



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

“G., S. D. Y OTRO c/ CONS. DE PROP. T. xxx S/ COBRO DE MEDIANERIA”.

EXPTE. N° CIV 68409/2015- JUZG.: 46
LIBRE/HONOR. N°
CIV/68409/2015/CA1

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 27 días del mes de noviembre de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: **“G., S. D. Y OTRO c/ CONS. DE PROP. T. xxx S/ COBRO DE MEDIANERIA”**, respecto de la sentencia de fs. 290/298, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS A. CARRANZA CASARES – GASTON M. POLO OLIVERA - CARLOS A. BELLUCCI.

A la cuestión planteada el Juez de Cámara **Doctor Carranza Casares** dijo:

I.- La sentencia apelada



La sentencia de fs. 290/298 después de decretar la falta de legitimación pasiva del tercero citado F. T. xxx, hizo parcialmente lugar a la demanda interpuesta por S. D. G. y V. M. S., y condenó a Consorcio de Propietarios de la calle T. xxx de esta Ciudad, al pago de \$ 85.963, más intereses y la totalidad de las costas.

A tal fin, el juez consideró que el legitimado pasivo en la acción de cobro de medianería era el propietario del inmueble gravado con la carga real de pago de la pared medianera, ya que aun cuando la empresa constructora debió haber pagado dicho valor mientras era titular de dominio, una vez enajenado la obligación se tasló al adquirente, sin perjuicio de las eventuales acciones de regreso que podría entablar el consorcio en su contra.

II.- El recurso

El fallo fue apelado por el ente vencido que presentó su memorial a fs. 322/324, contestado a fs. 326/327.

Aduce que no es estrictamente titular registral del edificio, sino los copropietarios, que la que debe abonar la medianería es la empresa constructora, que los intereses han sido mal fijados, que las costas por la excepción deben distribuirse en el orden causado y que no debe adicionarse el IVA a la condena.

III.- Ley aplicable

Aclaro, ante todo, que en razón de la fecha en la que tuvieron lugar los hechos fundamento del reclamo, no corresponde la aplicación retroactiva de la normativa de fondo del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (cf. art. 7 del citado, similar al art. 3 del Código Civil), sin que se advierta, ni menos aún se haya demostrado, que la aplicación de las nuevas disposiciones pudiesen conducir a un resultado diverso al arribado.

IV.- Cobro de medianería

a. El art. 2736 del Código Civil prescribe que todo propietario cuya finca linda inmediatamente con una pared o





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

muro no medianero, tiene la facultad de adquirir la medianería en toda la extensión de la pared, o solo en la parte que alcance a tener la finca de su propiedad hasta la altura de las paredes divisorias, reembolsando la mitad del valor de la pared, como esté construida, o de la porción de que adquiriera medianería, como también la mitad del valor del suelo sobre que se ha asentado; pero no podrá limitar la adquisición a solo una porción del espesor de la pared. Si solo quisiera adquirir la porción de la altura que deben tener las paredes divisorias, está obligado a pagar el valor de la pared desde sus cimientos. El valor computable de la medianería será el de la fecha de la demanda o constitución en mora.

Esta facultad de adquirir la medianería se funda en razones de equidad y de interés general, pues si no se la reconociera o si el dueño de una pared privativa estuviera autorizado para oponerse a la venta, el vecino se vería obligado a levantar una segunda pared yuxtapuesta totalmente inútil, con la consiguiente pérdida de terreno y de dinero. Quien de esta manera compra la medianería ha de pagar la mitad del muro ya construido conforme a las reglas del arte y excluyendo lo que esas mismas reglas excluyen¹.

La resistencia del consorcio para hacerse cargo del pago de la medianería no puede ser atendida.

Esta sala ha reconocido legitimación procesal activa y pasiva a los consorcios de copropietarios, sea en calidad de persona jurídica o de conjunto de derechos comunes, para que intervengan en procesos sobre cobro de medianería, a fin de permitir el adecuado desenvolvimiento del régimen de propiedad horizontal, mediante la representación unificada en los respectivos administradores, previstos explícitamente por ley 13.512 como medio primordial del buen funcionamiento de las relaciones entre los

¹ Areán, en Bueres, Highton, *Código Civil...*, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, t. 5 , p. 252 y 281; Cifuentes, dir, Sagarna, coor, *Código Civil...*, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2008, p. 752 ; C.N.Civ., esta sala L. 579.518, del 14/10/11.



copropietarios y del interés común, que podrían verse gravemente perjudicados de exigirse la notificación y participación en el proceso de todos y cada uno de los integrantes de los consorcios actor y demandado”².

De esta manera -insertada en una interpretación dinámica del derecho real de la propiedad horizontal y dando operatividad a las normas en juego- se evita que los intereses comunes no sean perseguidos por los individuos aislados, sino por el conjunto de ellos representados por el órgano de administración; procurándose así el buen funcionamiento de las relaciones entre los propietarios y el interés de la comunidad, que se podría ver gravemente afectado si se pretendiera hacer participar en el proceso a todos y cada uno de los integrantes del consorcio, y ello se impone aún soslayando la innecesaria complejidad que el número de unidades funcionales representaría a los fines de administrar de manera eficiente el proceso -con mengua de los principios de celeridad, economía y concentración- creando un ficticio, innecesario y numeroso litisconsorcio o bien, la dificultad que representaría obtener consenso de todos los titulares de la propiedad horizontal para accionar³.

b. Por otra parte, el planteo del apelante parece desatender la naturaleza de la prestación que se persigue.

La contribución debe ser afrontada por el consorcio demandado y no por la empresa constructora, pues si bien esta última debió haber pagado dicho valor mientras era titular de dominio del inmueble, una vez enajenada la obligación se trasladó al adquirente⁴.

Ha sostenido esta sala que del art. 2828 del Código Civil, en armonía con lo con lo dispuesto por sus arts. 2722,

² CNCiv., esta sala, L. 617.037 del 22/5/09 y sus citas.

³ CNCiv., esta sala, R. 551.758 del 8/4/10.

⁴ CNCiv., Sala H, L. 189.904 del 13/08/97.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

2723 y 2724, surge que la deuda por medianería constituye una obligación ambulatoria o “propter rem”, pues el vínculo no se establece entre personas determinadas, sino entre quienes revisten la calidad de titulares de una relación de derecho real o posesoria, respecto de alguna cosa, tanto en el aspecto activo como pasivo. El crédito derivado de la relación de medianería constituye una típica obligación "propter rem" (doct. art. 3266 Cód. Civ.), en la cual es el actual titular de dominio del inmueble que aprovecha la medianera quien se constituye en sujeto pasivo de la prestación. Una característica de estas obligaciones es que ellas están siempre vinculadas a un derecho real y se transmiten junto con ese derecho, por lo cual el enajenante queda liberado de tal obligación frente al acreedor, pasando el adquirente a ser su único deudor⁵.

c. En lo que atañe al IVA, coincido con lo expresado en cuanto a que es improcedente su cómputo cuando el gravamen fue creado y entró en vigencia con posterioridad a la construcción del muro y la actora no demostró haber incurrido en ninguna erogación de carácter fiscal⁶.

De allí que, en razón de que el edificio de la parte demandante data de cincuenta y seis años atrás (ver peritaje fs. 221), estimo que no corresponde adicionar el costo de tal tributo.

V.- Intereses

Surge de los fundamentos del fallo de este tribunal en pleno en “Samudio de Martínez, Ladislaa c/ Transporte Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios”, que existen, al menos, dos modalidades para indemnizar: a valores al tiempo del hecho o al de la sentencia. Las cuales se corresponden, a su vez, con distintos tipos de tasa de interés, según contengan o no un componente que

⁵ CNCiv., esta sala en L. 617.037 del 22/5/09 y sus citas.; CNCiv., Sala M, L. 80153/1992 del 4/10/00.

⁶ C.N.Civ., sala L, expte. 29.008, Consorcio Prop. Junín 1638 c/ Crucero S.A.”, del 9/5/84 y sala F, “Consortio Córdoba 996/1000 esq. Carlos Pellegrini 787/791 v. Avenida Córdoba 972 S.R.L.”, del 15/11/200, en La Ley Online 30012917.



contemple la pérdida del valor adquisitivo de la moneda (ver respuesta al cuarto interrogante del plenario).

El fallo estableció que los réditos correrían a la tasa del 8 % desde el hecho hasta la del peritaje de ingeniería (septiembre de 2017, fs. 228 vta.) y desde allí hasta su efectivo pago a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

En casos donde las sumas establecidas se cuantificaron al momento de su elaboración, conforme lo expresado por esta sala en L. 170.074, del 21/6/95, con voto preopinante del Dr. Bellucci, y lo sostenido por la Dra. Areán y quien habla en nuestro voto en el fallo plenario “Samudio”, la tasa ha de liquidarse al 8% anual desde la fecha de mora hasta el peritaje y de ahí en más, hasta el efectivo pago a la activa establecida en la citada doctrina plenaria, a los fines de mantener el contenido de la indemnización⁷. De allí que propongo la desestimación de los agravios.

La decisión que postulo no se contrapone con la que surge de aplicar la normativa del Código Civil y Comercial de la Nación (art. 768), que si bien no contempla en su letra la facultad judicial de fijar intereses, ha de ser integrada con los arts. 767, 771, 1740 y 1748 (cf. art. 2 del mismo cuerpo legal) y con el deber de los jueces de resolver -con razonable fundamento- los asuntos que les sean sometidos a su jurisdicción (art. 3 del nuevo código de fondo y art. 163, inc. 6, del Código Procesal), conforme con la idea de contar con “mayor flexibilidad a fin de adoptar la solución más justa para el caso”⁸.

VI.- Costas por la citación de tercero

El art. 68 del Código Procesal consagra el criterio objetivo de la derrota en materia de costas, entendiéndose por

⁷ C.N.Civ., esta sala CIV/96792/2009/CA1, del 22/12/14.

⁸Fundamentos del Anteproyecto) (cf. C.N.Civ., esta sala CIV/11380/2010/CA1 del 18/8/2015, CIV/64233/2008/CA1 del 21/9/15, Civ.88.413/2010 del 2/11/15 y Civ 28.522/2009/CA1 del 30/12/15.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

parte vencida a la que ha obtenido un pronunciamiento judicial que le es adverso.

Sólo si las circunstancias especiales del caso permitieran ponderar la cuestión como de dudoso derecho o si la imposición de las costas condujera a resultados no queridos, se justificaría entonces una solución diferente.

Cuando el análisis del proceso permite concluir que quien planteó un incidente pudo considerarse con razón suficiente para litigar, aun cuando resulte derrotado, el juez puede eximirlo total o parcialmente de las costas⁹.

Ha dicho la sala que la facultad del juzgador de resolver la exención de costas al vencido es una fórmula dotada de suficiente elasticidad, aplicable cuando, por las particularidades del caso, cabe considerar que la parte perdidosa actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho pretendido en el pleito o incidente¹⁰.

A la luz de lo expuesto, considero que existe mérito para distribuir las costas por su orden en atención a las particularidades del caso atinentes al deudor original citado.

VII.- Conclusión

En mérito de lo expuesto, después de haber examinado las argumentaciones y pruebas conducentes propongo al acuerdo modificar parcialmente el pronunciamiento apelado en cuanto al régimen de costas respecto de la citación de tercero para imponerlas en el orden causado, y confirmarlo en lo demás que decide y fue materia de agravios no atendidos; todo ello con costas de esta instancia a la parte demandada por resultar sustancialmente vencida (art. 68 del CPCC).

⁹ Palacio, Lino, *Derecho Procesal Civil*, Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1972, t. III, p. 373; C.N.Civ., esta sala, R. 271.782 del 21/8/81; íd., 08/07/88, La Ley 1988-E,523; íd., L. 484.860, del 18/9/07, y L. 485.134, del 28/9/07.

¹⁰ C.N.Civ., esta sala, 25/03/88, La Ley 1988-E, 228.



Los Señores Jueces de Cámara Doctores Gastón M. Polo Olivera y Carlos A. Bellucci votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto.

Buenos Aires, de noviembre de 2019.-

Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, **SE RESUEVE:** **I.-** Modificar parcialmente el pronunciamiento apelado para desestimar lo reclamado en concepto de IVA y en cuanto al régimen de costas respecto de la citación de tercero, para imponerlas en el orden causado, y confirmarlo en lo demás que decide y fue materia de agravios no atendidos; todo ello con costas de esta instancia a la parte demandada por resultar sustancialmente vencida. **II.-** Al referirse a los trabajos profesionales el supremo tribunal federal ha decidido con fundamento constitucional, que el derecho se constituye en la oportunidad en que se los realiza más allá de la época en que se practique la regulación (criterio mantenido en los autos “Establecimiento Las Marías SACIFA c/ Misiones, Pcia. de s/ acción declarativa”, del 4/9/2018). En consecuencia, conforme lo establece el art. 279 del Código Procesal, corresponde adecuar los honorarios regulados en la sentencia de primera instancia al nuevo monto del proceso. En atención a la calidad, extensión y mérito de la labor profesional desarrollada, resultado obtenido, etapas cumplidas y lo que disponen los arts. 6, 7, 9, 14, 19, 33, 37, 38 y conc. de la ley y 21.839 y la ley 24.432 -aplicable al caso conforme lo decidido por esta sala en expte. CIV/111.462/2011 el 18/5/2018- se fijan los





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

honorarios del letrado patrocinante del actor, **Dr. P. A. A.** en la suma de pesos Doce Mil (\$ 12.000) por las dos primeras etapas hasta la revocación de fs. 274 y los honorarios del letrado patrocinante de la misma parte, **Dr. G. G. L.**, en la suma de pesos Tres Mil (\$ 3.000) por su actuación en la segunda etapa a partir de fs. 275 y en la suma de pesos Doce Mil (\$ 12.000) - equivalente a 4, 13 UMA - por la tercera etapa (conf. lo dispuesto por los arts. 15, 16, 19, 20, 21, 24, 29, 51, 52, 54 y 56 de la ley 27.423); los del letrado apoderado de la demandada, **Dr. J. L. B.**, en la suma de pesos Diez Mil (\$ 10.000) por las dos primeras etapas; y los de la letrada apoderada del tercero citado, **Dra. A. S. C.**, en la suma de pesos Siete Mil (\$7.000). En atención a la calidad, mérito y eficacia de la labor pericial desarrollada en autos, a lo normado por los arts. 10, 13 y conc. de la ley 24.432 y a la adecuada proporción que deben guardar los honorarios de los expertos con los de los letrados intervinientes¹¹, se establecen los honorarios del perito **ingeniero T. O. G.**, en la suma de pesos Seis Mil (\$ 6.000). Por los trabajos de segunda instancia se regulan los honorarios del **Dr. L.** en la suma de pesos Ocho Mil (\$ 8.000) -que equivalen a 2,75 UMA- y los del **Dr. B.** en la suma de pesos Cinco Mil (\$ 5.000) -que equivalen a 1,72 UMA- conforme arts. 30, 51 y ctes. de la ley 27.423 en virtud de la fecha en que se realizaron las labores. **III.-** En cuanto a lo señalado a fs. 323 vta. respecto del tope (art. 730 CCCN – ver art. 8 de la ley 24.432 y 505 del Código Civil) es sabido que los autos regulatorios resuelven únicamente sobre el monto de los honorarios devengados por los trabajos realizados, pero nada fijan sobre el derecho a esos honorarios, ni nada anticipan sobre la procedencia y forma de su cobro por lo que tal planteo resulta prematuro¹². **IV.-** Devueltas que sean las actuaciones se proveerá lo pertinente a fin de lograr el ingreso de la tasa judicial (arts. 13 y conc. de la ley 23.898). **V.-** Se deja constancia que la publicación de esta sentencia se

¹¹ Fallos: 314:1873; 320:2349; 325:2119, entre otros.

¹² C.N.Civ., esta sala, H. 619.591, del 23/4/13 y expte. n° 86.283/06, el 23/12/13; entre otros.



encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese a las partes en el domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvase.

CARLOS A. CARRANZA CASARES GASTON M. POLO OLIVERA CARLOS A. BELLUCCI

