara y concreta las partes litigantes dejaron consignada en la cláusula 2ª _transcripta de la escritura de partición y adjudicación de los bienes -, que lo resuelto por las mismas no era mantener el condominio sobre ambas fincas. Por el contrario, se dejó establecido que en caso de concretarse la división proyectada en el convenio, se adjudicaba a María Graciana Lentini de Di Laudo y sus nombrados hijos la finca de la calle Acoyte 1605/1607 y a María Antonia Laveglia de Di Laudo e hijos nombrados la de la calle Luis Viale 99.

Que la división se hizo efectiva de inmediato en la administración y disposición de los frutos no cabe duda, y ello se pone en evidencia con la misma conducta observada por los interesados, al dar cumplimiento a lo estipulado en lo que a esos aspectos del ejercicio del dominio se refiere. La referida escritura pública se firmó el 7/12/60. Hasta entonces los recibos de alquiler referentes a la finca Luis Viale 99 eran firmados por la sucesión de Domingo Di Laudo; pero a partir del 1/1/61. Los otorga personal y directamente la actora María Antonia Laveglia de Di Laudo, con quien se entiende el inquilino hasta que le hace entrega de las llaves

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

y Carlos Eduardo Weiss. Con posterioridad, la misma parte alquila la casa a Favio Muchnik, al que le siguió dando los recibos en la misma forma. La parte demandada confiesa que la actora se entendía directamente con todo lo relativo a dicha finca.

Igual procedimiento observó la parte demandada en cuanto a la casa de la calle Acoyte 1605/1607, pues desde la fecha de la mencionada escritura pública, María Graciana Lentini de Di Laudo se hizo cargo de la misma, comportándose en adelante como única dueña y suscribiendo los recibos de alquiler al locatario José Bursztein, mencionándola como "casa", sin otra aclaración, hasta noviembre de 1962. fecha a partir de la cual, surgida ya la desinteligencia que motiva este litigio. comienza a dar los recibos como si fuera casa "en condominio con Luis Viale 99".

Se desprende de lo expuesto que las partes reconocieron desde el primer momento la división y adjudicación de las fincas en la forma pactada, y que se condujeron como efectivas y únicas dueñas de las respectivas unidades, con total independencia, hasta que la actora logró incrementar los ingresos de la suya.

Si desde el punto de vista de hecho, en lo concerniente a la administración de las fincas y disposición de las rentas, la división tuvo lugar de la manera convenida, resulta que la oposición de la demandada para formalizar definitivamente la división en propiedad horizontal no se justifica, menos aún si se considera que la pericia efectuada por el ingeniero civil René O. Módica demuestra que la misma es perfectamente factible.

La circunstancia de que no se haya previsto especialmente ese modo de dividir el inmueble entre los medios posibles de ser utilizados, no es un obstáculo para procederse a la división en especie, tanto por constituir un derecho de propiedad previsto y reglamentado por la ley, como porque contempla la intención de los contratantes de no llegar a la enajenación del inmueble si la división en especie era susceptible de practicarse.

Pierde, entonces. toda fuerza de convicción el argumento de que el terreno no puede subdividirse por no encuadrar en la reglamentación municipal.

Bajo otro aspecto, la parte demandada no ha demostrado que la división aceptada por la sentencia le traiga un perjuicio digno de consideración, siendo presumible que cuando los adquirentes estipularon la división en especie, tuvieron en cuenta los valores de las respectivas fincas. pues de lo contrario no tendría sentido la adjudicación que recíprocamente pactaron. Las razones que se dan para afirmar la existencia de un daño no convencen, siendo de agregar que en el supuesto de que llegara a decidirse ampliaciones o modificaciones en el futuro, y surgieren divergencias, éstas podrían ser solucionadas mediante la correspondiente intervención judicial.

La diferencia actual de alquileres es efecto de la diligente administración de la actora en el ejercicio de los poderes independientes que los interesados se reconocieron al poner en práctica sus derechos, por donde no hace al fondo del asunto, ya que se trataría de una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

consecuencia natural de las facultades emergentes de la propiedad. La misma demandada admite que la situación de su inquilino es susceptible de tener una solución ventajosa. Por lo demás, lo relativo a los alquileres no es un punto que haya sido motivo de expresión de agravios, por donde no integra la materia sometida a consideración del tribunal (art. 241, Cód. de Proc.).

4º Dada la conclusión a que arribo, y por los motivos expuestos, no estoy de acuerdo con la sentencia en cuanto hace lugar a la reconvencción. La división en especie que prospera no hace más que dar forma definitiva a la adjudicación y división de uso y goce que de mutuo acuerdo y en cumplimiento de lo pactado funcionó desde el otorgamiento de la escritura pública que se labró a esos efectos, convenio que es ley para las partes (art. 1197, Cód. Civil).

De allí que los alquileres percibidos y consumidos por una y otra hayan ingresado definitivamente a sus respectivos patrimonios.

5º En cuanto a las costas, habiendo progresado la demanda y no la acción reconvenccional, deben imponerse las mismas a la parte vencida (art. 221, Cód. de Proc.).

Respecto de la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes, creo que las constancias de autos permiten formar criterio acerca del monto del juicio, por donde corresponde que sea practicada sin más trámite.

Por estos fundamentos, los del dictamen del asesor de menores de cámara, y los del juez en lo pertinente, voto por la afirmativa respecto de la demanda y la negativa sobre la reconvencción y las costas, las que deben imponerse en ambas instancias a la parte demandada.

El Dr. Cichero se adhirió al voto precedente.

Por lo que resulta del acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada excepto en cuanto condena a la parte actora a rendir cuentas y a la imposición de las costas, las que se declaran a cargo de los demandados en ambas instancias. - Miguel Sánchez de Bustamante. - Néstor Cichero. - Intervienen sólo los suscritos por hallarse vacante el otro cargo de juez de Cámara (Sec.: Andrés Rivas Molina)

Ver comentario siguiente:

Se firman en este fallo dos principios jurídicos: que los contratos se hacen para ser cumplidos y que la división de condominio debe hacerse en especie, salvo que se trate de cosas indivisibles.

Con relación al primero, la ley establece que los contratos deben ser ejecutados tal como fue la intención de las partes y que las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma.

Esta norma es elemental para la seguridad de las transacciones.

Con respecto al condominio, está aceptado por la doctrina y la jurisprudencia que son válidos y obligatorios los convenios entre los copropietarios relativos a la división de la cosa común.

Asimismo Lafaille agrega que puede convenirse la división provisional, que se traduce en una división de uso y goce hasta que sea oportuna o pueda realizarse la división en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

especie o mediante la licitación o la venta.

La división en especie es la división material de la cosa y es en principio obligatoria, cuando es posible y cada condómino recibe en esa forma una parte determinada de la cosa.

Y en el caso de autos, al constituirse el condominio, se convino la forma en que oportunamente se haría la división y adjudicación y desde ese mismo momento la división se formalizó, pues cada condómino se hizo cargo pacíficamente de la administración y disposición de los frutos de cada finca y se condujeron como únicos y efectivos dueños de cada unidad, reconociendo la división y adjudicación en la forma pactada.

Y, desde luego, siendo posible y estando convenida la división en especie y pudiendo cada parte recibir "esa parte" determinada de la cosa, resulta inadmisibles las pretensiones de los demandados de pretender la venta del bien por no ser posible la división en especie, apoyándose en las ordenanzas municipales con respecto a las medidas del terreno.

Como se ha demostrado en autos, con la pericia de un técnico, es perfectamente factible la división en especie y la adjudicación a cada condómino en la forma convenida, mediante el régimen de la ley 13512.

En consecuencia, estimo justo el fallo de segunda instancia que confirma la sentencia apelada, porque la división debe y puede hacerse en especie y porque así estaba pactado. - L. A. de M.