

Liquidacion De Expensas

JURISPRUDENCIA

Liquidación de expensas

En el marco de dos causas

acumuladas se condena al consorcio demandado al cumplimiento estricto del Reglamento de Copropiedad y Administración en las liquidaciones de expensas y se confirma el rechazo de la nulidad de la asamblea de copropietarios. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 16 días del mes de septiembre de dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara Civil para conocer en los recursos interpuestos en los autos ?VILLANO, MARCELO VICTOR c/CONSORCIO AV COLON 1777/81/85 s/CUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD? y ?VILLANO, MARCELO VICTOR c/ CONS DE PROP AV COLON 1777/81/85 s/NULIDAD DE ASAMBLEA? respecto de la sentencia de grado el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dres. RODRIGUEZ, CASTRO y GUIADO. A la cuestión planteada el Doctor Rodríguez dijo: I. La sentencia única de fs. 1256/68, admitió parcialmente la demanda articulada por Marcelo Víctor Villano en autos ?Villano, Marcelo Víctor c/ Consorcio Av. Colón 1777/1781/1785 s/ cumplimiento de reglamento de copropiedad? (expediente n° 35818/2014), contra el Consorcio de Copropietarios Av. Colón 1777/1781/1785 respecto de las sumas que fueron abonadas por el accionante que exceden lo acordado. Intimó a la parte actora a practicar liquidación de las sumas a repartirse en los términos indicados en el considerando VII, dentro del plazo de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de ser practicada por la contraria. Con costas a la demandada. A su vez, rechazó la demanda de nulidad de asamblea articulada en los autos ?Villano, Marcelo Víctor c/ Consorcio Av. Colón 1777/1781/1785 s/ nulidad de asamblea? (expediente n° 75908/2015), con costas a la actora. Contra dicha decisión, en el primer expediente citado apelan el actor y el demandado, quienes expresaron sus agravios a fs. 1293/1313 y 1315/19, cuyos traslados fueron contestados a fs. 1321/33 vta. y 1335/7, por el accionante y el accionado respectivamente. En el otro expediente acumulado mencionado, apeló solo el demandante, cuyos agravios figuran a fs. 3101/21 vta., respondidos por el consorcio a fs. 323/5 vta.. Como previo, la Sra. Magistrada dejó sentado que si bien a la fecha de esta sentencia rige el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (conf. ley 26.994 y 27.077), la controversia será resuelta conforme el ordenamiento jurídico vigente al momento de los hechos, dado que de otra manera podría incurrirse en una aplicación retroactiva de la ley (art. 7 de la nueva legislación). II. Mediante el escrito de demanda interpuesto en el expediente n° 35818/2014 el actor persigue, además de la nulidad de la asamblea que menciona, en lo sustancial, que se condene al cese de la violación al Reglamento de Copropiedad y la ley 13.512 denunciadas en el punto V de tal presentación (ver fs. 193 y 200 petitorio, punto X-8). Por su parte, en el escrito introductorio de la instancia del expediente acumulado n° 75908/2015, pretende la declaración de nulidad de la asamblea ordinaria celebrada por el consorcio demandado el día 11 de septiembre de 2015, respecto de las decisiones adoptadas que fueron materia de impugnación y objeción por parte del actor. Se remite para ello a lo que es materia de planteo en los puntos V y VI de la demanda (fs. 100 vta., punto 7 del petitorio). Lo que cuestiona en lo sustancial de dicho acto es lo resuelto en el punto 2), en cuanto se aprueba la manera de asignar gastos y la utilización de los porcentuales...?. A tal fin explica, que en las liquidaciones de expensas que menciona, existe un rubro expensas departamentos y bauleras para la unidad funcional y complementaria de su propiedad del orden del 1,27575 %, pese a que conforme el reglamento a la n° 54 le corresponde 0,94 % y a la complementaria W, 0,0210 %, lo que da un total de 0,9610 % y no el otro porcentual implementado erróneamente por el consorcio. Califica al acto de nulo de nulidad absoluta, porque carece del quorum necesario para modificar los guarismos exigidos a nivel reglamentario. Le achaca a lo decidido en tal sentido en la asamblea, la violación de lo que disponen el art. 25 inc. g del Reglamento de Copropiedad y Administración y los arts. 2057 y 2059 del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme también a los restantes argumentos que esgrime en los apartados V y VI del libelo inicial. Explicado ello, vale destacar que el reglamento de copropiedad y administración, en forma abrumadoramente mayoritaria, ha sido calificado como un contrato, por encuadrar en la noción que del mismo predica el art. 1137 del Código Civil, tal como lo pone en evidencia el término ?acordar? empleado en el art. 9° de la ley 13.512, para reforzar esta idea, aún cuando puede funcionar como de adhesión para los nuevos miembros que no participaron del acto constitutivo fundacional, quienes al adquirir la unidad inmueble por escritura pública automáticamente se comprometen tácita o expresamente a respetarlo, desde que con la adquisición aquél pasa a formar parte integrante del título. Con esa naturaleza, el reglamento integra el grupo de contratos llamados de asociación o plurilaterales de organización, porque en tal supuesto las voluntades en cierta medida son paralelas ya que tienden a formar una comunidad en vez de intercambiar prestaciones. Ello, no impide reconocer que a pesar del fin común que se persigue, en el momento de constituirse el consorcio existen intereses contrapuestos. Se trata en suma, de un contrato entre varias personas, de índole plurilateral, al que las partes convienen en sujetarse

como si se trata de la propia ley (conf. Kiper, Claudio M.: "Propiedad horizontal", ps. 167 y 168). Aceptada entonces la naturaleza contractual que la doctrina le asigna al Reglamento de Copropiedad y Administración en el esquema de la ley 13.512 y ahora en el nuevo ordenamiento, es claro que para decidir las cuestiones planteadas, en principio, habrá que estar a lo pactado, dada la vigencia que tiene en supuestos como éste el principio de la fuerza obligatoria de los contratos, plasmado en el art. 1197 del Código Civil, actualmente en los arts. 958 y 959 del Código Civil y Comercial de la Nación, donde si bien no se establece una asimilación absoluta del contrato a la ley, se deja claro que aquél, en la medida en que se celebre voluntariamente, con los requisitos y dentro de los límites legales, obligará a los contratantes y tendrá que cumplirse por éstos "como" si fuera la ley (ver Gastaldi, Jose María: "Contratos", t. 1, pág. 120). En otros términos, la expresión de la vieja norma citada de que tales convenciones "forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma", es una metáfora o figura retórica empleada por el codificador, que tiene su origen en Domat, y se limita a expresar la equiparación en cuanto a su obligatoriedad que tienen los contratos y la ley, sin pretender referirse a la naturaleza de las disposiciones contractuales (ver Belluscio-Zannoni: "Código Civil, Comentado, Anotado y Concordado", t. 5, pág. 890). Dicho marco debe ser complementado en materia de propiedad horizontal por ciertas pautas que resulta necesario recordar. En primer lugar, que conforme al principio general del art. 8º, de la ley 13.512, salvo convención en contrario, todos los copropietarios deben contribuir a los gastos que determina la administración y reparación de la cosa común, y solo a título excepcional pueden ser eximidos de participar en ellos, lo que implica sostener que, en cuanto a la eximición de contribución en gastos contenidos en las expensas comunes, debe procederse con criterio restrictivo (CNCiv., Sala F, mayo 29-1.974, L.L., 1.975-B-83, con nota de Laquis, Manuel). También debe tenerse en cuenta que es posible eximir a un copropietario de la obligación de pagar ciertas expensas por servicios que no está absolutamente en condiciones de recibir ni de utilizar (ver CNCiv., Sala A, E.D. 39-291; idem Sala F, L.L. 140-815, entre otros). En lo que aquí interesa, el ordenamiento reglamentario dispone en lo pertinente que las unidades funcionales uno y dos, ubicadas en planta baja y primer sótano y en el entresuelo respectivamente, "serán destinadas única y exclusivamente a guardacoches" (fs. 225 vta., cláusula tercera). Más adelante aclara, "...los titulares de dominio exclusivo de cada una de las partes deberán ser titulares de algunas de las unidades funcionales del edificio y tendrán derecho a guarda y estacionamiento de un automóvil por cada porción indivisa que adquiera, quedándole expresamente prohibido dar un uso total o parcial distinto al de destino de guardacoches... Todos los gastos que demanden las unidades guardacoches, en concepto de luz, mantenimiento, impuestos, personal y equipos a contratar, su reparación o reposición total o parcial para el mantenimiento y cuidado de los automóviles y todo aquello que sea necesario para el mejor uso de las unidades, serán soportados por partes iguales por los titulares de dominio de cada porción indivisa, que como ya se dice, da derecho a la guarda de un automóvil (fs. 226/vta., cláusula tercera). También prescribe que todos los copropietarios están obligados a contribuir a los gastos de administración necesarios para el mantenimiento y conservación en buen estado de los bienes y servicios comunes en proporción a los porcentuales mencionados en el artículo segundo (fs. 228, cláusula octava). Agrega, que los gastos que se originan por las causas que a continuación se indican, serán soportadas por los copropietarios en la proporción que resulte de aplicar a los mismos, los porcentuales establecidos en el artículo segundo; Uno) Sueldos y cargas sociales del personal de la portería, entendiéndose por tales al o los encargados si fueran más de uno, suplentes o peones y/o ayudantes si fueren ocupados y todo otro que realice tareas de vigilancia y/o limpieza del edificio Dos) los gastos que se originen por consumo de fuerza motriz, electricidad y/o combustibles a cargo del consorcio; Tres) los gastos que se originen por el uso, conservación, reparación y otros, de los ascensores, sus máquinas y/o cajas existentes en el edificio. La perito contadora Elisabet Lilian Iribarren, informó en lo que interesa, lo destaca la Sra. Jueza en su sentencia, "...He tenido a la vista el reglamento de copropiedad y administración del consorcio de propietarios edificio Avenida Colón 1777/81/85 de Mar del Plata. En su capítulo segundo -División del Edificio- Artículo Segundo, surge que el porcentaje que le corresponde tributar a la unidad 54 es de "Cero entero noventa y cuatro milésimo" y su complementaria "W" le corresponde "Cero entero dos diez milésimos" es decir un porcentaje total del 0,96" (pto I.- b). En el pto I.- c) indica que en el anexo I "... Se han detallado las expensas liquidadas al actor durante el período agosto 2009 a marzo 2014, que surgen de las liquidaciones de expensas...se ha calculado el porcentaje del 0,96 sobre el total de ellos gastos mensuales a los fines de su comparación. Del mismo y por el período agosto 2009 a marzo 2014, surge una diferencia pagada en menos por el actor de \$ 340,59. Los porcentajes utilizados por la Administración para la liquidación de expensas son los que surgen del reglamento de copropiedad del 75,26% para los departamentos y del 24,74% para las cocheras. En el caso particular del Sr. Villano se le liquidan expensas sobre los Gastos Generales y Gastos de departamentos/bauleras, no así sobre los gastos correspondientes a las cocheras. Al tener el actor, según reglamento, el 0,96% el mismo se aplica sobre el 75,26% de los gastos, que haciendo una regla de tres simple, para dividir el 100% de estos gastos, se lo debe afectar por el 1,27575%. La excepción se ubica en el mes de agosto de 2009, surgiendo que en dicha liquidación se habría aplicado el porcentaje del 95% de los gastos generales a los departamentos y el 5% de los mismos a las cocheras?. En otra parte considera que "... la Administración liquida correctamente las expensas de la Unidad

9D y complementaria W de acuerdo a lo establecido en el reglamento en todo su articulado interpretado armónicamente...?. En el pto I.- h) del dictamen, refiere que "...Si bien en la Asamblea de fecha 29/06/2009 se resuelve ?Asignar los gastos comunes del edificio en los siguientes porcentuales: Unidades Funcionales de Vivienda: el 95% ...y las unidades funcionales de las cocheras 5%...Tomándose como base para la liquidación los porcentuales del art. 2 del reglamento de copropiedad?, dicha resolución jamás se puso en práctica...Sin perjuicio de ello, del análisis del resumen de gastos del mes de Agosto de 2009, surge que en dicha liquidación se habría aplicado el porcentaje del 95% de los gastos generales a los departamentos y el 5 % de los mismo a las cocheras?. Luego, a fs. 955/7, en respuesta a la impugnación de fs. 940/45, entre otras cuestiones, informó que la Administración liquida las expensas en base a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad aplicando los porcentajes allí indicados para cada unidad, dividiendo los gastos generales que corresponden a todas las unidades, y los gastos correspondientes a departamentos y bauleras por un lado, y los correspondientes a cocheras. La diferencia encontrada, y que por error no había sido detallada en la pericia, es la inclusión de gastos de cochera (limpieza y desinfección) dentro de los Gastos Generales, lo cual ha sido corregido en los Anexos que se acompañan. A diferencia de lo que se interpreta en la sentencia apelada, de estas últimas explicaciones, correlacionadas con las liquidaciones de expensas incorporadas a la causa, fluye claro el incumplimiento a nivel reglamentario en el que se ha incurrido cuando se liquidó en la columna de ?Gastos Generales?, lo que se sufragó por ?limpieza y desinfección? de cocheras, lo cual atenta contra expresas normas reglamentarias ya citadas, circunstancia de por sí suficiente para conceder lo que se plantea como el objeto de la pretensión, esto es, condenar al consorcio a cumplir el mencionado ordenamiento reglamentario a la hora de liquidar las expensas comunes. Del mismo modo, hay un error cuando en las liquidaciones de expensas se incluyen en la columna ?departamentos?, los de administración, mantenimientos de ascensores, facturación de EDEA S.A. y la luz general del edificio, por ejemplo, que corresponde incluirlos en la columna de ?Gastos Generales?, tema sobre el que vuelvo más adelante. Esto, no obstante diferir con el actor, cuando plantea en los agravios, que no hay gastos propios que corresponda liquidar a los departamentos apto para justificar el porcentual diferenciado que se menciona en la pericia de 1,27575, ya que a su entender son gastos comunes del edificio y no propios de los departamentos. Lo dicho, motivo de discusión entre las partes ya en el intercambio cartular verificado previo al proceso, porque no sería justo que los copropietarios que tienen una porción indivisa en el espacio para guardacoches del edificio debieran soportar en forma exclusiva los gastos que demanda la utilización, administración, conservación y mantenimiento de los sectores destinados a ese fin, y que también deban incluir ese porcentual en las erogaciones que generan las unidades funcionales y complementarias, departamentos y bauleras. Además de inequitativo, ello contraviene la solución que sobrevuela, extraída desde el prisma de una interpretación armónica y de buena fe de las cláusulas mencionadas y las restantes que nutren el mencionado Reglamento de Copropiedad y Administración. Razono así, porque al diferenciar, a los fines de la distribución de los gastos, los sectores destinados a guardacoches, de los departamentos y sus bauleras, la inteligencia que corresponde asignarle a lo convenido es que se tomó como uno de los criterios fundamentales a los fines de imputar el gasto, la efectiva utilización de los bienes y sectores, aspecto que no puede estar ausente a la hora de distribuir lo que se eroga, a tenor de lo pactado. De ahí que concuerdo en ese sentido con lo que se señala en los agravios, en cuanto a que dado el actual estado de cosas, determinados gastos que en las liquidaciones de expensas se incluyen en la columna ?departamentos?, como los de administración, mantenimientos de ascensores y la luz general del edificio, entre otros, mientras medie utilización -sin perjuicio de las medidas que pueda adoptar la comunidad para diferenciar y medir su uso de manera específica o lisa y llanamente para excluir al sector guardacoches de todos a algunos de esos servicios- esos conceptos corresponde incluirlos en la columna de ?Gastos Generales? como ya se lo señalara, lo cual me lleva a apartarme de lo informado en la citada pericia en este aspecto. Tocante a los agravios vertidos por el consorcio demandado a fs. 1315/19 de la causa 35.818/2014, deviene ineludible recordar que todo lo relativo a los hechos está enmarcado en el principio de congruencia (art. 34, inc. 4° del Código procesal), que consiste en la relación inmediata y necesaria que debe existir entre las pretensiones de las partes y lo resuelto por el juez (conf. Falcón, Enrique M.:? Código Procesal Civil y comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado?, t. 1, p.427). Su violación se puede producir por ultra petito (más de lo pedido y controvertido), extra petito (fuera de lo pedido y controvertido), intra petito (menos de lo pedido y controvertido) y citra petito (omisión de fallar una cuestión principal). El principio de congruencia, que los jueces estamos obligados a respetar (art. 34, inc 4° del Código Procesal), implica de acuerdo a lo que dispone el art. 163, inc. 6°, que la sentencia debe ajustarse a las acciones deducidas en juicio. Al juzgado le está vedado pronunciarse sobre pretensiones no deducidas, cosas no pedidas o peticiones no formuladas. La atribución de hechos en la litis es potestad de las partes. La pretensiones de ellas y los poderes del juez quedan fijados por la demanda, reconvención y sus contestaciones, los hechos nuevos oportunamente introducidos, y la solución admitida de la procedencia de los hechos que consolidan, extinguen, o modifican el derecho durante el curso de la causa (ver Colombo-Kiper: ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado?, t. II, p. 185). Por su parte, de acuerdo con el art. 271 del Código Procesal, en la sentencia de segunda instancia deben examinarse ?las cuestiones de hecho y de derecho? sometidas a la

decisión del juez de grado que hubiesen sido materia de agravios. Lo complementa el art. 277, que le veda al Tribunal de Alzada, fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del a quo. La regla general que consagra esta disposición, es coherente con la naturaleza jurídica del recurso de apelación, en el sentido de que no importa un nuevo juicio en el cual sea admisible la deducción de pretensiones u oposiciones ajenas a las que fueron objeto de debate en la instancia precedente. Por ello, el tribunal de alzada, siempre dentro de los límites del recurso interpuesto- sólo puede resolver válidamente respecto de aquéllos capítulos propuestos a la decisión del juez de primera instancia en los escritos de constitución del proceso; sin perjuicio de hacerse extensivos a los hechos nuevos alegados. Por ello, la Cámara no puede conocer en cuestiones planteadas recién en el escrito de expresión de agravios, principio igualmente aplicable aunque se las introdujere bajo la apariencia de meros argumentos de derecho (ver Fassi- Yáñez: ?Código Procesal Civil y comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado?, t. 2, p. 4500). Ello así, en la medida que en dicho expediente el actor reclamó al cese de la violación al Reglamento de Copropiedad y la ley 13.512, pero en ninguna parte peticionó la devolución de lo pagado en exceso, considero que por este motivo los agravios sobre el punto deben prosperar y que la sentencia debe ser revocada en la parte que condena al demandado a reintegrar lo abonado de más en el mes de agosto de 2009. Sin violentar el mencionado principio de congruencia, deviene inadmisibles conceder indemnización alguna por lo abonado por encima de lo convenido a nivel reglamentario, desde que ninguna cifra se reclamó por dicho concepto. Por su parte, los cuestionamientos relativos a las costas, dada la forma como se resuelve, y a tenor de lo normado en el art. 279 del Código procesal, devienen abstractos. En el expediente 35818/2014, el actor también plantea la nulidad de la asamblea celebrada el 31/07/2010, conforme el esquema que desarrolla en el punto IV, donde en síntesis y en lo sustancial, invoca como vicio la aprobación de liquidaciones de expensas efectuadas mediante la utilización de porcentuales que violan el reglamento, en contravención a lo dispuesto en el art. 25 inc. g del Reglamento de Copropiedad y Administración y la ley 13.512. Por su parte, en el otro expediente citado, n° 75908/2015, conforme lo expuesto más arriba y por las razones que allí se explican, pretende la declaración de nulidad de la asamblea ordinaria celebrada por el consorcio demandado el día 11 de septiembre de 2015. Al respecto, cabe en primer lugar precisar que la doctrina ha elaborado una distinción de las cláusulas del reglamento entre las estatutarias y las reglamentarias. Las primeras son aquellas que ?hacen a la patrimonialidad del sistema?, es decir, se vinculan con los derechos patrimoniales de los distintos propietarios, tal como ocurre con la distribución porcentual de las unidades sobre bienes comunes o con la proporción con que cada uno solventa los gastos por expensas. Estas cláusulas, aún cuando forman parte del reglamento, no pueden ser modificadas sino con la unanimidad, solución que se mantiene invariable ahora, luego de la sanción del nuevo Código -tal lo que dispone el inc g, del art. 25, cuya violación se alega en ambos expedientes acumulados para dar sustento al planteo-. Los dos tercios a los que ahora alude el art. 2057 del Código Civil y Comercial de la Nación, solo rige para la modificación de la otra categoría de cláusulas mencionada, de naturaleza reglamentaria (ver Lorenzetti, Ricardo Luis: ?Código Civil y Comercial, Comentado?, t. IX, p. 518). Aclarado ello, vale destacar que cuando en el desenvolvimiento de una asamblea, alguno de sus pasos, hasta llegar a la decisión - incluyendo a la misma- adolece de irregularidades, o no está de acuerdo con el reglamento o con la ley, puede lograrse el amparo jurisdiccional a los efectos de la declaración de nulidad de la misma (conf Mariani de Vidal, Marina: ob. cit., t. 2, p. 302. Resultan en esta aspecto de aplicación las normas que sobre nulidad de los actos jurídicos establece nuestro Código Civil, ya que la ley 13.512 carece de disposiciones específicas al respecto (conf. Bendersky, Nulidad de asambleas en el régimen de propiedad horizontal, n 89; CNCiv, Sala D, E.D., 39-295). Pero para que la nulidad de una asamblea de copropietarios sea viable, debe fundarse en un interés serio y legítimo, ya que en ningún caso corresponde decretarla por la nulidad misma (ver CNCiv, SalaD, LL, 131-1096). Se trata, en el esquema del Código Civil, de una nulidad de carácter relativo, de acuerdo a la opinión del sector mayoritario de nuestra doctrina, al que adhiero (arts. 1037, 1048, 1058 y concordantes del Código Civil). Deben concurrir en suma, los siguientes requisitos: 1) existencia de un vicio que afecte el acto, cuando resulten indispensables para la obtención de su finalidad, 2) interés jurídico en la declaración de nulidad, 3) falta de imputabilidad del vicio a quien requiere tal declaración, 4) ausencia de convalidación o subsanación del acto defectuoso (Highton, Elena I.: ?Propiedad horizontal y prehorizontalidad?, p. 662, con cita de CNCiv, Sala A, 27/3/96, JA, 1997-IV, síntesis). En este último aspecto, se ha dicho que por tratarse de una nulidad relativa, la puede alegar quien la ha sufrido, pero no está legitimado para iniciar la acción quien ha consentido el vicio, sea por su voto favorable en la asamblea, sea con posterioridad. En consecuencia, puede iniciarla, siempre que no hubiera confirmado expresa o tácitamente el acto, todo aquel que haya votado contra la resolución, se haya abstenido de votar, o no haya concurrido (conf. Highton, Elena I.: Propiedad horizontal y prehorizontalidad, p. 291). En el caso sometido a revisión, de acuerdo a como fue formulado el reclamo, falla el más elemental de todos los recaudos para que proceda el instituto, representado por la existencia del vicio o defecto que se alega, ya que en las dos asambleas atacadas en sendos expedientes acumulados no era necesaria la unanimidad para decidir sobre el tema, desde que no se trata de una modificación de los porcentuales previstos en el reglamento para la contribución a los gastos por expensas, sino de una interpretación del mencionado estatuto acerca de cómo deben aplicarse aquéllos

a las erogaciones de diferente origen. Como con claridad se sostiene en el decisorio apelado en relación a la asamblea del 11/9/2015, que por cierto también sería válido para la otra cuestionada, lo allí decidido no involucró una modificación del reglamento de copropiedad y administración, sino una interpretación realizada de los artículos sexto, séptimo, octavo y décimo a fin de determinar el monto a pagar en concepto de expensas por cada una de las unidades (departamentos y cocheras guardacoches) integrantes del consorcio demandado. En consecuencia, si mi criterio fuera compartido, correspondería: a) en el expediente 35.818/2014: revocar parcialmente la sentencia apelada y hacer lugar a la demanda entablada, con el alcance precisado precedentemente, y confirmarla en lo demás que decide. En consecuencia, condenar al consorcio demandado a dar cumplimiento estricto en las liquidaciones de expensas al Reglamento de Copropiedad y Administración. En base a la naturaleza de los planteos y la forma como se decide, que determinan un éxito parcial y mutuo, las costas de ambas instancias deberían distribuirse en 50 % a cargo del actor y en el 50 % restante en cabeza del consorcio demandado (arts. 279 y 71 del Código Procesal). En el expediente 75.908/2015, rechazar los agravios del demandante y confirmar el pronunciamiento recurrido en todo lo que decide y ha sido motivo de agravios, con costas de alzada al actor, sustancialmente vencido (art. 68 del Código Procesal). Por razones análogas, las Dras. CASTRO y GUIADO adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N. PAOLA M. GUIADO JUAN PABLO RODRIGUEZ PATRICIA E. CASTRO MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA Buenos Aires, 16 de septiembre de 2019. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve: a) en el expediente 35.818/2014: revocar parcialmente la sentencia apelada y hacer lugar a la demanda entablada, con el alcance precisado precedentemente, y confirmarla en lo demás que decide. En consecuencia, condenar al consorcio demandado a dar cumplimiento estricto en las liquidaciones de expensas al Reglamento de Copropiedad y Administración. En base a la naturaleza de los planteos y la forma como se decide, que determinan un éxito parcial y mutuo, las costas de ambas instancias deben distribuirse en 50% a cargo del actor y en el 50% restante en cabeza del consorcio demandado (arts. 279 y 71 del Código Procesal). En el expediente 75.908/2015, rechazar los agravios del demandante y confirmar el pronunciamiento recurrido en todo lo que decide y ha sido motivo de agravios, con costas de alzada al actor, sustancialmente vencido (art. 68 del Código Procesal). En atención a lo precedentemente decidido y de conformidad con lo dispuesto por el art.279 del Código Procesal, déjense sin efecto las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia dictada a fs.1256/1268 respecto de la labor profesional desarrollada en las presentes actuaciones. En consecuencia, atento lo que surge de las constancias de las presentes actuaciones, cabe ponderar la labor profesional desarrollada apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, las etapas cumplidas, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en los arts. 1, 16, 29 y concordantes de la ley de arancel 27.423. Teniendo ello en cuenta, régulense los honorarios del letrado en causa propia Dr. Marcelo Víctor Villano en la cantidad de diecinueve con veintiocho UMA (19,28) que representan al día de la fecha la suma de cuarenta mil pesos (\$40.000). Asimismo, régulense los honorarios del Dr. Marcelo Pablo Mercere en la cantidad de catorce con cuarenta y seis UMA (14,46) equivalentes a la fecha a la suma de treinta mil pesos (\$30.000). Teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 2536/15 y lo dispuesto en el punto h), del art.2º) del anexo III) del Decreto 1467/11, los fijase los honorarios a la mediadora Dra. Inés N. A. Zanoni en la suma de doce mil pesos (\$12.000). En atención a lo precedentemente decidido y de conformidad con lo dispuesto por el art.279 del Código Procesal, déjense sin efecto las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia dictada a fs.1256/1268 respecto de la labor profesional desarrollada en las presentes actuaciones. En consecuencia, atento lo que surge de las constancias de las presentes actuaciones, cabe ponderar la labor profesional desarrollada apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, las etapas cumplidas, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en los arts. 1, 16, 29 y concordantes de la ley de arancel 27.423. Teniendo ello en cuenta, régulense los honorarios del letrado en causa propia Dr. Marcelo Víctor Villano en la cantidad de diecinueve con veintiocho UMA (19,28) que representan al día de la fecha la suma de cuarenta mil pesos (\$40.000). Asimismo, régulense los honorarios del Dr. Marcelo Pablo Mercere en la cantidad de catorce con cuarenta y seis UMA (14,46) equivalentes a la fecha a la suma de treinta mil pesos (\$30.000). Teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 2536/15 y lo dispuesto en el punto h), del art.2º) del anexo III) del Decreto 1467/11, los fijase los honorarios a la mediadora Dra. Inés N. A. Zanoni en la suma de doce mil pesos (\$12.000). Por la actuación en la alzada, atento el interés debatido en ella y las pautas del art.30 de la ley 27.423, régulense los honorarios del Dr. Marcelo Víctor Villano en la cantidad de cinco con setenta y nueve UMA (5,79) que representan al día de hoy la suma de doce mil pesos (\$12.000) y los del Dr. Marcelo Pablo Mercere en la cantidad de cuatro con treinta y cuatro UMA (4,34) que equivalen a la suma de nueve mil pesos (\$9.000). Para conocer en los recursos de apelación interpuestos a fs.285 y 287 en los autos caratulados ?Villano, Marcelo Víctor c/Cons. de prop. Av. Colon 1777/81/85 s/ nulidad de asamblea? n° 75.908/15 contra las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia que obra a

fs.264/276 de dichas actuaciones -idéntica a la que luce en los presentes a fs.1256/1268-, respecto de las tareas profesionales allí desarrolladas, cabe ponderar las constancias de esos autos, la labor profesional desarrollada apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, las etapas cumplidas, el resultado obtenido, las pautas establecidas en los arts. 1, 16, 20, 29 y concordantes de la ley de arancel 27.423. Teniendo ello en cuenta, los honorarios regulados al letrado apoderado de la parte demandada Dr. Marcelo Pablo Mercere resultan reducidos, por lo que se los eleva a la cantidad de diecinueve con veintiocho UMA (19,28) que representan al día de hoy la suma de cuarenta mil pesos (\$40.000). Teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 2536/15 y lo dispuesto en el punto i), del art.2º del anexo III) del Decreto 1467/11, los honorarios fijados a la mediadora Dra. María Gabriela Leone no resultan elevados, por lo que se los confirma. Por la actuación en la alzada, atento el interés debatido en ella y las pautas del art.30 de la ley 27.423, régúlese los honorarios del Dr. Marcelo Pablo Mercere en la cantidad de cinco con setenta y nueve UMA (5,79) que representan al día de hoy la suma de doce mil pesos (\$12.000). Notifíquese, regístrese y devuélvase.

MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA

044360E