En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los treinta días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y asistencia del primer vocal Dr. Manuel Horacio Pis Diez y de la segunda vocal Dra. Verónica Daniela Robert (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"B., G. P. c/ R., P. K. s/ DIVISIÓN DE CONDOMINIO"**, **expte. nro. 68/24**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 1 (expte. nro. 344/23), y atento al resultado del sorteo de fecha 8 de mayo de 2024 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica Daniela Robert, Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y Dr. Manuel Horacio Pis Diez.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 153/23 de fecha 19 de diciembre de 2023? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I. Vienen los autos a conocimiento de este tribunal de apelaciones por el recurso interpuesto por la parte demandada contra la Sentencia Definitiva nro. 153/2023. Concedido el mismo, expresa agravios por escrito electrónico ID 1371289. Corrido el traslado, contesta la parte actora por escrito ID 1384110.

II. *El fallo apelado*:

La jueza de grado hizo lugar al allanamiento de la demandada P. K. R. y viabilizó la demanda de división de condominio interpuesta por el actor G. P. B., declarando concluida desde la fecha del fallo, la copropiedad sobre el inmueble identificado como Parcela X. de la Manzana X., Partida Inmobiliaria n° X., Matrícula N° X., sito en G. M. n° X. del Barrio G. M. de Comodoro Rivadavia, cuya partición –según ordenó- se llevará a cabo en la forma que las partes acuerden de manera privada en el término de 90 días desde que la sentencia quede firme y de no ser ello posible, mediante la venta del bien, en una proporción de 50% del precio en dinero obtenido para cada comunero, conforme lo establecido en el art. 2374 del Código Civil y Comercial, para lo cual se sorteará perito tasador, conforme el Considerando 1.

Impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios profesionales.

Para así decidir, en breve síntesis, diré que la magistrada de grado atendió a la demanda y posterior allanamiento de las partes, este último efectuado por la accionada; quien consideró su acto como oportuno, total y condicional, solicitando la eximición de costas.

La jueza de grado, declaró lo pertinente respecto de la solución del condominio a dividir, aceptando la voluntad de las partes titulares y fijando las pautas para la efectivización de la partición. Seguidamente, respecto de las costas, entendió que la eximición debía ser excepcional dependiendo de las razones que pudieren justificar su procedencia. Para verificar las mismas, en el marco del allanamiento, tomó como prueba una notificación notarial –en etapa prejudicial- mediante

la cual el actor manifestaría su voluntad de concluir el condominio; aclaró que la prueba gozaba de plena eficacia como instrumento público no redargüido de falso y que ello denotaba el conocimiento de la demandada sobre aquella manifestación. Luego, que fue la accionada quien mantuvo una conducta omisiva respecto de la propuesta del actor, dando lugar a la reclamación, en tanto, en la etapa judicial, fue cuando formuló allanamiento, en la contestación de la demanda. Al momento de fijar las costas, la sentenciante fundó en el art. 69 del CPCCCh y en el art. 71 inc.1) del mismo cuerpo legal.

Para regular honorarios profesionales, atendió al principio de indivisibilidad de la acción, la labor desarrollada, naturaleza del proceso, etapa laborada, éxito obtenido y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Asimismo, dijo que, al ser un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, la regulación se realizará en porcentaje, según la norma pertinente.

En concreto, reguló los honorarios del Dr. R. A. H., apoderado de la parte actora, en el 15% y los del Dr. C. I. J., abogado patrocinante de la demandada, en el 15%; en ambos casos, del valor del inmueble objeto de división de condominio, con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la ley; ello conforme artículos, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 38, 46, 49 y 61 de la Ley XIII nro. 4. Fijó como base regulatoria el valor del inmueble que se acompañe de común acuerdo o el que determine el experto que se sorteare, según el art. 31 de la Ley XIII nro. 4.

III. *Fundamentos del recurso. Contestación*:

a) La demandada impugna la sentencia de grado, en primer lugar, por la imposición de costas. Se ampara en el allanamiento formulado y señala que su parte solicitó la imposición de costas por su orden y que el actor no se opuso a la petición.

Reprocha que el principio de eximición de costas en caso de allanamiento se hubiere ligado solo con el acta notarial presentada por la parte actora, en tanto esta –dice– habría sido dejada en un buzón sin necesidad de recibo ni verificación de que fue realmente recibida por su parte, atentando contra la defensa posible. Que la sola actuación la tuvo por notificada. Alega que no puede interpretarse que opuso resistencia al pedido extrajudicial de división del condominio cuando consideran como notificación fehaciente dejar en un buzón de correo un acta simple sin prueba de su recepción. Niega haber obstaculizado la progresión extrajudicial de los trámites pertinentes y de haber provocado el inicio de acciones.

Por otra parte, afirma que debe observarse el sentido de la sentencia a la luz del derecho a la vivienda digna, como derecho consagrado en la constitución convencionalizada e incluida en el Pacto Internacional de derechos Económicos Sociales y Culturales. Explica su razonamiento; y considera que se aniquila ese derecho cuando como consecuencia de un proceso no controvertido de división de condominio, las costas implican que el 30% del inmueble se destina a cubrirlas, quedando el 20% para su parte, que lo habita y un 50% para el marido. Solicita la revocación de la decisión de grado.

b) En segundo lugar, se queja por la regulación de honorarios ordenada, consistente en un 15% para el letrado de la actora y un 15% al de la demandada, sobre el valor del inmueble, dando como resultado un 30% que considera arbitrario.

Alega que, por la naturaleza, complejidad del proceso, la calidad, eficacia y extensión del trabajo, el monto regulado es excesivo, que se trata de un proceso no controvertido de una sola etapa, desde la promoción de la demanda hasta el allanamiento, donde no hubo labor profesional extensa, sino la confección de 3 escritos.

Por otra parte, en cuanto a la base regulatoria, entiende que en este caso es desproporcionado fijar los emolumentos en función del valor del bien inmueble, en tanto su parte, además de perder su vivienda por la liquidación, solo obtendrá un 20%, cargando con los costos del proceso casi con la totalidad de su patrimonio.

Solicita la aplicación del artículo 1255 del CCCN y entrelaza esta norma la Ley 24432, art. 13, como sustento de su postura. Cita jurisprudencia.

Solicita la revocación de la decisión de grado.

Réplica de la actora:

En una respuesta conjunta, la parte actora sostiene que la contraria intentó incorporar defensas que no interpuso en el tiempo procesal oportuno, que su allanamiento fue total e incondicional. Entiende que la pretensión deducida por su parte fue aceptada por la declaración de voluntad de la demandada.

Sin perjuicio del allanamiento, sostiene que fue necesaria la interposición de la demanda para lograr una

división que de otro modo no se había logrado, adjudica a la accionada conducta dilatoria.

A su vez, considera que el allanamiento no fue oportuno, para evitar un dispendio jurisdiccional, y tampoco efectivo, generando la concreción de la pretensión. Por lo expuesto, adhiere a la solución de grado, entendiendo que se ajusta a derecho y que solicita el rechazo del recurso.

IV. *Tratamiento del agravio*:

Efectuada la reseña precedente y ya en la solución, por razones de método e independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por el apelante, habré de abordar su tratamiento conjunto en lo que resulte atinente, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347-209; 345-154; 347-197 entre otros).

En esta tarea, atento a las características del caso que nos ocupa y la trama en el que este se halla enmarcado atenderé el escrito recursivo teniendo en cuenta aquellos planteos que sean esenciales y decisivos para fallar en la causa (Fallos 221:37; 272:225; 310:1162), ya que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deben dictar (Fassi, Santiago C., "Código Procesal", T.I).

Los agravios de la demandada versan sobre la imposición de costas, y regulación de honorarios.

Respecto al primer aspecto, pretende la demandada se impongan las costas por su orden, dado el allanamiento de su parte.

Al respecto, la jueza *a quo* impuso a su parte las mismas, en tanto motivó la demanda, pese a ser notificada por parte del accionante, de la voluntad de dividir el condominio, mediante acta notarial que se le enviara y dice la demandada, se le dejó en el buzón sin notificar en forma fehaciente.

Así las cosas, del devenir de las actuaciones observo que el accionante, Sr. B. efectivamente manifestó y puso en conocimiento de la Sra. R., su voluntad de dividir el condominio del que ambos son titulares mediante Acta Notarial nro. 40 en la que intervino el Esc. T. y fue dejada en el buzón de correo del domicilio, dado que no fue atendido por persona alguna.

Frente a esta voluntad, el Sr. B. no obtuvo respuesta, por lo que a los fines de la división pretendida, el accionante debió seguir el procedimiento previsto en el art. 1997 y presentar la demanda.

Si bien alude la demandada a la división de condominio, lo cierto es que la pretensión notificada por Acta nro. 40, no es idéntica al objeto de la demanda que se interpuso en los presentes, sino que también contiene en primer lugar reclamos de canon locativo y pago de impuestos, con detalle de la pretensión del condómino, y luego comunica la decisión de dividir el condominio.

Por otra parte, advierto que al allanarse, la demandada peticionó las costas por su orden, a lo cual, corrido el traslado de ley, no se opuso el accionante.

Por el contrario, prestó conformidad a este modo normal de culminación del proceso sin oponerse a la distribución de costas, haciendo reserva de los costos procesales los cuales entendió, deberán ser soportados por la parte demandada por ser perdidoso y haber dado origen a la presente acción.

A su turno, la jueza *a quo* impuso las costas en su totalidad a la demandada sin hacer distinción alguna respecto a las posiciones de las partes en sus escritos de traslado.

Respecto a la cuestión planteada, por las circunstancias en que fuera dejada en el buzón del inmueble, el acta notarial de referencia, entiendo la demandada pudo considerarse con derecho a cuestionar los demás reclamos contenidos en el acta notarial, que excedían la estricta división de condominio que pretendía el aquí accionante, en consecuencia, no encuentro configuradas con suficiente claridad las razones previstas en el inc. 1 del art. 71 CProc. *in fine* –que por su culpa hubiera dado lugar a la reclamación-, para la interposición de la demanda en razón de la acción que aquí se intenta. En función de ello, entiendo no existen razones para apartarse en primer lugar de aquello que fue consentido por el accionante, sin que la reserva de costos del proceso encuentre sustento legal como para apartarse del principio general.

Ergo, el agravio prospera y las costas serán impuestas por su orden.

En punto al segundo agravio, el acogimiento del agravio anterior, sella la suerte del agravio sobre la regulación de honorarios, en tanto en primer lugar, su

principal argumento se desvanece, ya que no soportará la totalidad de los mismos el apelante, sino además, se verifican regulados de conformidad con las pautas establecidas en el art. 5 y escalas salariales previstas en los arts. 6 a 8 de la ley arancelaria.

Por lo demás, no ha demostrado concretamente el apelante, la medida concreta de su agravio, esgrimiendo además de manera general razones que involucran la base regulatoria respecto al valor del inmueble, la que de manera alguna demuestra, resultando su queja una mera disconformidad con el criterio de la juzgadora, que no alcanza a conformar una crítica concreta y razonada demostrativa del yerro del juzgador.

El agravio no prospera.

Llegado a este estadio, entiendo que los agravios de la accionada deben admitirse parcialmente, imponiendo las costas de primera instancia por su orden y manteniendo la regulación de honorarios conforme la sentencia de grado.

Costas de esta instancia, conforme el resultado de la apelación, por su orden (art.69, 2do. párr. CPr). Regulando los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, de la actora, en el 27% y los de la demandada, en el 27%, en ambos casos, de lo fijado en primera instancia, con más el IVA de corresponder (art. 13 de la Ley XIII - nro. 4). Así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada, disponiendo la imposición de costas de primera instancia por su orden, conforme considerando respectivo.

2) Costas de esta instancia por su orden. Regulando los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, de la actora, Dr. R. A. H., en el 27% y los de la demandada, Dr. C. I. J., en el 27%, en ambos casos, de lo fijado en primera instancia, con más el IVA de corresponder.

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo del recurso de apelación que contra la sentencia de grado interpusiera la parte demandada (ID 1347626, agravios ID 1371289). Corrido traslado, fue respondido en tiempo oportuno por la contraria (ID 1384110). I. *Antecedentes*:

La sentencia dictada en la instancia precedente hizo lugar al allanamiento de la demandada P. K. R., DNI X. y, en consecuencia, viabilizó la demanda de división de condominio interpuesta por el actor G. P. B., DNI X., declarando concluida desde la fecha del decisorio, la copropiedad sobre el inmueble identificado como Parcela X. de la Manzana X., Partida Inmobiliaria N° X., Matrícula N° X., sito en G. M. N° X. del Barrio G. M. de Comodoro Rivadavia, cuya partición dispuso se llevará a cabo en la forma que las partes acuerden de manera privada en el término de 90 días desde que el fallo se encuentre firme y, de no ser ello posible, mediante la venta del bien, en una proporción de 50 % del precio en dinero obtenido para cada comunero, conforme lo establecido en el art. 2374 del Código Civil y Comercial, para lo cual se sorteará perito tasador. Impuso las costas a la demandada (arts. 69 y 71, inc. 1° del CPCCCh). Reguló los honorarios de los

profesionales intervinientes. No conforme con lo resuelto, interpuso la demandada recurso de apelación.

II. *Análisis de los agravios. Solución*:

Antes de adentrarme en la consideración de los agravios, debo señalar que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deben dictar (Fassi, Santiago C., "Código procesal Civil y Comercial…", t.I, pág. 278), pues no se encuentran ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de los fundamentos por ellas invocados.

En tal senda, "en virtud del principio *iura novit curia* los jueces se encuentran facultados para calificar autónomamente los hechos de la causa y subsumirlos en las normas jurídicas que los rigen, con independencia de las alegaciones de las partes o del derecho por ellas invocado (CSJN, 4/5/93, Rep. ED, 28459, n° 16; íd., 8/3/94, Rep. ED, 29-453, n° 20/21; CNCiv, Sala C, 12/6/01, ED, 194-220; Incom, Sala B, 14/2/05, ED, 212-107).

Anticipo también que el minucioso resumen respecto de la plataforma fáctica del caso como de los fundamentos que conforman los agravios del recurrente, el que es desarrollado en el voto de la señora camarista que me ha precedido en el orden de votación, me exime de incurrir en reiteraciones innecesarias que entiendo sólo dilatarían la extensión de mi juzgamiento, abocándome en consecuencia a la esencia del planteo.

Ya en la solución, adelanto que los fundamentos en que el apelante sustenta el primer agravio vinculado a las costas debe ser atendido, sin que las alegaciones

que se formulan en la contestación a los mismos logren desmerecerlos. Dos aspectos fundamentales me conducen a dicha conclusión.

El primero de ellos, relacionado con las gestiones previas al inicio del proceso judicial, las que se intenta tengan alguna incidencia en la imposición de las costas. Al respecto adviértase, que la propuesta previa extrajudicial formulada por el actor no se corresponde exactamente con el objeto de la demanda, sino que contiene demás cuestiones que no la componen, ello así mal puede sostenerse que su culpa dio origen a la reclamación.

A ello, adúnese en segundo lugar, que la petición formulada al contestar la acción impetrada incluyó la petición para que las costas fueran impuestas en el orden causado, a lo que el actor no formuló oposición en la etapa procesal oportuna, es decir al contestar el traslado del allanamiento formulado. Se hace lugar al agravio.

En relación con el segundo agravio y los honorarios profesionales, lo decidido respecto de las costas torna abstracto su planteo, toda vez que ya no habrá de soportar su parte la totalidad de las costas. Sin perjuicio de ello, bien cabe aclarar que el resto de los fundamentos no formulan una crítica concreta y razonada de lo decidido sobre el punto, toda vez que los porcentajes regulados se enmarcan dentro de los límites previstos en la legislación especial -Ley XIII n° 4 DJP-. Se rechaza el agravio.

Resueltas así las cuestiones, y en lo atinente a las costas de esta alzada, serán impuestas en el orden causado (art. 69 CPCCCh). Los honorarios profesionales

por la actuación en esta etapa se fijan de acuerdo con las pautas establecidas en la legislación especial – Ley XIII n° 4 DJP-, para el Dr. C. I. J., en el 27%, y para el Dr. R. A. H., en el 27%, a calcular sobre los correspondientes a la primera instancia, y con más la alícuota del IVA, de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, y por compartir la fórmula postulatoria de la Dra. Verónica Daniela Robert, adhiero a la misma.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Manuel Horacio Pis Diez no emite su voto.

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

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada.

2) Modificar la Sentencia nro. 153/23 de fecha 19 de diciembre de 2023 y disponer por su orden la imposición de costas de primera instancia.

3) Imponer las costas de esta instancia por su orden.

4) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al Dr. R. A. H. en el veintisiete por ciento (27%) y al Dr. C. I. J. en el veintisiete por ciento (27%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 61 DEL AÑO 2024
DE LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"