

Modificación Del Reglamento De Copropiedad

JURISPRUDENCIA

Modificación del reglamento de copropiedad

Se confirma la

sentencia apelada en cuanto hizo lugar a la pretensión de modificación de los porcentajes determinados en el reglamento para el pago de las expensas comunes, y rechazó la pretensión de cobro de sumas de dinero, así como la de adquirir por usucapión el derecho a asignar cierto destino a una unidad funcional. Se establece que, como consecuencia de la reforma del reglamento, la unidad de los actores soportará el 40% de las expensas.

En Buenos Aires, a los 30 días del mes de agosto de 2019, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Lomniczy, Matías José y otros c/ Ferreira Achával, Federico Juan y otros s/ Modificación del Reglamento de Copropiedad?, ?Lomniczy, Matías José y otros c/ Ferreira Achával, Federico Juan y otros s/ Cobro de sumas de dinero? y ?Lomniczy, Matías José y otros c/ Ferreira Achával, Federico Juan y otros s/ Prescripción adquisitiva?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo: Contra la sentencia única dictada en primera instancia, que hizo lugar a la pretensión de modificación de los porcentajes determinados en el reglamento para el pago de las expensas comunes, y rechazó la pretensión de cobro de sumas de dinero, así como la de adquirir por usucapión el derecho a asignar cierto destino a una unidad funcional, las partes expresan agravios diversos. En el primero de los expedientes mencionados ut supra, expresan agravios algunos de los codemandados (fs. 877/819, y los actores (fs. 883/9), cuyos traslados fueron respondidos a fs. 892/5 por los actores, y por algunos de los demandados a fs. 897/9 y a fs. 899. En el segundo de los expedientes, expresan agravios los actores a fs. 519/21, cuyo traslado es contestado a fs. 523/6 y a fs. 528/9. En el tercero, por cobro de sumas de dinero, expresan agravios los actores a fs. 355/7, cuyo traslado es contestado a fs. 359/62 y a fs. 364/5. 1) ?Lomniczy, Matías José y otros c/Ferreira Achával, Federico Juan y otros s/Modificación del reglamento de copropiedad?: Algunos de los codemandados se agravian de que no se haya hecho lugar a la excepción de prescripción liberatoria que opusieron a la pretensión de que se modificasen los porcentuales fijados en el reglamento. Hacen referencia a que se apoyaron en los arts. 954 (5 años) y 4023 del Código Civil entonces vigente, pero que el primero fue invocado porque los actores citaron esa norma. Dicen que desde la modificación del reglamento en 1994 hasta la fecha de promoción de la demanda transcurrieron más de 19 años, y que si se tomaran como punto de partida, otros hechos, como la apertura de la puerta, o la donación a los hijos del propietario, también se habría cumplido el plazo. En segundo término, cuestionan que por el rechazo de la excepción se les haya impuesto las costas. Por su parte, los actores, si bien están conformes con la admisión de la demanda que perseguía la modificación del reglamento, cuestionan la forma en la que efectuó el cálculo matemático así como los porcentajes fijados en consecuencia. En efecto, señalan que si su unidad funcional, más pequeña en superficie, tiene un valor promedio aproximado al doble de las restantes, no se explica por qué debe pagar el 65% de las expensas. Señalan un error al momento de efectuar la cuenta. Comenzaré por el examen de la excepción de prescripción. Los actores. Matías, Paula y Alejandra Lomniczy, en carácter de propietarios de la unidad funcional n° 1 del inmueble de Av. Quintana 308, y los Sres. Joseph Lomniczy y María Paula Pejacsevich, en su carácter de usufructuarios de dicha unidad, demandaron a los propietarios de las unidades funcionales n° 2, 3, 4, 5 y 6. Solicitaron que se modifique el artículo octavo del reglamento de copropiedad, en lo que respecta al destino de la unidad. También requirieron modificar el artículo décimo del Reglamento que fija la contribución por expensas ordinarias, en el sentido que el aporte de la unidad funcional n° 1 sea del veintiocho con cincuenta y ocho por ciento (28,58%) y la contribución de las restantes unidades del catorce con veintinueve por ciento (14,29%). Actualmente, su porcentual es del 85%. La actual redacción de los artículos octavo y décimo del reglamento, cuya modificación se pretende, deriva del acuerdo celebrado en el marco de los autos ?Lomniczy Joseph c/Consortio Av. Quintana 308 s/ Modificación de reglamento?, N° 78.769/1992, que se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 7 de octubre de 1994. El ARTÍCULO OCTAVO dice: ?...La unidad funcional Nro. 1 está destinada a local de negocio en forma absolutamente indivisible... A los efectos de evitar perjuicios al funcionamiento de las unidades 2 a 6 que se destinan actualmente a viviendas el titular del local deberá efectuar a su costo la apertura directa de la unidad a la vía pública manteniendo el estilo del frente y armonía arquitectónica clausurándose al público el actual acceso de la unidad 1 al hall de entrada del edificio. Tal apertura solo será exigible a partir del momento de la venta o locación o cambio de tenencia de tal unidad o transferencia de fondo de comercio que efectúe Joseph Lomniczy o cambio de ramo...? Y el ARTÍCULO DÉCIMO: ?Las cargas comunes así como la contribución para atender las mismas, quedan determinadas para los respectivos copropietarios por la proporción que corresponde al valor de cada unidad de su propiedad... Mientras Joseph Lomniczy continúe en la explotación del local destinándolo a la venta de artículos de decoración de la casa Horizons las expensas continuarán abonándose con el porcentual de dominio asignado a cada unidad... Para el supuesto de

venta y/o locación y/o cambio de tenencia de tal unidad o cambio de ramo del negocio o transferencia o locación o comodato del fondo de comercio o apertura de puerta o puertas a la vía pública y a partir de esa fecha, la facturación de expensas del inmueble se efectuará de la siguiente forma: las expensas extraordinarias se prorratarán entre copropietarios conforme al citado porcentual de dominio. Las expensas ordinarias (incluidas las reparaciones y mantenimiento habituales) se prorratarán entre las unidades que integran el consorcio aplicándose los siguientes porcentuales: unidad 1: 85%, unidad 2: 5,04%, unidad 3: 0%, unidad 4: 5,10%, unidad 5: 0%, unidad 6: 4,86%...? (cfr. fs. 133/137). Los propietarios de la unidad funcional N° 5, opusieron excepción de prescripción, en los términos de los arts. 954 y 4023 del Código Civil, a la referida pretensión de modificar los porcentuales. Tanto en la ley 13.512, como en el actual Código Civil y Comercial, se prevé que las partes, con la mayoría requerida, pueden modificar determinadas cláusulas del reglamento. En el caso, al pretenderse la modificación de porcentuales, se requiere la unanimidad. La doctrina, aunque la ley no lo prevé expresamente, alude a cláusulas ?estatutarias?, en tanto afectan el estado patrimonial de todos y cada uno de los propietarios. Ahora bien, cuando no se alcanza la mayoría exigida, existe la posibilidad de obtener la modificación judicialmente, aun en los asuntos que exigen unanimidad (ver Kiper, Claudio, La adquisición de inmuebles y la aplicación de la ley de defensa del consumidor, Revista Notarial nro. 961, La Plata, 2009, p. 52; Racciatti, Hernán, Liberación de pago de expensas comunes por servicios no prestados en la propiedad horizontal, Rev del Notariado, nro. 737, 1974, p. 1681, y Propiedad por pisos o por departamentos, ps. 162 y 316/7). Se resolvió que los integrantes de un consorcio no deben quedar indefinidamente sujetos a las cláusulas del reglamento que resulten injustas en su aplicación o lesivas a sus legítimos derechos; tal situación debe corregirse mediante la reforma al reglamento promovida ante la asamblea de propietarios y, en caso que la decisión de la asamblea fuera arbitraria o injusta, puede reclamarse el amparo judicial (CNCiv, Sala D, ?Construcciones de Luca S.R.L. c/ Consorcio de Propietarios Echeandía 4841/47?, 15/07/1998, La Ley 2000-B-532, con nota de Cecilia Adriana Villanustre; Doctrina Judicial 2000-1, 783). También que en casos de actuación abusiva de la mayoría, o de atentado contra la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres, corresponde por excepción a los jueces modificar las cláusulas del reglamento ?como un medio para evitar que se desvirtúen las finalidades? pues ?el derecho, como ciencia de lo bueno y de lo justo, se aparta del rigorismo de su aplicación como ley para las partes, y los jueces, que buscan el adecuado servicio de justicia están autorizados para proceder a su reforma? (C Civ y Com, Mar del Plata, Sala II, ?Strapko, Andrés s/ Autorización Judicial?, 23/11/1999). Y que es procedente la demanda entablada por un copropietario en orden a la fijación del monto de las expensas comunes, toda vez que de la prueba producida surge la improcedencia de que contribuya al pago de tales cargas en base a la proporción que la unidad representa sobre el valor total del inmueble en general, porque mediante un acta modificatoria del reglamento de copropiedad y administración se estableció que participaría de acuerdo a su porcentual -en el caso, 21%- más respecto del treinta por ciento de los gastos de sueldos y cargas sociales totales del personal dependiente (CNCiv, sala A, 2/12/2008, Kaufer Barbe, Ricardo Luis c. Cons. de Prop. Av. Cabildo 1547/59, DJ 08/07/2009, 1885). En el caso, no está en discusión esta posibilidad de actuación judicial. Lo que cuestionan los apelantes es el rechazo de la excepción de prescripción. Entiendo que la petición de reforma es una facultad de quien se considera afectado y que, como tal, no está sujeta a la prescripción liberatoria. El hecho de que los actores hayan invocado, como fundamento, ya sea el abuso del derecho, ya la excesiva onerosidad sobreviniente, no altera dicho criterio. Es que no había un crédito que pudiese ser exigido en un plazo. No eran los actores acreedores, ni los demandados obligados. Para que haya prescripción liberatoria debe tratarse de un derecho susceptible de prescribir. Basta pensar que si los actores piden que se trate el tema en una asamblea, tal actividad no está sujeta a plazo de prescripción, por lo que tampoco debe estarlo cuando se formula la petición ante un juez. Se suma a ello que el reglamento es una suerte de estatuto (para unos) o contrato (para la mayoría) de muy larga duración, ya que la propiedad horizontal es un derecho real de naturaleza perpetua. Mal podría entonces sostenerse la prescripción de las acciones tendientes a solicitar una reforma. Se trata de ?facultades? que corresponden a ciertos derechos, que no viven independientemente de éstos. Explica Llambías que la abstención de alguna facultad sólo indica que hasta entonces el titular del derecho no ha deseado actuarlo en el sentido de aquella facultad, sin que por ello se pueda concluir que no le interesará en el futuro, ni que el derecho quede cercenado por esa abstención (Tratado de Derecho Civil. Parte General, II, p 675). Sin perjuicio de lo expuesto, señalo que la obligación de pagar el 85% del monto de total de los gastos comunes, según el art. 10 del reglamento, surgía ?para el supuesto de venta y/o locación y/o cambio de tenencia de tal unidad o cambio de ramo del negocio o transferencia o locación o comodato del fondo de comercio o apertura de puerta o puertas a la vía pública?. En el año 2000 el propietario le donó el inmueble a sus hijos y continuó como usufructuario. Por ende, siguiendo la letra del reglamento, no hubo ni ?venta? ni ?cambio de tenencia?. Seguramente, el propietario y su cónyuge quisieron evitarle la sucesión a sus herederos. La apertura de la puerta, según los demandados apelantes, se produjo en 2004. En mi opinión, durante la vigencia de la ley 13.512 y del Código Civil aquí aplicable, el plazo de prescripción para las cuestiones vinculadas al reglamento, era el de 10 años (art. 4023). Teniendo en cuenta que la demanda se dedujo en el año 2013, tal plazo no estaría cumplido. No obstante, entiendo que les asiste

razón a los apelantes en lo que concierne a la imposición de costas. Dado que los actores invocaron en su demanda el art. 954 del Código Civil, ello pudo hacerles creer que tenían derecho a plantear la referida excepción. Fuera de que, cualquiera sea la norma que invoquen las partes, es el juez quien dice el derecho aplicable, ello no impide que pueda una de las partes inducir a error a la otra. Sugiero que se revea este aspecto de la sentencia apelada. En cuanto a la modificación dispuesta por el a quo de los porcentuales previstos en el art. 10 mencionado, advierto que ello está firme por falta de agravios al respecto. Los demandados sólo pretendieron que la acción se declare prescripta, pero no impugnaron lo resuelto sobre el fondo. Admitido ello, los actores cuestionan el porcentaje atribuido. El juez de Primera Instancia consideró que a partir de cierta época se tornó, para los actores, excesivamente onerosa la carga de soportar el 85% de las expensas; pues el local no era fácil de rentar. Más aún, estuvo un largo período de tiempo paralizado. También valoró la situación abusiva que se produjo, máxime cuando dos unidades no abonaban nada en concepto de expensas. Luego, tuvo en cuenta las conclusiones de la perito martillera (fs. 521/3, 549 y 553), según el cual la unidad de los actores, que anteriormente tenía destino de vivienda, casi duplicó su valor al tener también destino comercial. La valuó en U\$S 990.000 para 2015. En cambio, las restantes unidades funcionales del edificio, si bien de mayor superficie, tienen un valor muy inferior; el promedio es de U\$S 522.666. El a quo concluyó que: "el valor de mercado para la unidad funcional N° 1 es de dólares novecientos noventa mil (u\$S 990.000). Si se suma el valor de venta de la unidad de los accionantes (u\$S 990.000) al valor de venta promedio de las restantes unidades (u\$S 522.666), se llega a un total de u\$S 1.512.666. De realizar un simple cálculo matemático, se llega a la conclusión de que el local de los accionantes representa un sesenta y cinco con cuarenta y cinco por ciento (65,45%) del resultado de sumar su unidad al promedio de las restantes. Luego, tal será el porcentual con el que deberá contribuir a las expensas ordinarias?". Esta operación aritmética es impugnada por los apelantes y considero que tienen razón. Es que no se trata de un edificio de 2 unidades sino de 6. El a quo llegó a esa comparación tomando una sola unidad. Si en el edificio hubiera solo dos unidades, sería lógico que la que vale el doble pague alrededor del doble de expensas. Pero si se trata de 6 unidades, cuyos valores no son iguales, el resultado es diferente. Los actores proponen en su memorial que se les asigne el porcentaje de 28,135% del total, teniendo en cuenta las tasaciones de la martillera. Si bien el 85% pactado en su momento es exagerado, pienso que el porcentaje propuesto por la actora debe tener un plus, dado que se ha beneficiado con la explotación comercial. Seguramente, esa ventaja la indujo en su momento a aceptar el referido 85% en lugar del 14,49%, esto es, como una suerte de contraprestación hacia sus vecinos por permitirle cambiar el destino. Tampoco se me escapa que un edificio con actividad comercial, aunque limitada a la planta baja, de alguna forma disminuye su categoría. Por lo tanto, propongo que se haga lugar parcialmente a los agravios, y que se reduzca el porcentaje fijado por el a quo al 40% del total de las expensas ordinarias (las extraordinarias no están en discusión en este litigio). El 60% restante será distribuido entre las restantes 5 unidades manteniendo la proporción y diferencias entre ellas previstas en el reglamento original. 2) ?Lomniczy, Matías José y otros c/Ferreira Achaval, Federico Juan y otros s/prescripción adquisitiva?: En este proceso los actores solicitaron que se declare adquirido por usucapión su derecho a utilizar su unidad con destino comercial. En rigor, teniendo en cuenta que -como se vio anteriormente- el reglamento autoriza el destino comercial, lo que se pretende es la modificación del artículo octavo del reglamento de copropiedad, ampliando los rubros de explotación comercial permitidos. De hecho, se petitionó que la enumeración de los rubros permitidos sea la siguiente: "...decoración, muebles, objetos de decoración, antigüedades, iluminación casa de regalos, ropa, telas de tapicería, alfombras, artículos para el hogar, joyería, estudio de profesionales, consultoría, inmobiliaria, marmolería, casa de lunch, servicio de café bar, despacho de bebidas, venta de alimentos y bebidas en general, envasados, panadería, venta de sándwiches y masas, confitería, helados, autoservicios de bebidas y productos alimenticios envasados, autoservicio de productos no alimenticios, proveeduría, venta de artículos de limpieza, perfumería, tocador, farmacia, ferretería, pinturería, librería, juguetería, peluquería, salón de belleza, instituto financiero, banco, agencia de turismo...?". Bajo esta pretensión se esconde también el propósito de volver al porcentaje original del 14,49%. Los apelantes citan un precedente de esta Sala, que es ajeno al presente. En aquél caso se trataba de obras en infracción al reglamento y de la prescripción liberatoria. El reclamo aquí formulado es absolutamente inviable. La prescripción adquisitiva, o usucapión, es un modo de adquirir derechos reales por el transcurso del tiempo. Aquí se pretende adquirir derechos personales, a través de una reforma reglamentaria. Además, es contradictorio que se reclame por un lado la reforma del reglamento y que, por otro, se pretenda adquirir tal derecho por prescripción. Más aún, aun cuando ello fuera posible, el reconocimiento de la situación tendría efecto interruptivo de la pretensión de usucapión (art. 3989, Cód Civil). Tampoco han probado los actores haber desarrollado durante 20 años las actividades que ahora se reclaman. Tampoco encuentro motivos para apartarme de la imposición de costas, dado que se trata de una pretensión absolutamente improcedente. 3) ?Lomniczy, Matías José y otros c/Ferreira Achaval, Federico Juan y otros s/cobro de sumas de dinero?: En este proceso, teniendo en cuenta que desde el año 2004 su aporte fue del orden del 85%, reclamaron a los restantes integrantes del consorcio las sumas que -a su criterio- habían sido ingresadas en exceso. No obstante, redujeron su pretensión económica al periodo comprendido entre marzo de 2013 y agosto de 2014. El a quo rechazó la petición

dado que la reforma del reglamento aceptada en el otro litigio no podía tener efecto retroactivo, de modo que los actores pagaron lo que correspondía, sin derecho a la restitución. Comparto esa solución, ya que es factible repetir un pago hecho por error, o sin causa, esto es, un pago indebido (ver arts. 784 y ss, Cód Civil). En el caso, se pagó lo que decía el reglamento, luego de ser reformado por el pedido de los interesados. Tampoco advierto que los interesados hubiesen formulado alguna reserva. Tampoco aquí encuentro motivos para apartarme del principio objetivo de la derrota en lo que hace a la imposición de costas. Por todo lo expuesto, voto para que se modifique parcialmente la sentencia apelada y que: a) se impongan en el orden causado las costas derivadas del rechazo de la excepción de prescripción; b) se establezca en la reforma del reglamento que la unidad de los actores soportará el 40% de las expensas, y que se la confirme en todo lo demás que decide. Las costas de esta instancia, en el proceso de reforma del reglamento, se imponen por su orden, y en los otros dos litigios a los actores vencidos. La Dra. Abreut de Begher dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. El Dr. José Benito Fajre dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. Con lo que se dio por finalizado el acto, firmando los señores Jueces por ante mí de lo que doy fe.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.- ///nos Aires, 30 de agosto de 2019.- YVISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente, por unanimidad, el Tribunal decide: A.- Modificar parcialmente el fallo apelado, disponiéndose que: a) se impongan en el orden causado las costas derivadas del rechazo de la excepción de prescripción; b) se establezca en la reforma del reglamento que la unidad de los actores soportará el 40% de las expensas, y que se la confirme en todo lo demás que decide. Las costas de esta instancia, en el proceso de reforma del reglamento, se imponen por su orden, y en los otros dos litigios a los actores vencidos. B.- En autos ?Lomniczy, Matías José y otros c/ Ferreira Achaval, Federico Juan y otros s/ Modificación del Reglamento de Copropiedad?: I.- En atención a lo dispuesto por el artículo 279 del Código Procesal, corresponde dejar sin efecto las regulaciones de fs. 760/760vta., y regular los honorarios de los profesionales intervinientes, adecuándolos a este nuevo pronunciamiento. Para ello se tendrá en cuenta que se trata de un proceso sin un monto determinado, tal como esta Sala resolvió con fecha 29 de marzo de 2016 (véase fs. 587), con lo cual, a los fines regulatorios, corresponde remitirse a lo dispuesto por el art. 6º del Arancel. En esa inteligencia, se tendrá en cuenta el objeto de autos ?modificación del reglamento de copropiedad?, resultado obtenido, etapas cumplidas por cada uno de los profesionales intervinientes, el mérito de la labor desarrollada apreciado por la calidad, eficacia y extensión, considerando además lo dispuesto por los artículos 1, 6, 33, 37, 38 y conc. de la ley 21.839 -t.o. ley 24.432- En consecuencia, régulanse los honorarios del Dr. Constantino Miguel Alitisz, letrado patrocinante de los actores, en la suma de pesos CUATROCIENTOS MIL (\$400.000), por su actuación en las tres etapas del proceso (lo que incluye el tratamiento de la excepción de prescripción opuesta por los codemandados, atento a la forma en que aquí fueron impuestas las costas). Los del Dr. Maximiliano Antonio Rodríguez, por la representación de los codemandados Luz María, María Dolores, Alejo María, Clodomiro, María Guadalupe y María Rosario Ledesma, y María Mercedes Alvear Basavilbaso, en la suma de pesos TRESCIENTOS CINCUENTA MIL (\$350.000), por su actuación en las tres etapas del proceso (lo que incluye el tratamiento de la excepción de prescripción opuesta, atento a la forma en que fueron aquí impuestas las costas). Los del Dr. Luis María Merello Barrenechea, letrado patrocinante del codemandado Marcelo Bas y apoderado de Dinarco SA, en la suma de pesos TRESCIENTOS MIL (\$300.000) por su actuación en las tres etapas del proceso. Los del Dr. Federico Ferreira Achaval, por la representación de los titulares de la unidad funcional N°2, quienes ratificaron el acuerdo extrajudicial celebrado entre Federico Juan Ferreira Achaval y el actor, en la suma de pesos CINCUENTA MIL (\$50.000). II.- En cuanto a los honorarios de la perito, se tendrá en consideración lo decidido precedentemente en cuanto al monto del proceso, la entidad de las cuestiones sometidas a su dictamen, mérito, calidad y extensión de las tareas, incidencia en la decisión final del litigio y proporcionalidad que debe guardar su honorario con los estipendios regulados a favor de los profesionales que actuaron durante toda la tramitación de la causa (art. 478 del CPCC). Por lo antes expuesto, se regulan los honorarios de la perito martillera Cristina B. Camaño en la suma de pesos SETENTA MIL (\$70.000). III.- En relación a los honorarios del mediador, este Tribunal entiende que debe aplicarse la normativa vigente al momento de la regulación (cfr. autos ?Brascon, Martha Grizet Clementina c. Almafuerte S.A. s/ds. y ps.?, del 25/10/2013, Exp. 6618/2007, en igual sentido, ?Olivera, Sabrina Victoria c/ Suárez, Matías Daniel y otro s/daños y perjuicios?, del 1/03/2016, Exp. 9.288/2015, ambos de esta Sala). En consecuencia, teniendo en cuenta lo dispuesto por el Decreto 324/19, 1086/2019, Anexo I, art. 2º, inc. h), se fija en la suma de pesos DOCE MIL (\$12.000) la retribución de la Dra. Vanesa Yanina Sarnacki. IV.- Por la actuación cumplida ante esta alzada, que culminara con el dictado del presente pronunciamiento, los honorarios se regularán bajo las disposiciones de la ley 27.423 por ser la vigente al momento que se desarrolló la tarea profesional. En razón de ello, se regulan los honorarios del Dr. Maximiliano Antonio Rodríguez en la suma de pesos CIEN MIL (\$100.000) equivalente a la cantidad de 41,70 UMA, los del Dr. Constantino Miguel Alitisz en la suma de pesos CIENTO CUARENTA MIL (\$140.000) equivalente a la cantidad de 58,38 UMA y los del Dr. Luis

María Merello Barrenechea en la suma de pesos NOVENTA MIL (\$90.000) equivalente a la cantidad de 37,53 UMA (Art. 30, ley 27.423 y valor de UMA conforme Ac. 20/19 de la CSJN). Se aclara que únicamente se hace referencia a la cantidad de UMA correspondientes en el caso en que resulta aplicable la nueva ley. En autos ?Lomniczy, Matías José y otros c/ Ferreira Achaval, federico Juan y otros s/ Cobro de sumas de dinero?: I- Es criterio que ha sostenido reiteradamente esta Sala que en los supuestos de rechazo de demanda debe computarse como monto del juicio el valor de la pretensión (conf. Fallo Plenario ?Multiflex S.A. c/Cons. Prop. Bmé. Mitre CNCiv. (en pleno) 30-09-1975 La Ley Colección Plenarios pág. 509). A tales efectos debe atenderse únicamente al capital reclamado en la demanda que ha sido desestimada, no correspondiendo incluir los intereses en la base del cálculo de los honorarios, pues para que esto ocurra se requiere que hayan sido objeto de reconocimiento en el fallo definitivo (confrontar en este último aspecto art. 19 de la ley 21.839 y esta Sala en autos ?Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo SA c/Medina Juan José y otros s/cobro de sumas de dinero? del 27/09/11). Asimismo, se tendrá en cuenta, la naturaleza del proceso y su resultado, etapas procesales cumplidas por los profesionales y el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión, considerando además lo dispuesto por los artículos 1, 6, 7, 9, 10, 19, 33, 37, 38 y ctes. de la ley 21.839 -t.o. ley 24.432.

En consecuencia, por resultar elevados, se reducen los honorarios del Dr. Maximiliano Antonio Rodríguez, por la representación de los codemandados Luz María, María Dolores, Alejo María, Clodomiro, María Guadalupe y María Rosario Ledesma, y María Mercedes Alvear Basavilbaso, en las tres etapas del proceso -la etapa de prueba fue cumplida en los autos acumulados- a la suma de pesos CUARENTA Y CINCO MIL (\$45.000), los del Dr. Luis María Merello Barrenechea, letrado patrocinante del codemandado Marcelo Bas y apoderado de Dinarco SA, a la suma de pesos CUARENTA Y CINCO MIL (\$45.000) y los del Dr. Federico Ferreira Achaval, por la representación de los titulares de la unidad funcional N°2, a la suma de pesos OCHO MIL (\$8.000), por sus presentaciones de fs. 202/207 y 247. Por no resultar reducidos, se confirman los honorarios regulados al Dr. Dr. Constantino Miguel Alitiz, letrado patrocinante de los actores, por su actuación en las tres etapas del proceso. II.- Por la actuación cumplida ante esta alzada, que culminara con el dictado del presente pronunciamiento, los honorarios se regularán bajo las disposiciones de la ley 27.423 por ser la vigente al momento que se desarrolló la tarea profesional. En razón de ello, se regulan los honorarios del Dr. Maximiliano Antonio Rodríguez en la suma de pesos DIECISEIS MIL (\$16.000) equivalente a la cantidad de 6,67 UMA, los del Dr. Constantino Miguel Alitiz en la suma de pesos TRECE MIL QUINIENTOS (\$13.500), equivalente a la cantidad de 5,62 UMA y los del Dr. Luis María Merello Barrenechea en la suma de pesos DIECISEIS MIL (\$16.000), equivalente a la cantidad de 6,67 UMA (Art. 30, ley 27.423 y valor de UMA conforme Ac. 20/19 de la CSJN). Se aclara que únicamente se hace referencia a la cantidad de UMA correspondientes en el caso en que resulta aplicable la nueva ley. En autos ?Lomniczy, Matías José y otros c/ Ferreira Achaval, Federico Juan y otros s/ Prescripción Adquisitiva?: I- En primer lugar, cabe señalar que en el caso de autos no corresponde llevar adelante el procedimiento previsto por el art. 23 de la ley de Aranceles para la fijación de la base regulatoria ya que, como puede observarse del escrito liminar, los actores no reclamaron la adquisición del inmueble -cuya titularidad se encuentra a su nombre-, sino que pretendían que se declarara ?adquirido por prescripción adquisitiva el derecho a usar nuestra unidad con destino comercial? (véase fs. 115). En consecuencia, atento el objeto de estas actuaciones, corresponde determinar que las cuestiones debatidas han quedado circunscriptas a la pretensión indicada a fs. 3 y, por ello, que se trata de un proceso sin monto determinado. Para ello, se tendrá en cuenta, la naturaleza del proceso y su resultado, y el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión, considerando además lo dispuesto por los artículos 1, 6 inc. b) al f), y ctes. de la ley 21.839 -t.o. ley 24.432. En atención a lo expuesto, por resultar ajustados los honorarios regulados al Dr. Maximiliano Antonio Rodríguez, por la representación de los codemandados Luz María, María Dolores, Alejo María, Clodomiro, María Guadalupe y María Rosario Ledesma, y María Mercedes Alvear Basavilbaso, y al Dr. Luis María Merello Barrenechea, letrado patrocinante del codemandado Marcelo Bas y apoderado de Dinarco SA, se los confirma. Los honorarios del Dr. Federico Ferreira Achaval, por la representación de los titulares de la unidad funcional N°2, por resultar elevados se los reduce a la suma de pesos VEINTE MIL (\$20.000), por sus presentaciones de fs. 156, 271, 355/360 y 386. Por no resultar reducidos se confirman los honorarios regulados al Dr. Constantino Miguel Alitiz, letrado patrocinante de los actores, por su actuación en las tres etapas del proceso. II.- En cuanto a los honorarios de la perito, se tendrá en consideración lo decidido precedentemente en cuanto al monto del proceso, la entidad de las cuestiones sometidas a su dictamen, mérito, calidad y extensión de las tareas, incidencia en la decisión final del litigio y proporcionalidad que debe guardar su honorario con los estipendios regulados a favor de los profesionales que actuaron durante toda la tramitación de la causa (art. 478 del CPCC). Por lo antes expuesto, y por no resultar elevados, se confirman los honorarios de la perito martillera Cristina B. Camaño. III.- Por la actuación cumplida ante esta alzada, que culminara con el dictado del presente pronunciamiento, los honorarios se regularán bajo las disposiciones de la ley 27.423 por ser la vigente al momento que se desarrolló la tarea profesional. En razón de ello, se regulan los honorarios del Dr. Maximiliano Antonio Rodríguez en la suma de pesos TREINTA Y SEIS MIL (\$36.000) equivalente a la cantidad de 15,01 UMA, los del Dr. Constantino Miguel Alitiz en la suma de pesos

VEINTISIETE MIL (\$27.000), equivalente a la cantidad de 11,25 UMA, y los del Dr. Luis María Merello Barrenechea en la suma de pesos TREINTA Y SEIS MIL (\$36.000), equivalente a la cantidad de 15,01 UMA (Art. 30, ley 27.423 y valor de UMA conforme Ac. 20/19 de la CSJN). Se aclara que únicamente se hace referencia a la cantidad de UMA correspondientes en el caso en que resulta aplicable la nueva ley. Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y oportunamente, devuélvase.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.- 043944E