

Cipolletti, 20 de diciembre de 2021.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas: "WANTUCH ELENA VICTORIA C/ HANUCH MARISA BEATRIZ Y OTROS S/ ORDINARIO (ACCIÓN MERAMENTE DECLARATIVA)" (EXPTE. N° O-4CI-886-C2018), de las que;

RESULTA:

I. Escrito de demanda de Elena Victoria Wantuch:

A fs. 63/67 vta. se presenta la actora mediante letrado apoderado, e interpone demanda contra Miryam Leticia Hanuch, Marisa Beatriz Hanuch y el Consorcio de Propietarios del Edificio de calles Irigoyen y Miguel Muñoz.

Expresa que su pretensión consiste en el dictado de un fallo de alcance meramente declarativo de certeza respecto a la situación jurídica en la que se encuentra la actora, quien alega que las codemandadas han llevado a cabo la administración del Inmueble sin ningún respeto de la normativa que existe en la materia, sea el anterior Código Civil, la norma que cita en los términos de los artículos 9, 10, 18, 19, 20 del Reglamento de Copropiedad, la Ley 13.512, y los artículos 2037 a 2072 y 2562 del CCyC.

Alega que ante la posibilidad de una operación de venta de la unidad funcional que pertenece a la accionante, Myriam Leticia Hanuch, quien oficia de administradora del Consorcio elevó a pedido de la Escribanía asignada, un informe de deuda por expensas que no cabe decir que corresponde a un procedimiento de liquidación validado por la Ley, todo ello sin perjuicio de la prescripción liberatoria que opone en apartado distinto. En base a lo anterior solicita que por medio de la presente se determine la inexistencia de deuda y se le extienda una constancia de libre deuda del concepto señalado, por cuanto sostiene que no adeuda suma alguna al Consorcio de Propietarios del Edificio de calle Irigoyen N°498 de Cipolletti.

Sustenta su pretensión en el conflicto preexistente entre las partes; la actora manifiesta que las codemandadas Miryam y Marisa Hanuch, al reunir sus votos en asamblea de común acuerdo logran la representación mayoritaria para la toma de decisiones, y de este modo han dirigido todos los asuntos del Consorcio a su entera discreción.

Recuerda un litigio concluido que tramitó entre las mismas personas con iguales calidades de partes -actora y demandadas- caratulado: "Wantuch Elena Victoria c/ Hanuch Marisa Beatriz y otra s/ Ordinario" Expte N°6888-J-3-2010 y resume que en el precedente de la cita, se falló a favor de la pretensión de Elena Wantuch, y que desde aquel entonces las codemandadas no respetan las normas de organización de espacios

comunes del edificio.

Relata que motiva la interposición de la presente acción, que en el mes de marzo del año 2009 las tres consorcistas contrataron a un tercero (Contadora Graciela Espiasse) para cumplir con las tareas de administración del Consorcio, razón por la cual la actora estuvo de acuerdo en pagar las expensas que se liquidaron durante su gestión (vid. fs. 64). Pero en agosto de ese mismo año, la problemática entre las partes rebrotó, en ocasión del cambio de la administración en cabeza de las demandadas. Para ello Marisa B. Hanuch habría conferido un poder a Myriam L. Hanuch, para que la represente en sus intereses frente al Consorcio.

A partir de todo lo mencionado, señala que se suscitaron varias intimaciones cruzadas entre ellas y la accionante. En resumidas cuentas, en la CD. de 14/02/2018 la actora reclamaba a las codemandadas que sometieran su accionar a lo establecido por la normativa vigente de Propiedad Horizontal (Cf. arts. 2037 a 2068 del CCC) y el Reglamento de Copropiedad. Especialmente les requería tomar medidas para dotar al Consorcio de un funcionamiento con apego al régimen legal de convocatorias de asambleas de propietarios y de un procedimiento de liquidación de gastos y cobro de expensas acorde.

Ratifica el contenido textual de las cartas y actas de constataciones que acompaña como prueba documental, a la misma vez que ratifica su denuncia de infracciones por parte del Consorcio demandado.

Atribuye responsabilidad en forma solidaria a las codemandadas Myriam y Marisa Hanuch, por los actos irregulares en la administración del Consorcio De Propietarios, por virtud de la extralimitación en sus poderes y facultades y las transgresiones referidas en líneas antecedentes.

Afirma entonces que la sentencia declarativa es a los fines de "eliminar la falta de certeza, la existencia de deuda por expensas o no, la eficacia del reclamo o la interpretación jurídica." (Cf. fs. 65 punto V).

Y, en el punto "LAS EXPENSAS" la accionante sostiene su inexistencia por falta de causa o por su fijación a partir de una metodología que incumple los recaudos formales de los capítulos 4°, 5° y 10° del Reglamento.

Endilga a la parte demandada la falta de aprobación de los presupuestos de gastos en Asamblea y/o prescripción liberatoria por el transcurso de dos años, en incumplimiento de las obligaciones del administrador establecidas en el art. 2067 del CCC.

Por todo deduce que las expensas determinadas en contrario carecen de exigibilidad.

Finaliza con la pretensión de prescripción liberatoria de toda deuda por expensas que exceda de los 2 años de antigüedad, sin interrupción por parte del acreedor durante dicho plazo, considerando que es de aplicación el art. 2562 del inc. C. del CCC.

Ofrece la prueba, funda en derecho de acuerdo a lo antes manifestado y peticiona se dicte sentencia declarativa, con imposición de costas a la demandada.

II. Escrito de contestación de demanda de Myriam Leticia Hanuch

A fs.124/140 se presenta la codemandada con patrocinio letrado, en calidad de administradora del Consorcio demandado conforme surge de lo decidido en el acta N°5 que obra a fs. 10/15; y contesta la demanda incoada en contra del mismo.

Sostiene que no se dan los extremos de estado de incertidumbre, ni posibilidad de lesión o perjuicio y tampoco se acredita la inexistencia de otro medio legal para ponerle término. Considera que no hay controversia y el objeto es meramente conjetural, pues intenta introducir su cuestionamiento sobre el modo en que fueron determinadas las expensas del edificio, aunque el carril adecuado se encuentra previsto en el art. 22 del Reglamento de Copropiedad

Considera que la accionante no podría desconocer la existencia del consorcio de propietarios que ella misma integra, ni de las cargas comunes por gastos y agrega: "Y si por caso considera que las expensas que adeuda se hallan prescriptas debe iniciar la acción de prescripción pertinente la cual se encuentra legislada en el art. 2551 del CCyCN, instituto que bien sabido es, se interpone como ACCION O EXCEPCION, y nunca en subsidio en una acción declarativa." (Cfr. fs. 126 vta.)

A fs. 133/140 contesta, por derecho propio, y alega falta de legitimación pasiva, atento a que no posee facultad exclusiva para expedir la certificación requerida por la accionante, sino la administración del Consorcio, todo lo cual funda con cita de jurisprudencia, el Reglamento de Copropiedad, arts. 16 y 20 y el acta de asamblea N° 533 del 30/08/2011.

III. Escrito de contestación de demanda por Marisa Beatriz Hanuch.

A fs. 141/148 se presenta la codemanda, formula su defensa con adhesión a los planteos de las otras presentantes, en primer término opone su falta de legitimación pasiva, también entendiendo que no posee las obligaciones que corresponden al Consorcio y por esto no posee habilitación legal para ser demandada y luego expresa que en autos no procede la vía procesal escogida por la accionante.

Ofrece prueba y peticiona se rechace la demanda con costas a la accionante.

IV. A fs.157 luce el auto que resuelve diferir el tratamiento de la excepción de falta de

legitimación interpuesta por las codemandadas, para el momento de dictarse sentencia y acto seguido se dispone abrir la causa a prueba.

A fs. 162/163 se celebra la audiencia preliminar, en cuya oportunidad las partes manifiestan imposibilidad de arribar a una conciliación del litigio y se pasan a proveer los medios de prueba ofrecidos por ellas.

La prueba producida:

Medida de Secuestro de Documental -prueba anticipada. Informes del oficial de justicia que lucen a fs. 78 vta.y a fs. 87/90, con adjunción de copias de fs. 79/86.

A fs. 246 luce acta por el cual se da cuenta de la celebración de la audiencia de prueba, de absolución de posiciones de la actora.

A fs. 247/260 se agrega informe pericial contable.

A fs. 266/267 la actuaria certifica la prueba producida. Sin más prueba pendiente de producción, se dispone la clausura del período probatorio, poniéndose los autos en Secretaría durante el plazo para alegar; Se dispone la continuación de las actuaciones en el formato electrónico dispuesto por la acordada STJ. 23/20.

En la providencia digital de fecha 01/06/2021 se publican los escritos de alegatos, de la parte demandada presentado en 12/04/2021 y de la parte actora presentado en fecha 16/03/2021, con lo cual finalmente, se dispone el llamado de autos para el dictado de sentencia.

Y CONSIDERANDO:

Puestas las actuaciones para decidir en el fondo de la cuestión, cabe efectuar las siguientes consideraciones.

I. La cuestión a resolver.

La solución que corresponderá a la pretensión de sentencia meramente declarativa de certeza incoada, ordena analizar el cuestionamiento por incertidumbre de la relación jurídica invocada con adscripción al marco fáctico y legal que surge de las postulaciones de las partes.

El precepto del art. 322 del CPCC con que la actora funda su pretensión, establece que el fin de la vía es eliminar la falta de precisión o certeza respecto a la existencia, alcance o modalidades de una relación jurídica, cuando no se dispone de otro medio legal para ponerle término inmediatamente.

Se desprende de la norma analizada que uno de los requisitos para comenzar con el análisis de admisibilidad, es la existencia de un estado de incertidumbre jurídica, es decir, la falta de certeza sobre el derecho aplicable a una determinada relación jurídica.

Aún así, la cuestión controvertida debe necesariamente implicar un perjuicio actual o potencial (inminente) para el accionante, y no una situación meramente conjetural.

En igual sentido la doctrina en torno a la invariable interpretación que ha hecho la Corte Suprema de Justicia de la Nación y los tribunales nacionales "sostiene que la jurisdicción no es un organismo de consulta, ni resuelve casos abstractos (moot cases), sino que hace aplicación del derecho en forma específica para resolver una situación litigiosa concreta; por ende, ha interpretado la doctrina que en la acción llamada meramente declarativa, más allá de la imprecisión de su nombre, está constituido generalmente por un derecho o relación jurídica y no por hechos" (Cf. Roland Arazzi y Jorge A. Rojas en su obra "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" - Comentado, Anotado y Concordado con los Códigos Provinciales-, Tercera edición ampliada y actualizada. Tomo II, con cita a la CSJN. Fallos: 327:1813, p. 342)

Señala la doctrina citada "El tipo de sentencias que se procuran con esta acción consiste en que la sola declaración satisface el interés del pretensor y no existe ámbito para la ejecución forzosa o coactiva contra la otra parte. Este tipo de acciones no son contrarias al carácter y a la función de la jurisdicción ya que al declarar la existencia o inexistencia del derecho en hipótesis concretas, obligan para el futuro a las partes con la fuerza de cosa juzgada del fallo y a través de ellas se previenen los actos ilícitos en lugar de sancionarlos y se da a las partes una norma de conducta futura (Sumario 18.041 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil)" (Cf. Roland Arazzi y Jorge A. Rojas, obra citada "Código Procesal Civil y Comercial ... Tomo II, cita al fallo de la CNCIV. Sala D, 20-2-2008, in re: "Clarizza, María Angélica Jorgelina c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ Acción declarativa", LD -Textos, p. 341)

En igual sentido la doctrina legal obligatoria establece "...que la acción que se pretende encuadrar en una acción declarativa de certeza solo puede proceder cuando se reúnan los siguientes requisitos: a) tratarse de una cuestión esencialmente jurídica; b) el derecho o el hecho cuya certeza se procura debe ser concreto, con proyecciones presentes o futuras y no versar sobre cuestiones abstractas o puramente teóricas; c) debe existir un interés que justifique la declaración y; d) que quien la provoque no disponga de otro medio para poner término al estado de incertidumbre. El interés supone la incertidumbre sobre un derecho y que esa incertidumbre ocasione un perjuicio al actor (cf. STJRNS4 Se. 55/11 "PASTA", Se. 15/13 "GOYE" y Se 39/14 "GARCIA").

(...) Además, la acción no puede prosperar si ella tiene otro ámbito de dilucidación donde queden resguardados los eventuales derechos de terceros (Conf. Vallejo, Morello,

Colombo, Cernelutti del dictamen de la Procuradora General; STJRNS4 Se. 55/11, "PASTA", Se. 15/13 "GOYE" y Se 39/14 "GARCIA").

(...) Este Tribunal ha señalado que el interés en la pretensión declarativa consiste en una situación de hecho tal, que el actor sin la declaración sufriría un daño, del modo que la decisión judicial se presenta como un medio necesario para evitar al mismo? (cf. STJRNS4 Se. 55/11 "PASTA").

(...) Ello así, por cuanto los pronunciamientos de carácter abstracto están vedados a los tribunales de justicia (CSJN, Fallos 262: 367, "Bodegas y Viñedos Saint Remy, S.A."; STJRNS4 Se. 39/04 "FERRO"; AI 51/11 "MUNICIPALIDAD DE GENERAL ROCA")." (Cfr. STJRN en autos: "IUD, JAVIER ALEJANDRO S/ACCION DECLARATIVA DE CERTEZA", Expte. N° 28217/15-STJ, sentencia de fecha 28/12/2015).

II. Las posiciones de las partes y los hechos probados.

Si bien la materia de la contienda es clara en cuanto a que el objeto de la pretensión principal, se advierte la circunstancia relativa a que el objeto de la misma reúne más de una única pretensión.

Para mayor claridad expositiva resulta conveniente formular las siguientes consideraciones respecto a los hechos y derecho que el caso presenta:

a. El interés jurídico de la accionante deriva de su derecho a la titularidad dominial de una unidad funcional, que forma parte de un Conjunto Habitacional al que le corresponde el Consorcio de Propietarios codemandado, conforme resulta de la prueba de escritura pública obrante a fs. 69/71 vta. e informe dominial agregado a fs. 224 /226 vta.

b. De acuerdo a la actora, la cuestión concreta traída a juicio tiene origen en el accionar de las codemandadas, por cuanto autogestionan las cargas y liquidan gastos comunes en incumplimiento de las normas vigentes para la administración de un consorcio de propietarios.

También es posible deducir que la accionante comparece a juicio a consecuencia de haber sido intimada a abonar sumas de dinero, que la parte demandada distribuye a través de procedimientos, si se quiere, sin la debida garantía de transparencia, conforme las razones aducidas por la accionante quien denuncia la falta del respaldo documentado y procedimental adecuados.

En cuanto a lo anterior, la actora refiere que con anterioridad a la litis le ha respondido a la administradora imponiéndole a la misma acerca de la necesidad de implementar los

mecanismos de la ley y solucionar la problemática que acusa, o en su caso le sea demostrado por la administración el cumplimiento de las normas que regulan la Propiedad Horizontal con motivo y ocasión de su actuación por cuenta y orden del conjunto de propietarios.

c. No obstante la pretensión declarativa principal, cabe decir que se suma en el petitório de la demanda que luce en el punto 3, una pretensión de condena, según su objeto es obtener que la demandada emita un comprobante de libre deuda de expensas.

Conforme es dable apreciar el objeto presenta aquí desbordado por la componente inicial de las pretensiones de la actora, si se toma por base que, que los límites de la acción de sentencia meramente declarativa de certeza, tal como se encuentra prevista en el art. 322 CPCC, deben ajustarse a la declaración de existencia o inexistencia de un derecho, de la validez o no de una norma y la eliminación de un estado de inseguridad o incertidumbre en el marco de las relaciones jurídicas; y estos son los supuestos fácticos para los cuales cabe el andamiaje de la acción incoada.

No obstante ello, la accionante con gran convicción niega toda deuda de expensas comunes mantenida por ella por su calidad de consorte, contra lo sostenido por las codemandadas, y por lo tanto solicita que la sentencia a dictarse así lo declare.

Y luego a modo de pretensión subsidiaria, la accionante plantea la acción de prescripción liberatoria de la deuda que antes optó por desconocer, lo que si bien es una pretensión meramente declarativa, sin embargo las razones esgrimidas para el complejo de pretensiones deducidas se contradicen en función de los hechos que alega como causales determinantes de las mismas, es decir ante la pretendida inexistencia o invalidez de la deuda determinada por expensas comunes, dado que la prescripción de deudas implica necesariamente un derecho que subsiste aunque en forma de obligación natural, sin acción judicial para hacerla valer.

Sucede entonces que las pretensiones de autos que no reúnen la calidad de meramente declarativas, añadirían algo más al contenido de la sentencia que se dicta, como lo es la constitución de un nuevo estado jurídico para quien lo demande, para que adquiera el estado de libre de la carga con respecto a la relación jurídica que invoca, o para quien resulte condenado a una obligación de hacer, emitir un libre deuda de expensas.

Ante el análisis de tales aristas de la pretensión de la actora, es dable señalar prima facie, que existen otros carriles procesales compatibles para la procedencia del debate de pretensiones de carácter constitutivas y condenatorias.

d. La accionante reconoce la aplicación y enumera los preceptos legales vigentes desde

el comienzo de la relación de las copropietarias. Sea el régimen legal derogado del Código Civil y la ley especial N°13.512 , o el Código Civil y Comercial que rige las situaciones jurídicas desde el 01/08/2015, además del reglamento de anterior creación.

Siendo así, la incertidumbre que fuera invocada para provocar la jurisdicción, que conforme los fines de la ley es llamada a prevenir los efectos perjudiciales de un acto en ciernes, no aparece concretamente denunciada en autos, ni surge revelada a partir de las constancias de la causa.

Conforme se prueba con la escritura que obra reservada en Secretaría, en fecha 12/06/1980 el inmueble de autos fue sometido al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal N° 13512 y disposiciones reglamentarias vigente para la época, para lo cual allí se constituyó al Consorcio demandado, denominado en dicho acto "Consorcio de Propietarios Edificio Calles Irigoyen y Miguel Muñoz".

Allí consta en el "CAPITULO SEGUNDO- DIVISION DEL EDIFICIO- ARTICULO SEGUNDO: ...Constituyen sectores de propiedad exclusiva con la ubicación, distribución y superficies que surgen del plano aludido y que así se detallan: ...UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUATRO (Polígono 02-02) sita en planta segundo piso, con una superficie cubierta de... y un porcentaje de participación de siete enteros treinta y cinco centésimos.". Esta última se trata de la propiedad inmueble de la actora, conforme lo acredita la misma con la escritura traslativa de dominio (cf. fs. 69/71).

Más adelante se regula dentro de las obligaciones de los propietarios: "CAPITULO QUINTO: DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA CONTRIBUCION DE LOS PROPIETARIOS, FORMA Y PLAZO PARA SU PAGO.- ARTICULO DECIMO (...)"

"ARTICULO DECIMO PRIMERO: Al procederse a suscribir las respectivas escrituras traslativas de dominio el adquirente deberá estar al día con el pago de las "cargas comunes", las que comenzarán a pagarse desde el momento de la toma de la posesión por el comprador."

"ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Los gastos de conservación y/o reposición que se realicen en los sectores y/o cosas de propiedad común sean o no de uso exclusivo de algún propietario, serán soportados por todos los propietarios en la proporción establecida en el artículo segundo..."

e. En cuanto al informe pericial contable agregado, los puntos solicitados por las partes y contestados por la perito, parecen indicar que la parte actora apunta a la verificación de ciertos incumplimientos de la administradora, sin embargo no resulta conducente de

acuerdo a los hechos determinantes de su pretensión, a falta de mayores elementos para la determinación del monto de expensas devengados. (ver fs. 252).

En el punto la perito dictaminó "no tuve ante mi las rendiciones de cuenta aprobadas en asambleas. En Actas no constan importes de gastos devengados sino de presupuesto mensual ..." "..." Por lo tanto no puedo confirmar que las liquidaciones de expensas en el expediente fueron las mismas que aquellas" (cf. fs. 252).

Sigue más adelante, y determina que no constan registros formales de pagos de la accionante, ni de arqueos de caja ni emisión de recibos. Que sin perjuicio de las circunstancias relativas al respaldo formal la perito en el anexo punto 9 A, liquida expensas comunes, y expensas impagas por un total histórico sin intereses correspondientes a Elena Wantuch por \$76.820,01, según las constancias en autos.(Cf. fs. 257/259, lo destacado me pertenece).

Cabe decir por último que la pericia agregada a fs. 260 no ha merecido de impugnación o pedido de explicaciones por las partes. Asimismo, he de valorar la labor cumplida por la perito bajo las pautas determinadas por los Arts. 386 y 477 del CPCC.

III. Fundamentos de la decisión.

Así las cosas, de la confrontación entre los hechos comprobados y el derecho aplicable, tal como fuera adelantado, no surge la existencia de incertidumbre jurídica de la actora con respecto a la aplicación de los preceptos normativos que la misma invoca, o incertidumbre sustantiva respecto a la relación jurídica existente entre las partes.

Considero oportuno citar en este caso al Tribunal Superior de Córdoba quien fue muy claro en este sentido, cuando en un fallo dijo:«Es que, si no existen inquietudes serias y genuinas en el sujeto acerca de la exactitud o verdad de la realidad jurídica no se comprende por qué se acudiría a la vía de la acción declarativa de certeza, cuyo objeto - insisto- no consiste en la satisfacción de un derecho que se afirma preexistente, sino que se limita a despejar las dudas sobre una determinada situación jurídica.»

Y agrega: «Por el contrario, si el pretensor no tiene duda alguna sobre la relación jurídica, sino seguridad y certeza sobre los alcances y modalidades de la misma, el remedio específico se torna inadmisibile; no hay interés digno de tutela, desde que a falta de incertidumbre subjetiva la pretensión de la parte no se encuentra direccionada a una mera declaración que disipe tal incertidumbre, sino a una decisión jurisdiccional de condena ajena a la presente vía.» (Cf.Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba, sala civil y comercial, 10/06/2008, "Vázquez, Carlos Armando c. Trust & Devolopment S.A." , LLC 2008, 849, AR/JUR/5863/2008)

En este sentido, cabe afirmar que la actora no se encuentra en un estado de incertidumbre respecto a las expensas que le corresponden, al menos así lo expresa. En efecto y a modo de muestra de su falta de incertidumbre dijo la actora al demandar que las decisiones sobre un consorcio "¿ se deben compartir y resolver a través de un procedimiento reglamentado antes por la Ley 13512 y hoy por los artículos 2037 a 2072 del Código Civil y Comercial, con más el reglamento interno" (Cf. fs. 63 vta.)

Luego la demandada expresó: "Aclaremos que también sirve en esta causa porque en las expensas, que es el tema concreto y específico en autos, se deben incluir las tasas municipales y con ellas multas y recargos?" (Cf. fs. 64)

También agrega el relato de los antecedentes que hacen a la conflictiva relación entre las partes que viene de larga data, dice a fs. 64 vta.: "¿ninguno de esos gastos que se describen han sido aprobados mediante el procedimiento de generación de expensas como siempre reclamamos y que más adelante explicaremos?"

A fs. 65 indica "¿Las hermanas Hanuch no realizan anualmente las asambleas como lo ordena el Reglamento y las que han pretendido convocar son irregulares, ilegales, aprovechando la superioridad porcentual, actuando ambas en representación del Consorcio?".

Sostiene, "¿ para la generación, expedición y con ello la exigencia del cobro de expensas, se requiere una administración en legal forma, como se describe en las diferentes cartas documento y actas notariales adjuntas, que aquí ratificamos y las recordamos?" (Cf. fs. 65)

De esas cartas documento surge que la actora tiene pleno conocimiento cuál sería el mecanismo a seguir, conforme a la reglamentación para la determinación de las expensas, extremo sobre el cual el suscripto no se expide por exceder el marco de la presente causa.

A fs. 65 vta. la actora se pregunta cómo se genera y cómo se puede exigir el pago de una expensa y detalla el procedimiento previsto en el Reglamento de Copropiedad, indicando a su modo de ver todos los incumplimientos en que se habría incurrido.

Con ello, considero que se encuentra acreditado que la actora no se encuentra en el estado de incertidumbre que la acción intentada requiere, sino que tiene la certeza y así lo reclama expresamente en relación a las inobservancias que a su modo de ver han incurrido las demandadas.

A mayor abundamiento, un pronunciamiento del Dr. Marcelo López Mesa, como camarista en la Sala A de la Cámara de Apelaciones de Trelew, resulta muy ilustrativo

para el sentido que adquiere la solución de autos. En dicho fallo, con cita en jurisprudencia dijo «...Y con gran precisión resolvió la Cámara Civil de Dolores en un caso, a través de un primer voto del Dr. Gómez Ilari, que "en todo conflicto jurídico extrajudicial o judicial, encontramos un estado de incertidumbre respecto de la existencia de un derecho, de una relación o de una situación jurídica, más no todo conflicto es resoluble por el andarivel de la acción meramente declarativa. Esto último es posible cuando la materia justiciable está referida al fundamento, causa o título de la pretensión como concreta situación de hecho que requiere sólo declaratividad, agotándose con ella, y sin complementarse con atributo u orden alguna (Cám. CC Dolores, 26/11/96, "Díaz, Nélide c/ Macedo, Roberto s/ Acción meramente declarativa", en Juba sum. B950359).» (de

Y por ello concluyó que no pueden incluirse como objeto de la acción meramente declarativa las dudas que son susceptibles de originar las cuestiones fácticas.

Nótese que ello es totalmente aplicable al caso de autos ya que la acción meramente declarativa incoada tiene por función que se analice si la conducta de las demandadas en la fijación de las expensas se amoldan o no a la legislación aplicable en la materia.

No hay entonces duda o incertidumbre jurídica alguna, sino lo que pretende la actora es que se evalúe o aprecie la conducta de la demandada; siendo ello lo que ocurre en casi todas las causas que se llevan a la justicia por medio del procedimiento ordinario.

Lo expuesto hasta aquí permite ya tener por cierto que el ámbito de la acción meramente declarativa no es el carril procesal idóneo para la apreciación de conductas, sino para la disipación de incertidumbres jurídicas, que en este caso no se aprecian o, al menos, no han sido idónea y temporáneamente planteadas.

En este sentido se ha dicho que «... Es cierto que toda pretensión tiene un grado de incertidumbre el que está dado por la posibilidad de que se reconozca o se niegue el derecho ejercido, pero de ello no puede seguirse que tal cualidad haga viable la deducción del remedio procesal previsto en el art. 322 del CPC. Llevando al límite la figura, cualquier pretensión podría ser deducida por esta vía a los fines de que se termine con el estado de incertidumbre propio de su naturaleza » (Cf. Cám. CC 1ª Mar del Plata, Sala 1ª, 17/11/94, "Aller, Aldo c/ Consorcio Edificio Perla Bonita", en Juba sum. B1351086).

Por último cabe destacar que la ley es los suficientemente abarcativa respecto de las obligaciones que le corresponden a la actora, como propietaria de un bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal.

En conclusión de lo señalado y frente a la claridad de las cláusulas del reglamento reseñadas, el peligro conjetural de que las cargas no sean conformes a la realidad de lo gastado, sólo implicaría aquí un pronunciamiento teórico de parte del suscripto.

Es oportuno aclarar aquí, en coincidencia con la doctrina y jurisprudencia nacional transcriptas, que el objeto de la sentencia declarativa no implica convertir al Organo Jurisdiccional en una instancia consultiva, pues es principio para la función que la misma no resuelve casos abstractos y se suma que el perjuicio alegado por la accionante no resulta acreditado a tenor de los elementos obrantes, pues no es posible definir que se deriva de la incertidumbre invocada.

Y en última instancia el sentenciante se encuentra ante el deber de contestar lo que sin oscuridad la ley marco y el Reglamento creado establecen; máxime el tipo y alcance de los derechos subjetivos de la demandante en calidad de propietaria de una unidad funcional y a la misma vez como consorte de las dos codemandadas.

En prieta síntesis de lo expresado, no es posible recabar en las actuaciones la prueba de una incertidumbre jurídica, sino que se observa más que nada una negativa fáctica de la actora a recibir las cuentas liquidadas por su administrador.

Es por las razones dadas, que la acción intentada en los términos del art. 322 CPCC, no es la vía procesal idónea para acceder a la pretensión incoada, sin soslayar que en su ámbito expresamente ceñido, no existe la posibilidad de ejecución forzosa o coactiva contra la otra parte.

IV. Por guardar relación con la temática que se relaciona con el objeto de la pretensión de la actora, no es posible dejar de señalar que el derecho positivo establece los derechos, obligaciones y gravámenes que incumbe a todo titular de un derecho de propiedad inmueble. Menos dudas despierta el Régimen de Propiedad Horizontal vigente, ni lo convenido en el marco estricto de la voluntad de las partes, con respecto al reconocimiento de cargas por el uso y goce de espacios comunes, de las cuales los propietarios no pueden sustraerse, salvo por estipulación expresa en contrario.

De ninguna manera es factible interpretar del espíritu de la ley que el procedimiento de liquidación de expensas, cuya modalidad y regulación se facilita a través de la actividad del legislador, aspira a ser el único resorte disponible para un gestor de negocios que desea repetir lo abonado en beneficio de terceros, y derivar que desembolsos efectuados por el mismo no existen por defectos del procedimiento de determinación de gastos comunes y distribución.

V. Finalmente en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes y lo

argumentado con base en la prueba valorada, no surge necesario ingresar a tratar la excepción de falta de legitimación pasiva como cuestión de fondo, conforme lo impone la improcedencia de la vía escogida.

VI. Costas y honorarios:

En atención al principio objetivo de la derrota, las costas por el tratamiento de la excepción que aquí se resuelve, deben serle impuestas a la parte actora.

A los fines de la regulación de los honorarios profesionales de todas las partes tengo en consideración el Art. 730 del CCyC que establece "... Si el incumplimiento de la obligación, cualquiera sea su fuente, deriva en litigio judicial o arbitral, la responsabilidad por el pago de las costas, incluidos los honorarios profesionales de todo tipo allí devengados y correspondientes a la primera o única instancia, no debe exceder del veinticinco por ciento del monto de la sentencia, laudo, transacción o instrumento que ponga fin al diferendo. Si las regulaciones de honorarios practicadas conforme a las leyes arancelarias o usos locales, correspondientes a todas las profesiones y especialidades superan dicho porcentaje, el juez debe proceder a prorratear los montos entre los beneficiarios. Para el cómputo del porcentaje indicado, no se debe tener en cuenta el monto de los honorarios de los profesionales que han representado, patrocinado o asistido a la parte condenada en costas".

En concordancia con lo dictaminado por el STJRNS1 Se. 26/16 "MAZZUCHELLI" interpretó -con fundamento en el Art. 77 del CPCC- que esa norma impone un límite o tope porcentual que los jueces no deben sobrepasar al momento de resolver los honorarios en primera instancia, en cuanto la misma ordena que esas retribuciones no pueden en ningún caso, exceder del 25% del monto de la sentencia, laudo, transacción o instrumento que ponga fin al litigio, por cuanto la ley sólo exceptúa para el cómputo del porcentaje del 25% del monto de la sentencia, laudo, transacción o instrumento que ponga fin al litigio, a los honorarios de los profesionales que hubieren representado, patrocinado o asistido a la parte condenada en costas.

Sin embargo, en el caso de autos se presenta una particularidad que no puede ser soslayada y es que, conforme al monto indeterminado de la demanda, la complejidad del asunto y el mérito de la labor profesional, resultan de aplicación las pautas dispuestas para los procesos de conocimiento en los arts. 6, 7 y 9 de la L.A.

RESUELVO:

- I. RECHAZAR la acción declarativa de certeza incoada por Elena Victoria Wantuch.
- II. Imponer las costas a la actora en virtud del criterio objetivo del vencimiento.(Cf. Art.

68 del C.P.C.C).

III. Regular los estipendios profesionales de los letrados intervinientes: Dres. Dario Antonio Tropeano y Mario A. Coria Adet. en calidad de patrocinantes de la parte demandada, en la suma de Pesos Ochenta y Siete Mil Novecientos (\$87.900,00) (3/3 etapas - 20 Ius - Valor Ius. \$4.395. Cf. Arts. 6, 7, 9, 38, 39 y ccetes. de la L.A); Dr. Hugo Roberto Lapuente, en su doble carácter de apoderado y patrocinante de la actora, en la suma de Pesos Sesenta y Un Mil Quinientos Treinta (\$61.530,00) (3/3 etapas - 10 Ius MB - Min.Legal.- Valor Ius. \$4.395. +40%. Cf. Arts. 6, 7, 9, 38, 39 y ccetes. de la L.A). CÚMPLASE CON LA LEY N°869.

Establecer los emolumentos de la perito contadora Miriam Nora Daino, en la suma de Pesos Treinta y Cinco Mil Ciento Sesenta (\$35.160,00) (8 Ius. Valor Ius. \$4395. Cf. Arts. 5 y 19, Ley N° 5069).

Se deja constancia que para efectuar las regulaciones se han tenido en cuenta la naturaleza y extensión de las tareas realizadas, así como el resultado objetivo del pleito; que no incluyen el I.V.A., en la eventualidad de corresponder, según la situación del beneficiario frente al tributo; y no obsta a los complementarios que pudieran corresponder, en orden a la doctrina "PAPARATTO", que se determinarán cuando exista planilla de liquidación firme.

IV. Protocolizar y notificar por Secretaría.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez