En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de agosto del año dos mil doce, reunida en Acuerdo la ***Sala B*** *de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dra. Nélida Susana Melero y asistencia de las Sras. Juezas de Cámara Dra. Graciela Mercedes García Blanco y Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados:* ***"D. A., G. R. c/ F., L. M. y otra s/ SUMARIO (División de condominio)", expte. nro. 56/12,*** *venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 312/10), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 178), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts, Dra. Nélida Susana Melero y Dra. Graciela Mercedes García Blanco.*

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: ***PRIMERA****: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 138/142vta.? y* ***SEGUNDA****: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?*

A la primera cuestión la Sra. Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo:

*El Sr. juez de la instancia de grado hizo lugar en todas sus partes a la demanda de división de condominio interpuesta por G. R. D. A. contra L. M. F. y J. F.. Declaró concluida desde la fecha de la presente, la copropiedad sobre los siguientes inmuebles: a) Lote "X" de la Manzana "**" del denominado B. I. de la ciudad de Comodoro Rivadavia, Departamento Escalante, Provincia del Chubut; b) P. del S. "X" de la Manzana "**" de la Ciudad de Comodoro Rivadavia, Departamento Escalante,*

*Provincia del Chubut, designada como Lote * y c) Unidad Funcional "*" (Planta Baja), integrada por los polígonos **-**, Lote X* de la Manzana ** de la Ciudad de Comodoro Rivadavia, de los que detentan las siguientes porciones de dominio: 50% la actora y 25% cada uno de los codemandados, cuya partición se llevará a cabo mediante la venta de los bienes en una proporción del 50% para la comunera accionante y del 25% para cada uno de los comuneros codemandados, del precio en dinero obtenido, con reconocimiento del derecho real de usufructo vitalicio y sin derecho de acrecer, constituido sobre los inmuebles premencionados a favor de R. M. de D. A.*

Señaló fecha para celebrar la 1ª audiencia de partición y designar perito tasador bajo apercibimiento de celebrase únicamente con quien asistiere y designar al experto que proponga.

Impuso las costas a los codemandados vencidos más el I.V.A. pertinente.

Dispuso que no pudiendo en esta etapa procesal, practicar la determinación numérica del quantum de los honorarios profesionales por procedimientos matemáticos, corresponde regularlos porcentualmente.

Los codemandados apelan la decisión del sentenciante.

Concedido el recurso cumplen a fs. 171/174 con la carga procesal, arts. 262 y 263 del CPCCCh.

Se agravian por cuanto en el fallo no se hace aplicación de la normativa arancelaria vigente para los procesos de división de cosas comunes.

Sostienen que es palmaria la arbitraria aplicación por el aquo de los arts. 19 y 39 de la Ley XIII N° 4, por cuanto estos son de aplicación a los procesos sin

sentencia ni transacción y a procesos de ejecución.

Transcribe el art. 31 y agrega que el porcentaje de regulación debió haberse practicado sobre la cuota parte defendida por la actora y no sobre el 100% del valor de los bienes involucrados, ya que la regulación de honorarios de cada profesional en la división de condominio tiene como límite el interés de cada representación en función de la participación del asistido en dicha copropiedad.

Acerca jurisprudencia.

El segundo agravio es sobre lo que entiende falta de regulación acorde a la labor efectivamente realizada e intereses en juego, ya que para resolver solo le bastó al sentenciante la valoración de la documental de informes de dominio de los inmuebles demandados y dos pruebas informativas, yerra el a-quo al regular el porcentual del 15% del valor de los bienes, resultando confiscatoria toda vez que la actora nunca fue propietaria del 100% de los inmuebles sino solo del 50% de los mismos.

Señalan que la elevadísima determinación del monto de las costas causa un gravamen irreparable, así como que el Juez haya omitido el cumplimiento de las disposiciones del art. 505 CC en lo que supere el 25% del monto de condena. Cita jurisprudencia.

Formula reserva del caso federal. Corrido el traslado, la actora guarda silencio.

En este tipo de juicios, la acción nace con la necesidad del actor de dividir el condominio y determinar concretamente su parte en él, lo que en definitiva implica disponer de lo que le corresponde.

El actor solicitó la división de los siguientes bienes inmuebles comunes: a) Lote "X" de la Manzana

*"**" del denominado B. I. de la ciudad de Comodoro Rivadavia, Departamento Escalante, Provincia del Chubut; b) P. del S. "X" de la Manzana "**" de la Ciudad de Comodoro Rivadavia, Departamento Escalante, Provincia del Chubut, designada como Lote *; c) Unidad Funcional "*" (Planta Baja), integrada por los polígonos **-**, Lote X* de la Manzana ** de la Ciudad de Comodoro Rivadavia, exponiendo que detenta el 50% y que J. F. el 25% y L. M. F. el restante 25%.*

El demandado luego de las negativas genéricas y específicas, manifiesta que resulta imposible la determinación de las cuotas porciones para la pretendida división de condominio porque existe reserva de usufructo a favor de R. M., concurriendo la rendición de cuentas que tramita por ante este Tribunal y que deberá realizar la actora para no afectar la cuota porción de los reclamados (ver fs.: 47vta. a 48 vta.).

El Sr. juez admitió en todos los términos la demanda y consideró que si bien los bienes están afectados al usufructo vitalicio constituido a favor de R. M. de D. A., que es lo que alegaba el demandado y que resultó cierto, nada impedía que los condóminos pudieran ejercer todos los derechos e impuso las costas a los demandados.

Y tal determinación es compartida, ya que la litis se inicia por la necesidad que la Sra. G. R. del A. tenía de partir los bienes y de disponer de su porción, a lo que por razones que fueron rechazadas por el sentenciante, se opusieron los codemandados y dieron lugar no solo a que la causa se iniciara, sino que transitara todo el proceso.

La imposición de costas debe ajustarse a la regla

general del art. 69 del CPCCCh.

Dicho ello el agravio se circunscribe al porcentaje otorgado a los apoderados de la actora.

Y coincidiré con el quejoso toda vez que en juicios como este el interés jurídico y económico comprometido es la porción que le pertenece y no otro, por lo que, si ninguno puede pretender el todo, los honorarios no pueden fijarse sobre algo que no estuvo en discusión. En ese sentido la jurisprudencia tiene resuelto que: "En efecto, si no se discute la parte que a cada uno le corresponde, los honorarios de cada profesional deben regularse sobre el valor de la parte de su cliente, aún cuando las costas hubieran sido impuestas en su totalidad a una de las partes del juicio, porque la litis se inicia por la necesidad que el actor tiene de partir el bien y de disponer de su porción, y nadie está pretendiendo el todo (…). Entonces, tal como se halla reconocido en doctrina y jurisprudencia, aún cuando las costas hayan sido impuestas en su totalidad a una de las partes, los honorarios de cada profesional han de regularse sobre el valor de la parte defendida. Ello también se relaciona con la existencia, en este tipo de juicios, de dos etapas perfectamente diferenciadas: los trabajos anteriores a la sentencia y los posteriores; en los que, los primeros, deben considerarse que se realizaron en beneficio de las respectivas partes y, entonces, la regulación debe comprender el interés económico atendido por cada profesional, en tanto que los trabajos inherentes a la partición serán de beneficio común.

Los honorarios deberán regularse con aplicación de acuerdo a lo que dispone el art. 31, de la ley de

aranceles el que determina que en la división de cosas comunes "el monto del proceso será el valor de los bienes objeto del mismo" el que se determinará de acuerdo al Art. 22, "si la actuación hubiera sido en beneficio general, y con relación a la cuota parte defendida, si la actuación sólo hubiese sido en beneficio del patrocinado".

El art. 31, referido a los juicios de "división de cosas comunes" solo previene la regulación de honorarios por tareas de beneficio común -conforme el tenor del párrafo primero de la normativa citada-, cuando en realidad también previene las que se realizan por tareas de beneficio particular (cf. párrafo segundo), ya que como dijera existen dos etapas perfectamente diferenciables.

En consecuencia, la base regulatoria para la determinación de los honorarios de los profesionales debe fijarse al valor de la cuota parte sobre lo que reclamaba y le pertenecía, pues este resulta el límite del interés en disputa, no correspondiendo tomar como monto el total de los valores de los inmuebles, sino, reitero, sobre el interés que se discutió y se logró 50% a favor de la actora y 25% cada uno de los codemandados.

Más allá de que la demanda haya sido admitida en su totalidad, el trabajo de los profesionales no difirió toda vez que alguna prueba fue común y se basó esencialmente en la documentación acercada.

Sin perjuicio de ello, el resultado obtenido a favor de su representado amerita que se disponga un porcentaje superior respecto de la regulación de los honorarios de los Dres. C. Z., P. D. P. y N. A. C., aunque inferior al dispuesto por el sentenciante de

grado, en consecuencia lo fijo en el 12%, manteniendo el 10% a favor de los Dres. M. A. D. y C. M. C., ambos del valor de la cuota parte de los bienes que le correspondió.

En punto a la aplicación del art. 505 del CC solicitado, el mismo resulta improcedente, atento a los montos arribados en la decisión.

Las costas de esta instancia las impongo por el orden causado ante la falta de controversia.

A fin de regular los honorarios tendré presente la labor profesional, el resultado obtenido, la posibilidad de que las pretensiones prosperen y demás pautas de los arts. 5, 6, 7 y 46 de la ley de honorarios.

A la segunda cuestión la Sra. Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo:

1) Admite los agravios del demandado y modifica el punto 3°) de la sentencia de fs. 138/142vta. en punto a los honorarios y, en consecuencia, regula los de los Dres. C. M. Z., P. D. P. y N. A. C., apoderados de la actora, conjuntamente, en el 12% del valor valor de la cuota parte sobre lo que reclamaba y le pertenecía y de los Dres. M. A. D. y C. M. C., patrocinantes de los codemandados, conjuntamente, en el 10% del valor de los bienes que le han sido adjudicados (arts. 6 a 10, 13, 19, 31, 46 Ley XIII N° 4 y Ley XIII N° 15).

2) Impone las costas de esta instancia por el orden causado y regula los honorarios del Dr. M. D. y de la Dra. C. M. C., conjuntamente, en el 30% de lo regulado a su parte para la instancia de grado.

A la primera cuestión la Dra. Melero dijo:

I. Considerando que, a tenor de la exigencia del art. 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut

es innecesaria la repetición de los argumentos formulados por las partes en cada uno de los votos de esta Alzada, por lo cual, a fin de evitar reiteraciones estériles que afectan los principios de celeridad y concentración procesal y resultando de quien abre el recurso la síntesis suficiente del caso traído a decisión, a ella me remito.

I.A.) A fs. 171/174vta. se agravia la parte apelante demandada, corrido traslado a fs. 175, el mismo no es contestado por a parte contraria.

I.B) Concretamente los agravios de la apelante demandada se centran en que el a-quo:

1) violó las disposiciones arancelarias vigentes (fs. 171vta./172vta.;

2) la regulación de los honorarios profesionales efectuada no se adecua a la labor efectivamente realizada e intereses en juego (172vta./174), y

3) incumplió con el prorrateo dispuesto por el art. 505 del Código Civil (fs. 174/ vta.).

I.C) Advirtiendo que la temática planteada por la agraviada demandada versa sobre los honorarios regulados, he de tratar los mismos conjuntamente atento a su interrelación.

Conforme la naturaleza del presente proceso, es de aplicación la Ley XIII, nro. 4, Régimen Arancelario para el Servicio Profesional de Abogados y Procuradores, Título II, Capítulo II – Monto del Proceso y de los Honorarios, bajo el Título: Posesión Interdicto, Mensura, Deslindes, División de Cosas Comunes, Escrituración – el art. 31 que prescribe que: "En las acciones posesorias, interdictos, mensuras, deslindes, división de cosas comunes, y por escrituración, el monto del proceso será el valor de

los bienes objeto del mismo, determinado de acuerdo a lo dispuesto por el art. 22, si la actuación hubiere sido en beneficio general, y con relación a la cuota parte defendida, si la actuación solo hubiere sido en beneficio del patrocinado.

Titulado - Determinación del valor de bienes muebles e inmuebles – El art. 22 dispone que cuando para la determinación del monto del proceso debiera establecerse el valor de bienes muebles o inmuebles, el Tribunal correrá vista al profesional o al obligado al pago del honorario para que en el plazo de tres (3) días estimen dichos valores.

Procedimiento en la Tasación Judicial:

Si no hubiera conformidad, el tribunal, previo dictamen de un perito tasador designado de oficio, determinará el valor del bien y establecerá a cargo de quién quedará el pago de honorario de dicho perito, de acuerdo con las posiciones sustentadas respectivamente por las partes.

Advierto que si bien el a-quo en el pto. 2do. de su fallo (fs. 142) señaló audiencia de partición, designando perito tasador, atento a lo sucedido en la audiencia de fs. 151 no se efectuó lo prescripto por al ley arancelaria y lo dispuesto por el a-quo.

Ha sostenido la jurisprudencia en forma unánime que: "En los juicios de división de condominio, la litis se origina en la necesidad de partir el bien y de disponer de la proporción que le corresponde a cada condómino. El objeto del juicio es, para cada uno, la parte que le corresponde en el inmueble y los honorarios de los profesionales han de regularse sobre el valor de la parte de cada mandante o patrocinado, aun cuando las costas hayan sido impuestas en su

totalidad a la demandada (en sentido unánime, crit. de la SCBA; "Bostiancic Juan c/ Schwitzer Adolfo s/ División de Condominio" - CC0101 - MP 92666 RSI-821-00 I - 4-7-2000; "Vello Vázquez c/ Vello Vidal s/ División de condominio" - CC0101 - MP 101009 RSI-1200-2 I - 17-10-2002; "Adrinat S.A. (s/ Quiebra) c/ Mellino S.A. (s/ Quiebra) s/ División de Condominio" - CC0101 - MP 127524 RSI-517-4 I - 1-4-2004: elDial.com - W12D19; "Lopez de Antonio, Ortelia c/ Establecimiento El Talar S.A. s/ División de condominio" - CC0102 - MP 95293 RSI-872-95 I - 2-11-1995; "Aretio de Sanchez, Eva M. c/ Aretio de Berchot, Susana B. s/ División de condominio" - CC0102 - MP 96702 RSI-311-96, I - 23-4-1996: elDial.com - WAD5).

Concretamente, tanto por legislación como jurisprudencia precedentemente individualizada y citada, no hay duda en cuanto a que si bien las acciones de cumplimiento de contrato y de división de condominio interpuestas versan sobre un único objeto material, el reclamo por división exhibe autonomía de contenido, pues apunta a obtener la cesación de la situación condominial que la admisión del reclamo básico y primero trae de suyo aparejado, por lo cual procede la regulación de honorarios por separado y con relación a la cuota parte defendida, que es la circunstancia que se ha producido en el presente proceso, habiendo logrado los profesionales de la parte actora el reconocimiento del 50% de los bienes inmuebles y un 25% de dichos bienes para cada uno de los codemandados aquí apelantes.

En cuanto a las consideraciones sobre el trabajo profesional desarrollado durante el proceso (fs. 172vta./174), la línea argumental expuesta por el

apelante carece de suficiencia técnica para entender que tenga alcance para revertir lo hasta aquí analizado donde ya se incluye la merituación en base a las circunstancias del proceso y la importancia de la labor desarrollada por los letrados patrocinantes de la contraria, esto es (fs. 47/49vta.) donde se presentan los codemandados con patrocinio letrado a contestar la demanda instaurada contra ellos -los codemandados con patrocinio-, fs. 72 -acompañamiento de oficio diligenciado y solicitud de libramiento de oficio-, fs. 110 - acompañamiento de oficio diligenciado ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la ciudad de Rawson-, y el éxito obtenido conforme emerge de lo decidido por el a-quo en cuanto al fondo de la cuestión litigiosa.

En lo atinente al planteamiento de la aplicación del art. 505 del Código Civil (fs. 174/vta.), advirtiendo que no se dan las pautas tenidas en cuenta por dicha normativa en el presente caso, corresponde no hacer lugar por improcedente.

Por las consideraciones expuestas arribo a la convicción de hacer lugar parcialmente a los agravios expuestos por los codemandados a fs. 171/174vta. y revocar parcialmente la sentencia de fs. 138142vta. en cuanto fuera materia de agravio (pto. 2do., 2do. párr). En consecuencia, y teniendo en cuenta las mismas pautas que la distinguida colega preopinante, los honorarios profesionales de los Dres. C. Z., P. D. P. y N. A. C. se regulan en el doce (12%) por ciento mientras se mantienen en el diez (10%) por ciento los de los Dres. M. A. D. y C. M. C., ambos del valor de la cuota parte de los bienes que le correspondió a cada uno de sus representados (Ley XIII, nro. 4, Régimen de Arancelario

para el Servicio Profesional de Abogados y Procuradores, Título II, Capítulo II – Monto del Proceso y de los Honorarios, art. 31).

I.D) Respecto a las costas de la Alzada, tengo presente que no se ha cumplido con el principio de contradicción, teniendo la debida oportunidad de ejercitar el derecho de defensa, sin que lo ejerciera debidamente la actora (ver traslado de los agravios de los codemandados conferido a la contraria por el término de ley a fs. 175).

Según Reimundín ("La condena en costas", p. 91), la falta de participación activa de una de las partes no puede impedir, por esa omisión, la actividad jurisdiccional frente o contra ella, y por lo tanto el vencimiento. La falta de oposición en el proceso, genéricamente considerado, no conlleva necesariamente a la exención de costas respecto de quien guardó silencio (CNCom, Sala C, 4/7/80, LL, 1980-D-223; íd. 8/8/80, L.L., 1980-D-767, 35.724-S y LL, 1981-A-351) (Roberto Loutayf Ranea: "Condena en costas en el proceso civil", p. 48, ed. Astrea, Bs. As., 1998), son todas ellas razones por las cuales se imponen las costas por el orden causado (art. 69, 2do. párr. de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A – Digesto Jurídico -). Difiero para el momento del acuerdo la regulación los honorarios de los profesionales intervinientes, la que se efectuará de conformidad a la labor desarrollada, el mérito y extensión de la misma, la trascendencia para las partes según las pautas de la Ley -XIII, nro. 4, art. 13 - Digesto Jurídico -).

A la segunda cuestión la Dra. Melero dijo:

Por coincidir con la fórmula postulatoria de la colega preopinante Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts

y entender que esta parte del voto no está comprendida dentro de las premisas prescriptas por el art. 169 de la Constitución Provincial, a la misma adhiero.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. García Blanco no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente

SENTENCIA:

1) Admitir los agravios del demandado y modificar el punto 3°) de la sentencia de fs. 138/142vta. en punto a los honorarios y, en consecuencia, regular los de los Dres. C. M. Z., P. D. P. y N. A. C., apoderados de la actora, conjuntamente en el doce por ciento (12%) del valor de la cuota parte sobre lo que reclamaba y le pertenecía y de los Dres. M. A. D. y C. M. C., patrocinantes de los codemandados, conjuntamente, en el diez por ciento (10%) del valor de los bienes que le han sido adjudicados.

2) Imponer las costas de esta instancia por el orden causado y regular los honorarios del Dr. M. D. y de la Dra. C. M. C., conjuntamente, en el treinta por ciento (30%) de lo regulado a su parte para la instancia de grado.

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2012
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"