



EXPEDIENTE: 6467228 -  - CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO TORRE DEL RETIRO, C/  
ESPINOSA, ANA SOLEDAD - ACCION DECLARATIVA DE CERTEZA

**SENTENCIA NÚMERO: 85**

Córdoba, 31 de agosto de dos mil veinte.

**Y VISTOS:** Estos autos caratulados **“CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO TORRE DEL RETIRO C/ ESPINOSA ANA SOLEDAD- ACCIÓN DECLARATIVA DE CERTEZA”**, (Expte. Nº 6467228) de los que resulta que:

1- A fs. 1/8 comparece la Sra. Cristina Bibiana Conejero, en su carácter de Administradora del “Consortio de Propietarios del Edificio Torres del Retiro” y promueve acción declarativa de certeza respecto a la actual interpretación del inc. f del art. 2041 del CCyC que expresa: “Cosas y partes necesariamente comunes. Son cosas y partes necesariamente comunes: (...) f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional...”

Interpone la acción en contra de la Sra. Ramona Ana Soledad Espinosa (DNI: 6.038.875), titular registral de la unidad C del piso 4, del edificio sito en calle Belgrano 214 de Córdoba Capital, por la obligación pecuniaria que debió afrontar el Consorcio que representa ante su inactividad en el cumplimiento de lo normado por el art. 2016 inc. b.

Relata que el Sr. Mario Ernesto Marachinsky, titular registral de la unidad 3 C del mismo edificio, exigía la reparación de una pérdida de agua proveniente de la unidad del demandado y que vertiera constantes fluidos al departamento de su propiedad.

Adita que dicha pérdida se incrementó provocando daños en los revoques del techo y paredes aldañas que impedían el uso normal de su unidad funcional.

Sostiene que habiéndose intimado a la demandada a la inmediata reparación del desperfecto, ésta se niega a realizar las tareas necesarias. Refiere que esa situación motivó que con el consentimiento de aquélla para ingresar a su unidad, la administración tomara a su cargo las tareas de reparar el caño vertiente.

Indica que las conversaciones se mantenían con el cónyuge de la demandada Sr. Luis Eduardo Pérez y su hijo Sr. Federico Pérez.

Precisa que el monto por el que se reclama corresponde a las facturas emitidas por el Arq. Sebastián Osvaldo Gazal, responsable del arreglo de los desperfectos.

Advierte que las tareas se desplegaron en dos etapas, la primera con fecha 02/02/2017 por un monto de pesos siete mil setecientos (\$7.700) y la segunda con fecha 11/05/2017 por la suma de pesos dos mil ochocientos setenta y cuatro (\$2874).

Detalla que la suma total erogada asciende a un total de pesos diez mil quinientos setenta y cuatro (\$10.574).

Solicita se determine la certeza en relación a quién compete el pago por reparación en desperfectos de cañerías que conducen fluido de la red auxiliar de cada departamento, desde el ingreso a las distintas unidades funcionales, cuál es el alcance en relación a las obligaciones que pesan sobre cada copropietario en el mantenimiento de su unidad, qué deberes asisten a cada propietario y cuál debe ser soportada por el conjunto de aquéllos.

También pretende que se establezca con certeza la responsabilidad y los límites que le asisten al consorcio respecto al mantenimiento de las cañerías no troncales, que transporten fluidos dentro de cada unidad funcional.

Pretende que despejada la incertidumbre, se mande a condenar a la demandada hasta el completo pago de la suma reclamada de pesos diez mil quinientos setenta y cuatro (\$10.574), con más intereses y hasta su efectivo pago, desvalorización monetaria y honorarios del art.

104 inc. 5 y honorarios de la Administración al haber asumido las tareas por la contratación y control, rubro que estima en el 15% del monto total demandado.

Cita jurisprudencia en apoyo de su postura.

Postula que a raíz de la negativa de la demandada en reparar el desperfecto, y tras varias negativas verbales, el titular de la unidad afectada remitió CD N° 026961473.

Indica que la demandada expresó verbalmente, como razón de su negativa de reparar, el hecho que a partir de la vigencia del CCyC y conforme el art. 2041 inc. f), las cañerías que conducen fluidos son comunes en todo su recorrido, por lo que las reparaciones debían quedar a cargo del consorcio.

Alega que existen diferentes opiniones en cuanto al articulado citado, por lo que entiende necesario, obtener certeza en la aplicación de la norma.

Sostiene que el presente caso tiene raigambre constitucional por cuanto podría ponerse en riesgo la vivienda única que protege la Constitución Nacional en caso de imposibilidad de alguno en afrontar expensas excesivas.

Refiere que desde un análisis sintáctico, la norma quiso establecer que todos los caños y los cableados son comunes hasta su ingreso en la unidad funcional, desde donde pasan a ser propios y por ende, a cargo de cada propietario.

Ofrece la prueba que hace a su derecho. Hace reserva del caso federal.

**2-** Impreso el trámite de juicio abreviado (fs. 137), a fs. 151/152 comparece el Sr. Federico Luis Pérez (DNI: 30.123.017), en representación de su madre Ramona Ana Soledad Espinosa (DNI: 6.038.875) y contesta el traslado de la demanda, solicitando su rechazo, con costas.

Luego de una negativa genérica, refiere que lo único real y cierto es que el trabajo de refacción fue realizado por la administración del consorcio, pero bajo ningún concepto consideran que sean responsables en asumir el pago de dicho costo, en virtud de tratarse de caños comunes y no exclusivos de la unidad privativa.

Refiere que hasta la sanción del actual Código, se tomaba el criterio de “llave de paso”, por lo

que toda la cañería es común hasta que llega a la puerta del departamento.

Expresa que, en el marco del nuevo régimen legal vigente se impuso el criterio de “cubo de aire”, que indica que todo lo que está adentro del departamento es propio y lo que está intramuros, es común. Por ello, si se rompen en un departamento, el conjunto de propietarios tendrá que arreglarlo.

Ofrece prueba.

**3-**Diligenciada la prueba ofrecida y dictado y firme el decreto de autos, queda la causa en estado de ser resuelta.

### **Y CONSIDERANDO:**

**I.** El consorcio actor, por un lado, interpone acción declarativa de certeza a fin de interpretar el art. 2041, inf. f, CCyC, esto es, determinar quién debe afrontar el pago de reparación de cañerías desde el ingreso de cada unidad funcional, postulando que en realidad debe entenderse que todos los caños y cables son comunes hasta su ingreso en la unidad funcional y desde allí pasan a ser propios de cada propietario.

Por otro lado, el consorcio reclama el monto de las facturas emitidas por el arquitecto responsable de los arreglos (\$ 10.574) que, sostiene, fueron pagados por el consorcio pero –en realidad- deben ser afrontados por el demandado, con más el 15% en que estima los honorarios del administrador al haber asumido esta tarea.

La demandada comparece a estar a derecho y contesta la demanda, pidiendo su rechazo con costas. Luego de la negativa de rigor, aduce que hasta la sanción del actual Código, se tomaba el criterio de “llave de paso”, por lo que toda cañería es común hasta que llega a la puerta del departamento, en cambio el nuevo régimen impuso el criterio del “cubo de aire”, que indica que todo lo que está adentro es propio y lo que es intramuros, es común.

En estos términos queda trabada la litis.

**II.** Como quedó en evidencia, el consorcio acumula dos pretensiones, por un lado, acción declarativa de certeza sobre la recta interpretación del art. 2041, inf. f, CCyC (sentencia

solamente declarativa) y, por el otro, en base a la interpretación que propicia se condene al demandado al pago de los gastos afrontados por el consorcio (sentencia de condena).

No obstante, liminarmente corresponde aclarar que la primera resulta improcedente.

Recuérdese que la acción declarativa de certeza “tiene por objeto no la realización de un derecho sino despejar, antes de que surja la controversia judicial entre las partes, el estado de incertidumbre potencialmente dañoso en torno de la existencia, alcance o modalidad de una relación jurídica, con tal que la sola declaración que elimina la falta de certeza sea suficiente para satisfacer el interés legítimo de quien la propone y de este modo reestablecer el imperio de la ley” (DIAZ VILLASUSO, Mariano, Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, t. II, Advocatus, p. 713).

Pero en el caso, no sólo que esa función preventiva –que hace a la esencia del instituto- no tiene cabida, desde que los arreglos en el departamento de la demandada ya fueron afrontados por el consorcio, sino que tampoco existe un estado de incertidumbre, desde que el pretensor no tiene duda alguna sobre la relación jurídica, antes al contrario tiene certeza de que la interpretación correcta del art. 2041, inf. f, CCyC hace que sea responsable el demandado de la suma reclamada, lo cual –tiene dicho nuestro tribunal casatorio- torna inadmisibile el remedio intentado (TSJ, Sala CyC, Sent. N° 65/08).

No obstante, “en razón del principio de eventualidad o subsidiariedad, así como de economía procesal y completitud del acto jurisdiccional, es válido y lícito para el actor *acumular* –cuando fuera posible- una pretensión meramente declarativa con una de condena. Ello así ya que no está prohibida, por lo que rige el principio dispositivo, además de que “no se puede negar que el incumplimiento del deudor solvente y de buena fe depende, por regla general, de la incertidumbre sobre su deuda, sobre el vencimiento o cosa semejante; de modo que basta la declaración judicial para decidirle a pagar, sin que sea necesario al acreedor dirigirse a la forma, más amenazadora y menos amistosa, de la condena” (con cita de Chioventa, DIAZ VILLASUSO, ob. cit., p.724).

De allí que directamente corresponde analizar la fundabilidad de la pretensión.

**III.** Adelanto que la acción no puede prosperar. Damos razones (art. 155 Const. Prov., art. 326 C. de P. C. y art. 3 CCyC).

**1.** Recuérdese que el primer párrafo del art. 2° de la ley 13.512 disponía que son partes comunes el terreno y las partes y cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Así, el artículo brindaba dos pautas para la determinación de las cosas comunes: que ellas sean de uso común del edificio o indispensables para su seguridad.

Luego, el mismo artículo enumeraba en cinco incisos aquellas cosas que se consideran comunes por cumplir con uno u otro de los patrones referidos, aclarándose que la enumeración no es taxativa y que los sótanos y azoteas revestirían carácter común, si no se hubiere pactado lo contrario.

Por su parte, el Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC) establece que son comunes las cosas y partes de uso común de las unidades funcionales, o las indispensables para mantener su seguridad y, además, las que determine como comunes el reglamento de copropiedad (ar. 2040 CCyC).

Por otro lado, enumera -aunque no de manera taxativa- cuáles son las partes necesariamente comunes (art. 2041 CCyC) y cuáles son no indispensables (2042 ib.). Con ello se inclinó por el criterio doctrinal mayoritario que distinguía entre cosas cuyo carácter común podía modificarse si no eran necesarias al uso común o a la seguridad, y las cosas necesariamente comunes por ser indispensables para la seguridad, o en general necesarias al funcionamiento del sistema (conf. HIGTON, Elena, *Propiedad horizontal y prehorizontalidad*, 2° ed., Hammurabi, p. 99).

**2.** En lo que es de interés para el presente, el novel ordenamiento fondal dispone que: ***“son cosas y partes necesariamente comunes: las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional”*** (art. 2041, inf. f, CCyC).

Bien es cierto es que la interpretación doctrinaria de dicho dispositivo no ha sido pacífica.

Por un lado, se sostuvo que “la norma pareciera que distingue las cañerías que serán comunes en toda su extensión ya sea que por la misma conduzca energía o fluidos (gas, agua, aire, etcétera) de los cableados que son comunes solo hasta que ingresen hasta la unidad funcional. Se trata de una norma mal redactada que podría también dar pie a la interpretación de que tanto cañerías como cableados lo son solo hasta el ingreso de la unidad funcional. Mientras esto último daría lugar a un sistema de mayor coherencia, lo cierto es que la referencia ‘en toda su extensión’ permite sostener que las cañerías son comunes aún dentro de la unidad funcional. Considerar las cañerías comunes en toda su extensión permite que a lo largo del tiempo los distintos desperfectos de ellas dentro de las unidades se vayan compensando en cuanto a los costos de reparación” (COSSARI, Nelson G.- LUNA, Daniel- BITAR, Juan I.- COSSARI, Leandro R. N., *Código Civil y Comercial de la Nación*, t. 4ª, Bueres Dir, Hammurabi, p. 606/607).

Por el contrario, se ha afirmado que “atento la oscuridad de la norma creemos que desde un punto de vista jurídico debe buscarse una congruencia normativa. No se ve por qué distinguir cañerías de cables y menos aún cómo se resolvería el supuesto usual en que los cables estén embutidos en una cañería. La intención del legislador pudo no ser la que surge de una primera lectura del artículo. Puede entonces sostenerse perfectamente que tanto los cables como las cañerías son comunes hasta su entrada en la unidad, y ambas opiniones pueden llegar a ser válidas. Es de esperar una reforma de la ley que aporte claridad a la redacción” (COSSARI, Nelson G., *Código Civil y Comercial Comentado*, t. IX, Alterini Dir., 2º ed., La Ley, p. 807).

**3.** Por mi parte, independientemente de la razonabilidad o justicia del sistema, a partir de una interpretación literal no caben dudas de que el ordenamiento sustancial hace una división fundamental entre “cañerías” y “cableados”, puesto que los primeros son comunes “en toda su extensión”, en tanto que los segundos lo son “hasta su ingreso en la unidad funcional”.

De allí que la diferenciación permite colegir que las “cañerías” que conducen fluidos son

comunes incluso una vez que ingresa al inmueble, es decir sin distinguir si los caños están en lugares comunes o dentro de la unidad. En tanto que los “cableados” son comunes hasta el ingreso a la unidad y desde allí en más serán considerados propios.

Adviértase que es la única interpretación posible, en atención a la expresión “en toda su extensión”, a la cual sobreviene una coma, así como también una formula copulativa (“y”), lo que da una idea clara -independientemente de la bondad del sistema- de que se trata de dos hechos condicionantes con diversas soluciones jurídicas.

En efecto, si bien existe una coma luego de “cableados”, lo que podría llevar a pensar que “hasta su ingreso en la unidad funcional” también es predicable respecto de las “cañerías”; sin embargo, gramaticalmente es a todas luces más potente la antítesis establecida entre “toda su extensión” para los “caños” y “hasta su ingreso en la unidad funcional” para los “cables”.

En sustento de lo expuesto nótese que sobre el particular existían dos modelos legislativos.

Por un lado, el proyecto de 1998, disponía “las cañerías que conduzcan fluidos o energía en toda su extensión si están embutidas y los cableados hasta el ingreso a la unidad funcional” (art. 1976, inc. e). Por el otro, en el anteproyecto de 1981 sobre propiedad horizontal, esas instalaciones eran comunes “hasta las llaves de paso o tableros internos de cada unidad funcional” (art. 2, inc. g).

En este último caso, la pauta elegida como límite respondía a la circunstancia de que las llaves de paso o los tableros internos de cada unidad expresan el poder exclusivo y ámbito de custodia de cada propietario, de allí que no se justificaría imponer un régimen de comunidad (conf. ALTERINI, Jorge Horacio- ALTERINI, Ignacio Ezequiel- ALTERINI, María Eugenia, *Tratado de los derechos reales*, t. II, La Ley, p. 329).

De ello se sigue, entonces, que independientemente de que no se haga alusión al hecho de si los “caños” están o no empotrados en la pared, cuestión que debe ser sobreentendida, indudablemente que el nuevo CCyC adoptó la solución del proyecto de 1998, imponiendo el carácter necesariamente común aun cuando hubieran ingresado a la unidad funcional de cada



propietario (interpretación según intención del legislador).

Incluso más, se ha sostenido que las cañerías, a pesar de no estar empotradas, igualmente mantienen su calidad de cosa común dado su carácter de esencialidad y aprovechamiento común (GURFINKEL DE WENDY, Lilian N. *Las partes comunes en la propiedad horizontal: encuadre legal de las cañerías*, RCCyC 2019 (noviembre), 13/11/2019, 5, La Ley Online: AR/DOC/2876/2019).

En tren de justificar esta solución se ha sostenido que “su calidad de cosas comunes deriva del hecho de que su instalación se realiza mediante tuberías que deben ser empotradas en las paredes del edificio, sean estos muros maestros o divisorios de departamentos, también comunes. Las máquinas que alimentan el sistema y los recintos en los que están instaladas también son comunes por servir a todos los propietarios” (GURFINKEL DE WENDY, Lilian N.- SAUCEDO, Ricardo Javier, *Propiedad horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Cementerios privados*, Abeledo Perrot, p. 111).

Por otro lado, “esta necesidad que expresamente destaca el artículo en su redacción, ha de obedecer a un criterio de esencialidad, es decir a cuáles cosas son indispensables en el edificio para posibilitar el uso y goce del objeto exclusivo dentro del sistema. No puede entenderse de otra forma, ya que la enumeración incluye al terreno; los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior; los techos, azoteas, terrazas y patios solares; los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad; los locales e instalaciones de los servicios centrales, entre otros. En consecuencia, debe interpretarse que las cañerías que conducen fluidos o energía son comunes en toda su extensión, pues las mismas son indispensables para que cada propietario de su unidad privativa goce de los servicios esenciales como agua, luz y gas” (Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, Sala I, “Gomez Filomena Mirta En J° 7667 / 18353 Coronel Samuel y ots c/ Gomez Mirta Filomena c/ Miriam Fanin y ot. p/d. yp. s/ recurso extraordinario provincial”, 11/06/20,

MJJ126287).

Finalmente, merece destacarse que la interpretación propuesta es absolutamente mayoritaria, tanto en doctrina (conf. KIPER, Claudio, *Tratado de Derechos Reales*, 2º ed., t. I, Rubinzal Culzoni, p. 573; ALTERINI, Jorge Horacio- ALTERINI, Ignacio Ezequiel- ALTERINI, María Eugenia, *Tratado de los derechos reales*, t. II, La Ley, p. 330; TRANCHINI, Marcela H, *Código Civil y Comercial*, t. VII, Clusellas Dir., Astrea, p. 47) como en jurisprudencia (Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, Sala I, “Gomez Filomena Mirta En J° 7667 / 18353 Coronel Samuel y ots c/ Gomez Mirta Filomena c/ Miriam Fanin y ot. p/d. yp. s/ recurso extraordinario provincial”, 11/06/20, MJJ126287; Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de Rosario, “Nieto Horacio Gustavo c/ Valencia Propiedades S.R.L. s/ acción mere declarativa”, 14/08/19, MJJ123435).

Por lo demás, lo hasta aquí expuesto no se ve contradicho por la regla sentada por el mismo código, pero en art. 2043 CCyC (interpretación sistemática), en cuanto establece que son cosas necesariamente propias aquéllas comprendidas dentro del volumen del departamento (criterio del “cubo de aire”).

Ello así puesto que de la enumeración que realiza dicho artículo (“los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso los balcones”), fundamentalmente de la alusión a “revestimientos”, se sigue que son elementos que pueden ser propios aunque se encuentren sobre una cosa necesariamente común, como es una cañería. De allí que no es irremediamente incompatible con la interpretación dada del art. 2041, inc. f., CCyC.

Máxime si se tiene en consideración que este el art. 2043 CCyC, al igual que el art. 2041, inc. f., tiene como fuente común el Proyecto del 98.

**4.** Ciertamente que el cambio legislativo trae aparejado profundas implicancias.

Adviértase que el consorcio, es decir todos los propietarios que lo forman, no sólo deberá afrontar la reparación de las cañerías -excluyendo a los artefactos empotrados- aun cuando se

encuentren dentro de una unidad funcional, a pesar de la obligación general de cada propietario de conservarla en buen estado (art. 2046, inc. d, CCyC), sino que también -y por lógica derivación- deberá hacerse cargo de los daños producidos por filtraciones o roturas en las cañerías, incluso frente a terceros.

Recuérdese que, en este último caso, la jurisprudencia se había pronunciado en sentido contrario (SCBA, “Podestá, Arturo c/ Consorcio de propietarios General Richieri”, 5/6/90, LL, 1990-E-305; ED, 140-266; AyS, 1990-11-336, y DJDA, 1991-140).

En una palabra, tratándose de cosas necesariamente comunes, el responsable de su mantenimiento y reparación es siempre el Consorcio, quien debe realizar todas las medidas necesarias y convenientes para evitar el agravamiento y/o producción de daños (argum. art. 1710, CCyC), de manera que el propietario sólo respondería en la medida en que hubiese impedido la reparación.

Por lo demás, tratándose de una ley de orden nacional y un artículo de carácter imperativo (al punto que la califica de “necesariamente” comunes), naturalmente que es de aplicación obligatoria aun cuando el reglamento de copropiedad, anterior a su dictado, disponga lo contrario (argum. art. 7, tercer parr., CCyC, interpretado a *contrario sensu*).

Llegados a este punto, independientemente de la opinión que tengamos, lo cierto y concreto es que, no habiéndose tachado de inconstitucional o anticonvencional la normativa objeto de análisis, no corresponde al Poder Judicial pronunciarse sobre la necesidad o conveniencia de la solución adoptada por el Legislador.

**IV.** Por aplicación de estas pautas rectoras al caso se sigue que la demanda no puede prosperar.

Primero, porque -como quedó en evidencia- las cañerías que conducen fluidos (en el caso, cambio de cañería que conecta pileta de piso de cocina hacia cañerías de evacuación de líquidos cloacales, conf. fs. 217) en toda su extensión son cosas comunes y su reparación está a cargo del consorcio de propietarios (argum. art. 2041, inc. f, CCyC).

Luego, en razón de que la demandada no impidió que se realizaran las reparaciones, prueba de ello es que -como quedó demostrado- las mismas se realizaron y fueron afrontadas por el consorcio (fs. 38/39 y 208).

La demanda, en consecuencia, debe ser desestimada, cuestión que así decido.

**V. 1- Costas:** Las particularidades del caso expuestas anteriormente naturalmente que tienen incidencia en la imposición de costas.

En efecto, como tiene reiteradamente dicho nuestro tribunal casatorio, cuando la materia jurídica sometida a juzgamiento es novedosa y no encuentra una posición unánime o pacífica (conf. entre muchos otros TSJ, Sala CyC, Auto N° 7/05, N° 413/10, N° 445/10), ello por sí mismo se erige en motivo válido para imponer las costas por el orden causado, haciendo excepción al principio objetivo de la derrota (arg. art. 130 in fine CPCC).

**2- Honorarios:** Los honorarios de los profesionales intervinientes se fijan en el mínimo legal para el tipo de juicio de que se trata (15 jus), por ser mayor al que correspondería de aplicar la escala respectiva (argum. art. 36, C. A.).

Estimo que de conformidad a la labor realizada, los estipendios profesionales del perito oficial interviniente, Ing. Omar Francisco Ayub, debe fijarse en la suma equivalente a 10 jus, importe al que deberá adicionarse el 9% en concepto de aportes conforme lo prescripto por el art. 24 inc. b punto de la Ley N° 8470.

Dichos emolumentos se encuentran a cargo de las partes en forma concurrente. Ello así no por aplicación del art. 15, C. A., dispositivo que se refiere a los honorarios de los “abogados”, además de que el perito es un auxiliar de la justicia y por ende no existe en estricto sentido un “comitente”, sino por otro orden de consideraciones. Por una parte, debe tenerse en consideración que la naturaleza de la función del perito designado de oficio, que tiene a la imparcialidad como un requisito ineludible en el desempeño de su cargo, la cual puede verse amenazada en caso de hacer depender el futuro cobro de sus honorarios a la suerte de la condena en costas (conf. C5a CC Cba., “Cegledi Francisco Antonio c/ De Paoli Roberto y

otros- abrev.”, Sent. N° 1, 17/02/14). Dicho de otro modo, siendo el perito un auxiliar de la justicia, muchas veces necesario, si su tarea sirvió al esclarecimiento del proceso, no tiene por qué verse atado a la condena en costas y a la posibilidad cierta de insolvencia del vencido. Se advierte entonces, que el fundamento final es la garantía de imparcialidad que está íntimamente ligada a la recta administración de justicia (ALTAMIRANO, Eduardo C., “La prueba pericial en el ordenamiento procesal de Córdoba”, Abeledo Perrot Córdoba, N° 5, Mayo 2013, p. 594). De otro costado, no puede desconocerse que a partir de una interpretación a contrario del art. 478 CPCN, la jurisprudencia tiene establecido que el perito de oficio puede reclamar el pago en contra de cualquiera de las partes del juicio, inclusive la vencedora (sin perjuicio del derecho de ésta de repetir de la contraparte lo que hubiera pagado). De allí que en atención a la laguna normativa que existe en nuestro medio resulte válido remitirse –por analogía- a dicho dispositivo (argum. art. 887, C. de P. C.). Por ello, tanto la solución normativa nacional que posibilita el reclamo arancelario de los peritos en contra de quien no fue condenado en Expediente Nro. 8766787 - 14 / 16 costas, como la jurisprudencia elaborada a su respecto, resultan altamente valiosas, en tanto contribuyen a generar condiciones adecuadas de imparcialidad que favorece al contendiente cuyos derechos, objetiva y técnicamente, deben ser reconocidos por la jurisdicción (C1a CC Cba., “Seysian Ana María c/ Farias Jorge Ricardo y otro- abrev.”, Sent. N° 196, 17/11/11). Tratándose de una obligación concurrente, resultan aplicables, en consecuencia, lo establecido en los arts. 850 a 852 del CCyC, en razón de que la presente, en lo que aquí respecta, es una sentencia constitutiva, y como consecuencia del efecto inmediato en la aplicación de la ley establecido en el art. 7 del CCyC.-

Los honorarios regulados devengarán intereses desde el día de la fecha y hasta su efectivo pago, aplicando para su cálculo la tasa pasiva promedio que publica el Banco Central de la República Argentina , con más el 2% por ciento nominal mensual (art. 35, ley 9459).

Se aclara a todo evento que, tratándose de intereses “compensatorios”, es decir que se

adeudan con independencia de la mora del deudor y son impuestos por la ley a fin de restablecer el equilibrio patrimonial del acreedor, ninguna importancia tiene para el cómputo que la presente resolución no adquiriera inmediatamente firmeza por ser eventualmente impugnada por los interesados (conf. TSJ, Sala CyC, Auto N° 169/05, 274/08, 214/17, entre muchos otros).

Por todo ello, normas legales citadas,

**RESUELVO:** **I)** Rechazar la demanda interpuesta. **II)** Imponer las costas por el orden causado (art. 130 in fine CPCC). **III)** Regular los honorarios de los Dres. Cristina Conejero y Pilar Miret, en conjunto y proporción de ley, en la suma de pesos veintidós mil novecientos con veinte centavos (\$22.900,20). **IV)** Regular los honorarios del Dr. Ricardo M. Nicolás en la suma de pesos veintidós mil novecientos con veinte centavos (\$22.900,20). **V)** Fijar los estipendios del perito oficial Ing. Omar Francisco Ayub, en la suma de pesos quince mil doscientos sesenta y seis con ochenta centavos, con más la suma de pesos un mil trescientos setenta y cuatro (\$ 1.374) en concepto de aportes conforme lo prescripto por el art. 24 inc. b punto de la Ley N° 8470. **Protocolícese, hágase saber y dese copia.**

Texto Firmado digitalmente por:

**DIAZ VILLASUSO Mariano Andres**

Fecha: 2020.09.01