000081/2010

--- Trelew, de mayo de 2.010.- ----------

--- **VISTOS:** La resolución de fs. 539, los recursos de fs. 540 y 546, concedidos a fs. 541 y 547, y los memoriales de fs. 543/545 y 557/560vta, y sus contestaciones de fs. 548/556 y 562/563, respectivamente; y ----------

--- **CONSIDERANDO:** ----------

--- **I.-** Que la resolución de fs. 539 determinó el valor del bien en cuestión a los fines del art. 23 de la Ley de Aranceles, y reguló los honorarios del perito tasador. Contra esta decisión se alzan ambas partes. ----------

--- La actora expresa agravios, en lo pertinente, sobre dos aspectos. Primero, en cuanto a la designación del perito; afirma que no se lo eligió de oficio como establece la ley sino que se nombró el propuesto por la contraria. Luego, respecto de la determinación del valor del bien; en tanto dice que el perito consideró las directivas de quien lo propuso y estableció el valor del terreno y no del inmueble en cuestión. La demandada contesta esos agravios indicando, sintéticamente, que el nombramiento en cuestión recayó sobre un perito que, aun cuando fue propuesto por una parte y designado a instancia del tribunal, está inscripto ante la Cámara de Apelaciones como tal. Y sobre la segunda cuestión, señala que el perito cumplió las directivas del juzgado, que resolvió que debía expedirse sobre el inmueble objeto del contrato originario. ----------

--- A su turno la demandada al expresar agravios afirma, en lo fundamental, que en autos no se produjo la "disconformidad" prevista por el art. 23 de la Ley de Aranceles, que es su parte la que estimó el valor del bien objeto del litigio y es la actora quien no lo hace, y que por ello correspondía aplicarle el art. 919 del Código Civil y no ordenar una tasación. Agrega que, en tanto no dio lugar al presente trámite, no debe cargar con las costas respectivas. La actora contesta este memorial. En concreto expresa que el inmueble objeto del juicio no puede ser fragmentado, para remitirse a la tasación de un baldío inexistente al momento de la interposición de la demanda; y que la contraria no puede sostener que su parte no realizó una estimación de valor del bien y se mantuvo en silencio, frente a los reiterados pedidos de designación de un perito tasador de oficio en los términos de la ley. ----------

--- **II.-** Las cuestiones a resolver en concreto, conforme surge de los recursos con que las partes pretenden atacar la resolución de fs. 539, son tres: a) la designación del perito; b) el objeto de la tasación y c) las costas. ----------

--- 1) La designación del perito. El art. 32 de la Ley de Aranceles establece que en los juicios de escrituración, los honorarios es estimarán conforme a lo dispuesto por el art. 23. Esta norma dispone, en lo que interesa, que se correrá vista a las partes para que estimen el valor del bien en litigio, y, si no hay conformidad, previo dictamen de perito tasador, corresponderá al tribunal determinar ese valor y establecer quién pagará tal intervención. Sobre esto no puede haber cuestión. Es más, de las constancias de autos surge que las estimaciones de las partes son diferentes (fs. 392 y 395), y esto,

objetivamente, es lo que hace operativa la cuestionada intervención del tasador (conf. URE-FINKELBERG, "Honorarios de los profesionales del derecho", Buenos Aires, 2004, p. 183). Poco importa, a los fines de este artículo, que esa falta de conformidad responda a una distinta base considerada o al valor que le asignan las partes. ---------- En concreto, de autos surge que los agravios del Dr. O. sobre el perito, son infundados. La tasación ordenada por el tribunal "a quo" para calcular los honorarios en cuestión (fs. 380) y la designación de un perito para que se expida respecto del inmueble objeto del contrato originario (fs. 449), son cuestiones que se encuentran firmes y consentidas. Las alternativas posteriores sobre propuestas, oposiciones formuladas por las partes y audiencias fracasadas, quedan resueltas de por la sentencia de fs. 530 cuando se designa al martillero C.. No se ha designado un perito de parte sino, por el contrario, un perito auxiliar de la justicia (art. 3, ley V nº 3; antes ley 37) que debe cumplir sus tareas a petición del juzgado. Perito al que, por otro lado, no se lo ha recusado (doc. art. 469 del C.P.C.C.; antes art. 465). ---------- 2) El objeto de la tasación. De las tasaciones de las partes (fs. 392 y 395) surge que la disconformidad se genera en función del objeto tasado. El repaso de la causa evidencia la sin razón del letrado O., al pretender considerar el inmueble con todo lo construido, y del Dr. N. al afirmar que no hubo disconformidad. ---------- Así, en la demanda, para oponerse a una eventual resolución contractual, afirma el Dr. O. que su parte construyó un edificio en el lote en cuestión (fs.11vta); agrega plano conforme a obra de fecha posterior a la compra del lote; la sentencia de primera instancia desecha una eventual resolución, que califica de abusiva frente a la existencia de lo edificado en el inmueble (fs. 157 vta); y esto se encuentra firme y consentido. De allí que, en rigor, a los fines regulatorios debe estarse a la tasación del inmueble con prescindencia de las mejoras construidas con posterioridad a su compra (fs. 449); pues, de otra manera –como se ha indicado con acierto–, si se incorpora lo construido como base económica del juicio, se lograría un resultado irrazonable y contrario a la realidad del caso (conf. CCiv.Com.Fam. y del Trabajo, de Marcos Juárez, 03/08/2005: “S., L. A. c/ Patrianelli, Hugo Oscar y otros”, LLC. 2006, 90); con grave afectación a la buena fe con que debe conducirse el proceso (art. 34, inc. 5, ap. d, C.P.C.C.). ---------- Por otro lado, contrariamente a lo que sostiene Novoa, para regular los honorarios de un juicio de escrituración debe estarse a las tasaciones de las partes, y es su disconformidad (fs. 392 y 399) lo que justifica la designación de un perito tasador en los términos del art. 23 y 32 de la Ley de Aranceles (conf. COLOMBO-KIPER, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y comentado", Buenos Aires, 2009, T. VIII, p. 485). ---------- 3) Costas. Lo anterior permite descartar el planteo del Dr. N., cuando afirma que no le corresponde asumir las costas en la tasación en cuestión. ---------- **III.-** En consecuencia, se confirma la sentencia de fs. 539 y las costas de esta instancia se impondrán en el orden causado (art. 72 del C.P.C.C.; antes art. 71). A tal fin y en

consideración a la importancia y extensión de las labores desarrolladas en la Alzada, carácter con se actúo, las etapas cumplidas y el resultado obtenido, se regulan en porcentajes, respectivamente, los honorarios de los Dres. L. M. O. y L. A. N., en el 0,35% del monto del presente incidente (arts. 5, 6, 8, 13, 32 y conc. de la Ley de Aranceles). ---------- Por ello, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew, **RESUELVE:** ----------

Confirmar la sentencia de fs. 539. ----------

Imponer las costas de esta instancia en el orden causado. ----------

--- Regular los honorarios de Dres. L. M. O. y L: A. N., en el 0,35% del monto del presente incidente. ----------

--- La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por licencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Carlos A. Velázquez (Art. 7º Ley V Nº 17; antes art. 8 Ley 1130, To. Ley 4550).---------- ----------

--- Regístrese, notifíquese y remítase a sus efectos.----------

----REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2010. SIC. CONSTE. ----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO