000409/2009

---- Trelew, de diciembre de 2.009.-

---- VISTO:----------

---- El recurso de apelación interpuesto a fs. 1454bis y fundado a fs. 1455, contra la providencia de fs. 1454, concedido que fuera el mismo a fs. 1525; y, los recursos de apelación interpuestos a fs. 1478 y fs. 1479, contra la sentencia interlocutoria de fs. 1457/1458, concedidos que fueran los mismos a fs. 1480, fundados mediante los memoriales de agravios de fs. 1485/1501 y fs. 1481/1483, corrido traslado a la contraria a fs. 1504 y fs. 1484, contestado el traslado conferido mediante las presentaciones de fs. 1505/1514 y fs. 1515/1522.----------

---- Y CONSIDERANDO:----------

---- I.- A fs. 1454 la Sentenciante de grado no hace lugar, por extemporánea, a la petición introducida a fs. 1452 por el Escribano Nacional, Dr. R. H. C., de que se le regulen los honorarios correspondientes a la actividad profesional que le cupiera en la presente causa.----------

---- I.a.- A fs. 1454bis el Dr. R. C., por su propio derecho, con el patrocinio del Dr. F. A., apela la denegatoria resuelta. A fs. 1455 expresa los agravios que le ocasiona el rechazo de lo peticionado. Invoca que la tarea que le fuera encomendada como perito escribano fue cumplida y que la misma no se presume gratuita. Argumenta que mantiene a la fecha su derecho a dicha retribución por cuanto la prescripción aplicable es la decenal (art. 4023, C.C.). Es por ello que solicita se provea la regulación de los honorarios debidos. Puntualiza que jamás ha estado en su ánimo renunciar a los honorarios y que la renuncia a un derecho debe ser expresa y no se presume (art. 874, C.C.). Solicita se revoque el decisorio dictado y se regulen los honorarios profesionales a su favor debidos.----------

---- II.- A fs. 1457/1458 la Sentenciante de grado resuelve: “... 1) Admitir la impugnación de S. M. S.A. a la tasación efectuada por el P. A. y desestimar la tasación efectuada a fs. 1388/1399. 2) Disponer la realización de una nueva tasación, designándose un nuevo profesional quien, previa aceptación del cargo, deberá cumplir su cometido, considerando lo resuelto en la presente ...”. Funda lo resuelto en que: 1) el Perito no cumplió con las disposiciones que invoca –TTN 3.1, TTN 5.2, TTN 6.3, TTN 10.1 y TTN 16.1-, desde que no acompañó dato alguno que de cuenta de la existencia de un mercado representativo de bienes comparables al inmueble tasado; 2) la Ordenanza Municipal Nº 3524/00 que deroga la Nº 10/79, como la Nº 6993/08, han establecido que el Ejecutivo remitirá al Concejo Deliberante los requerimientos urbanísticos correspondientes a la misma, lo que no ha sucedido a la fecha; 3) la normativa del Distrito Particular Costa se encuentra en estudio, por lo que la superficie no posee FOT (Factor de Ocupación Total) ni FOS (Factor de Ocupación del Suelo), datos necesarios para otorgarle un valor económico; 4) el perito no tuvo en cuenta que a la superficie que individualiza (77.500 m2) debe descontarse la necesaria para calles de servicio, calles

interiores, etc., tal como establece el Código de Planeamiento Urbano, por lo que la superficie que el perito tuvo en cuenta es mayor a la que corresponde; 5) tampoco se aportan datos que sustenten la valoración que realiza del metro cuadrado a construir.----------

---- II.a.- A fs. 1478 el Dr. K., por su propio derecho y en representación de los Dres. M. A. B., J. C. M., J. G., V. M., D. I. V. y P. M. B., apela lo resuelto a fs. 1457/1458. Concedido a fs. 1480 el recurso interpuesto, expresa agravios mediante el memorial de fs. 1485/1501.----------

---- Luego de individualizar el apelante la resolución recurrida y de constituir domicilio a los efectos de la apelación interpuesta, efectúa una reseña de los antecedentes del caso y de la resolución apelada, para luego, a continuación, efectuar una serie de aclaraciones preliminares. Aclara que nos encontramos en el marco del procedimiento previsto por el art. 23 de la ley 2.200 para determinar el valor de un inmueble que fue objeto de una demanda de reivindicación, en aras de obtener la cuantificación de los honorarios regulados a los profesionales que intervinieron en el pleito. Afirma que no puede soslayarse que la demanda fue rechazada en razón de la defensa de prescripción adquisitiva, no habiéndose fundado tal rechazo en la circunstancia de que la cosa a reivindicar se encontrara fuera del comercio (art. 2337, C.C.) o que perteneciera al dominio público (art. 2340, C.C.) de la Municipalidad de Puerto Madryn. Transcribe lo dispuesto por los arts. 2758, 2759 y 4015 del Código Civil. Señala que el Código Civil prevé como objeto de reivindicación las cosas que pertenezcan al dominio privado y que establece como pasibles de usucapión a las cosas –muebles o inmuebles- que se posean con *animus domini* que no pertenezcan al dominio público de los estados nacional, provincial o municipal. Afirma que no cabe duda que las tierras que fueron objeto de la pretensión reivindicatoria en la presente *litis* son “cosa inmueble” (art. 2314, C.C.), que pertenecían al dominio de la sociedad actora y que, al haberlo perdido a favor de la Municipalidad de Puerto Madryn por extinción del derecho real de dominio con motivo de la prescripción adquisitiva ocurrida a favor de ésta, las referidas tierras pertenecen, por posesión, al dominio privado de dicha corporación municipal, siendo en consecuencia y llegado el caso enajenables en el modo y forma que las leyes especiales lo prescriban (arts. 2342 y 2344, C.C.). Señala que de lo contrario no podrían ser reivindicadas ni usucapidas. En ese orden concluye que es claro que el inmueble objeto de la pretensión reivindicatoria tiene un valor económico como surge de la tasación efectuada por el perito designado en autos (art. 2311, C.C.) y señala que el valor de un bien se mide en razón del potencial uso económico del mismo. Ello así, pese a la inexistencia actual de FOS y FOT, invoca que el ordenamiento jurídico vigente al momento de ser iniciada la demanda establecía tanto su carácter como los usos permitidos en el numeral 5.4.9 “Distrito Costa Marítima C” del Código de Planeamiento Urbano aprobado por Ordenanza Nº 10 del año 1979,

conforme lo indicado por el perito. Concluye que no cabe duda alguna que el bien objeto de tasación tiene un valor económico, más allá de la complejidad o no para determinarlo.----------

---- En el ap. IV ingresa el recurrente en el desarrollo de los agravios que sostiene le ocasiona, a él y a sus representados, la sentencia apelada. Divide su análisis en ocho apartados en los que afirma: 1) La resolución apelada no resulta una derivación razonada del derecho vigente de acuerdo a las circunstancias comprobadas de la causa y, por tanto, no constituye un acto jurisdiccional válido. Afirma que la decisión cuestionada presenta una fundamentación tan sólo aparente que se sustenta en la mera voluntad del juzgador, valora irrazonablemente las constancias de autos e incurre en severa autocontradicción. Invoca la afectación de las garantías de debido proceso, tutela judicial efectiva, derecho de defensa y propiedad, previstas por la Constitución Nacional. 2) Resalta que la resolución apelada es autocontradictoria. Puntualiza que luego de descalificar la pericia por la circunstancia fáctica actual –inexistencia de FOS y FOT- ordenó efectuar una nueva pericia. Analiza que si para la *a quo* la pericia efectuada no era válida por la inexistencia de FOS y FOT, cualquier nueva pericia que ordene realizar mientras la autoridad competente no apruebe dichos factores para el citado inmueble, también será desestimada. Esgrime que el argumento utilizado conculca el derecho de propiedad de su parte, sujetándolo *sine die* a la voluntad del Consejo Deliberante de la Municipalidad de Puerto Madryn. Afirma que resulta completamente irrelevante a los efectos del presente incidente que, en el futuro cuando se determinen el FOS y FOT correspondiente al inmueble –si es que alguna vez se determinan- pueda tener el bien. Señala que los honorarios en cuestión no pueden atarse a eventuales hechos futuros sin conculcar el derecho de propiedad de los interesados. Concluye que el argumento utilizado por la *a quo* implica el desconocimiento de los derechos de los profesionales a la regulación de sus honorarios. 3) No importa más que una mera afirmación dogmática basada en la simple voluntad de la Sentenciante la afirmación de que el FOT y FOS son datos necesarios para otorgarle un valor económico al bien en cuestión. Analiza que es cierto que resulta más fácil técnicamente asignar un valor a un inmueble sobre el que la normativa de planificación urbana asignó determinados factores de ocupación, pero califica de falaz afirmar que el hecho de que un inmueble no tenga regulado su factor de ocupación implica necesariamente que no tenga valor económico. 4) Invoca que las tasaciones estimativas, las que presentan menores parámetros objetivos de ponderación en razón de las particulares características del bien en cuestión, también resultan una forma de tasación válida. Señala que en el caso se trata de la estimación de un experto efectuada a través de comparaciones concretadas a través de reglas técnicas. Cita jurisprudencia. Sostiene que una interpretación teleológica de lo dispuesto por el art. 23 del ordenamiento arancelario, sumada a la doctrina jurisprudencial al respecto, deriva en la conclusión necesaria de que la exigencia de FOS y FOT para otorgarle validez a

una pericia (o para la existencia de valor económico del inmueble) resulta improcedente. 5) Invoca que el argumento ensayado por la a quo encuentra un escollo insuperable en el hecho de que, en realidad entre la fecha de interposición de la demanda y de promulgación de la Ordenanza 3524/00, el inmueble en cuestión sí se encontraba regulado por el ordenamiento de planificación urbana. Puntualiza que resultaba de aplicación el numeral 5.4.9 “Distrito Costa Marítima C” del Código de Planeamiento Urbano aprobado por la Ordenanza Nº 10 del año 1979. Señala que también le resultaba de aplicación el beneficio de deslinde de distrito previsto por las Ordenanzas 307/85 y 1408/96. Cita jurisprudencia. Afirma que el valor del inmueble debe establecerse al momento en que se hicieron valer en juicio los intereses defendidos por los profesionales cuya regulación se persigue, resultando irrelevantes los hechos posteriores que aumenten o disminuyan el valor del bien. Argumenta que no es cierto, conforme lo sostiene la a quo , que no haya normativa de planificación urbana que permita otorgarle un valor a la superficie en cuestión. Esgrime que los usos permitidos, expresamente considerados por el perito tasador, se encontraban regulados por las Ordenanzas 10/79, 307/85 y 1408/96 al momento de la actuación profesional. En consecuencia, sostiene que no podrían resultar disminuidos los honorarios devengados a los profesionales intervinientes en el pleito, por hechos posteriores ajenos a su actividad y que no tuvieron relevancia alguna en el juicio en cuestión. 6) Insiste en que el art. 23 del ordenamiento arancelario no establece cuál es el tipo de tasación requerido, en que la jurisprudencia admite las tasaciones estimativas y en que en el caso de autos no se trata únicamente de una tasación estimativa. Invoca que nos encontramos ante un bien único e irrepetible en el mercado, por lo que, afirma, no hay un mercado representativo de un bien idéntico y las normas técnicas para obtener el valor de mercado no pueden ser aplicadas directamente sino por comparación. Analiza que el perito tasador luego de indicar que se trataba de un bien único e irrepetible, llegó a su valor económico a través de su comparación con los bienes cuyas características físicas alcanzaban mayor similitud, esto es, los inmuebles cercanos sobre la calle de deslinde (boulevard B.). Sostiene que no es cierto que el perito no haya acompañado dato alguno que de cuenta de la existencia de un mercado representativo, sino que el valor de mercado se obtuvo a través del método de comparación previsto para casos como el presente. Califica de arbitrario e irrazonable pretender que el perito acompañe datos sobre un bien idéntico cuando éste no existe. Afirma que lo resuelto en este sentido por la a quo importa arbitrariedad por errónea ponderación de las constancias obrantes en la causa y de las normas técnicas de aplicación al caso concreto y especial de autos. 7) Afirma que tampoco tiene asidero el fundamento de la a quo en torno a la necesaria disminución de la superficie tasada para calles, servicios interiores, etc. Sostiene que la disminución del cincuenta por ciento de la superficie a considerar, importó la ponderación de las características físicas del inmueble, dentro de las que se encontraban los espacios necesarios a dichos efectos. 8) Argumenta que el perito no

otorgó un valor de U$S 1.300.- por metro cuadrado, sino que el mismo fue de U$S 325. Señala que el valor del metro cuadrado se obtuvo, según el perito, de operaciones inmobiliarias conocidas en lugares cercanos al inmueble sobre la calle de deslinde y que se ponderaron las particulares características del bien a tasar. Afirma que el valor del metro cuadrado considerado coincide con el valor por metro cuadrado de los bienes referenciados en el marco del método comparativo de tasación. 9) Recuerda que las normas procesales no acuerdan al dictamen pericial el carácter de prueba legal. Señala que la norma arancelaria es clara en cuanto afirma que el valor del inmueble debe ser determinado por el Tribunal. Cita jurisprudencia. Afirma que si a consideración de la a quo existían razones fundadas para apartarse de las conclusiones del perito tasador así debió resolverlo, pero de ninguna forma puede soslayar *sine die* el ejercicio de las facultades jurisdiccionales que le competen.----------

---- Finalmente, articula las cuestiones federales que entiende presentes en el proceso y peticiona se revoque en todos sus términos la resolución apelada y, en el marco del art. 278 del CPCC, se determine el valor del inmueble en cuestión, conforme el art. 23 de la ley 2.200.----------

---- II.a.1.- A fs. 1505/1514 contesta la contraria el traslado que le fuera conferido a fs. 1504. Pone de manifiesto que el libelo que se responde contiene una inexactitud en cuanto a los metros cuadrados que pertenecerían a la porción de tierra cuya reivindicación se demanda. Puntualiza que el total de 155.000 m2 no se corresponde con lo dispuesto en la providencia que designó a A. y su posterior aclaratoria del 05/12/08. Afirma que el objeto de reivindicación es la superficie que precisó la jueza como aclaratoria de la tarea del perito A.. Puntualiza que su parte no guardó silencio en lo que respecta a la estimación del valor del inmueble, sino que puso de manifiesto que la tierra no tiene valor actual de mercado. Señala que el carácter de dominio público del inmueble fue atribuido por su propio poseedor al contestar demanda. Afirma que la única intención que han tenido los apelantes desde el inicio del trámite del art. 23, LA, es producir la suficiente confusión que les permita obtener un enriquecimiento sin causa. Señala que lo que interesa es si la tierra en tasación se encuentra o no en el mercado inmobiliario de plaza y que lo que no corresponde es la vía de hipótesis a la que recurre el apelante. Argumenta que la estimación efectuada por la contraparte no se basa en ningún dato objetivo que la avale, siendo que las pautas que aporta son relativas a bienes absolutamente distintos al que corresponde valuar. Coincide con la conclusión de la a quo en que la tierra en cuestión no tiene factor de ocupación del suelo (FOS) ni factor de ocupación total (FOT), de lo que resulta la imposibilidad de su uso económico. Señala que la tierra no está en el mercado inmobiliario. Sostiene que ningún asidero tiene la referencia que se hace a la Ordenanza 10/79 vigente al momento de promoverse la demanda, por cuanto: la determinación del valor del inmueble de conformidad con lo dispuesto por el art. 23, LA, debe hacerse al valor actual de plaza; la Ordenanza 10/79 fijaba usos restringidos alejados de un hipotético

valor como el que pretende atribuirle el perito tasador en su pericia; el bien no tiene un valor económico que resulte determinable en los términos del art. 23, LA; y, el carácter de la tierra está definido por el Municipio por vía de la Ordenanza Nº 1658/2007 que declara Zona Natural Protegida a la cadena de médanos que se extiende entre la línea de mas altas mareas y la ruta costera, siendo que más de la mitad de la tierra está afectada por dicha ordenanza. Desarrolla que quien incurre en autocontradicción o intercadencia es la parte apelante. Cita doctrina y jurisprudencia. Señala que la desestimación de la pericia se debe a que el perito no cumplió con las disposiciones que invocara, desde que no acompañó dato alguno que diera cuenta de la existencia de un mercado representativo de bienes comparables al inmueble tasado. Califica de vital importancia el hecho de que el ordenamiento jurídico municipal no le haya atribuido hasta ahora ninguna característica de utilización a la tierra en cuestión, más allá de la que ha venido haciendo (uso público, concesiones particulares), la que no incluye su aprovechamiento inmobiliario. Insiste en que la parte apelante pretende atribuirle al bien el carácter de dominio privado del municipio, cuando en la contestación de la demanda dijo la Municipalidad todo lo contrario, afirmó que es de dominio público municipal y en tal sentido se dictó sentencia. Invoca nuevamente que el inmueble no se encuentra en el mercado inmobiliario y es del dominio público municipal, por lo que entiende que el inmueble no posee valor económico. Señala que ello no significa afectarle el derecho de propiedad a la parte apelante, ya que dicha parte no dejará de tener una cuantificación económica de su honorario, pero no sobre la base regulatoria económica que abusiva y mediante confusión pretende alcanzar en lo que, afirma, constituiría un enriquecimiento sin causa. Argumenta que si bien existen distintos tipos de tasaciones, todas parten de un principio que es que debe tratarse de un bien inmueble que se encuentre en el mercado inmobiliario. Afirma que la pericia de autos ni siquiera puede considerarse como meramente estimativa. Sostiene que la sentencia de la a quo no cabe dentro del concepto de sentencia autocontradictoria. Puntualiza que la Juez de grado ordenó la determinación del valor del bien y no su estimación, sin que ello mereciera objeción de la parte apelante. Recalca la endeblez de una tasación estimativa. Esgrime que la tasación fue desestimada por su insuficiencia técnica en el marco de las normas a las que el propio perito se ciñó. Afirma que el dictamen carece de la mínima objetividad necesaria para constituir una tasación. Argumenta que la a quo no soslaya *sine die* el ejercicio de las facultades jurisdiccionales, sino que en el marco del art. 23 LA ejerce plenamente las mismas, disponiendo ante la divergencia ente las partes la realización de una tasación mediante un experto designado a tal fin. En contra de lo sostenido por la parte apelante, puntualiza que el perito afirma que el deslinde entre calles interiores y calles de servicio es improcedente por cuanto no se habla de loteo sino de una fracción única. Afirma que el escrito que se replica no reúne las condiciones mínimas que prevé el art. 265, CPCC. Solicita se declare la deserción del recurso interpuesto. Señala como última autocontradicción que la parte apelante por un lado pretenda que se revoque la

sentencia y, en consecuencia, se apruebe la inoficiosa tasación y, por el otro, requiera que se supla una omisión (art. 278, CPCC) que no identifica en la actividad jurisdiccional de la Jueza, la que se ajustó a resolver la incidencia planteada a través de la bilateralización de la tasación llevada a cabo. Plantea cuestión federal. Peticiona se confirme la sentencia apelada en cuanto desestima la tarea del Sr. A. como inoficiosa, todo ello con costas de Alzada.----------

---- II.b.- A fs. 1479 J. A., por su propio derecho, con el patrocinio del Dr. R. L., apela la sentencia interlocutoria de fs. 1457/1458. Concedido a fs. 1480 el recurso interpuesto, expresa agravios mediante el memorial de fs. 1481/1483.----------

---- Afirma que la sentencia apelada le ocasiona cuatro agravios: 1) en cuanto sostiene que no tuvo en consideración al efectuar el trabajo los lineamientos y recomendaciones del Tribunal de Tasaciones de la Nación. Señala que tales lineamientos y recomendaciones no resultan de aplicación obligatoria para el Municipio, que los mismos son sólo recomendaciones para la valuación de tierras o bienes inmuebles de propiedad del Estado Nacional –no reglas de cumplimiento obligatorio-, que no son más que sugerencias indicativas de una mejor forma de arribar a una correcta tasación y que sólo se acudió a dicha normativa como elemento orientativo. Afirma que la comparación que exige la *a quo* es absolutamente imposible. 2) En cuanto sostiene que la derogación de la Ordenanza Nº 10/79 determina que al no existir FOT ni FOS, no existe posibilidad de valuación económica. Afirma que la Ordenanza Nº 3524/00 es posterior al inicio del presente juicio por lo que no resulta aplicable con retroactividad. Sostiene que cualquiera sea la situación urbanística de las tierras al día de hoy, ello no significa que tal bien inmueble no sea susceptible de valoración económica. Señala que pretender tal cosa significa ignorar lo dispuesto por los arts. 2311 y 2312 del C.C. 3) En cuanto afirma que en la pericia de tasación no se ha tenido en cuenta que debía descontarse la superficie necesaria para calles. Califica de evidente que el valor por metro cuadrado de un lote de tal ubicación y características urbanísticas, sería muy superior al que se le otorga en la pericia de tasación. Señala que lo que se ha valorado es una fracción de tierra única y no un eventual parcelamiento y venta posterior. 4) En cuanto valora que no se han aportado elementos que avalen la valuación efectuada por m2., resalta que el valor otorgado al metro cuadrado de tierras en discusión es de U$S 325. Señala que se tuvo como parámetro el valor unitario de similares tierras cercanas al inmueble. Argumenta que las pruebas periciales para estimar el valor de los bienes no limitan la facultad del juez de determinar el monto del proceso (art. 23, ley de aranceles), por lo que si no estaba de acuerdo con dicha estimación, podía muy bien disminuir o aumentar la valoración otorgada y proceder a la regulación de honorarios correspondiente. Concluye que se debe revocar la sentencia recurrida, considerarse válida la pericia de tasación que dejara de lado la juez y disponer que ésta proceda a la regulación de honorarios conforme con las conclusiones a la que se arriba en ella.

Además solicita se proceda a la regulación de honorarios por sus trabajos profesionales, lo que no efectuó la Jueza de grado.----------

---- II.b.1.- A fs. 1515/1522 contesta la contraria el traslado que le fuera conferido a fs. 1484. Bajo el título de consideraciones previas señala que el perito no comprende su posición en el pleito (art. 23, LA, art. 477, CPCC), en cuanto el juez no se encuentra vinculado al dictamen pericial, sino que tiene la más amplia libertad de apreciación del mismo. Afirma que la conclusión a la que arriba la a quo es indiscutible para el perito, quien no puede –como si fuera una parte mas en el proceso- discutir la eficacia probatoria de su dictamen pericial. Sostiene que la medida del agravio del perito estará dada solo por la declarada inoficiosidad de su tarea, resuelta por la a quo , en tanto no cumplimentó –ni mínimamente- los requerimientos de la norma arancelaria por cuya aplicación fue designado en el proceso. Valora la tarea cumplida por el perito interviniente. Afirma que la labor del apelante queda totalmente descalificada desde el momento que no cumplió con las pautas en las cuales él fundó su pericia. Cita doctrina que analiza lo dispuesto por el art. 477 del código adjetivo y la pérdida de honorarios por parte del perito. Señala las razones por las que entiende la tarea del perito resulta inoficiosa (su tarea no se ajustó a los lineamientos que escogió, aplicó normas derogadas, actuó subjetivamente sin aportar datos técnicos, no existen requerimientos urbanísticos ni FOT ni FOS respecto de la zona de modo tal que no se puede fijar el valor del metro cuadrado de construcción, ignoró la Ordenanza Nº 1658/2007, la tierra siempre estuvo destinada al uso público). Valora la actitud asumida por el Municipio al tiempo que se le requiriera la estimación de valores. Afirma que el silencio del Municipio no solo es llamativo sino además inadmisible, ya que es precisamente quien en mejores condiciones se encontraba de rebatir la posición que viene sustentando su parte. Argumenta que su silencio debe ser meritado como asentimiento tácito respecto de la afirmación de su parte de que las tierras no se encuentran en el mercado inmobiliario (art. 23, LA). Afirma que no cabe duda que la pericia de A. no puede ser recepcionada como hábil. Puntualiza que la crítica de su recurso debió centrarse en demostrar la seriedad de su dictamen que, a su entender, debió ser remunerado. Solicita se declare la deserción del recurso interpuesto por carecer de la crítica exigida por el art. 265 del código adjetivo. Sin perjuicio de ello ingresa en la réplica de los agravios vertidos por el Sr. A.. Plantea cuestión federal. Peticiona se confirme la sentencia de la Jueza de grado en cuanto desestima la tarea del Sr. A. como inoficiosa, todo ello con costas en la Alzada.----------

---- III.- A fs. 1534, mediante sentencia interlocutoria registrada bajo el nro. 176/09, este Tribunal como medida para mejor proveer ordenó se libre oficio a la Municipalidad de la ciudad de Puerto Madryn a fin de que informe la cantidad de concesiones actualmente vigentes respecto del bien inmueble que fuera objeto de lo pretendido en la acción de reivindicación que tramitara mediante el expediente de referencia, e indique el valor de cada concesión, su plazo y fecha de vencimiento y cualquier otro uso que se haga de la

porción de terreno involucrada o que posibilite la generación de un ingreso a la corporación municipal.----------

---- Contra dicha sentencia interlocutoria fue interpuesto el recurso de revocatoria de fs. 1540/1542, el que fuera desestimado a fs. 1544/1545.----------

---- A fs. 1547 obra constancia de diligenciamiento del oficio nro. 493/09, el que fuera respondido mediante la presentación de fs. 1563/1566.----------

---- A fs. 1567 se ordenó se haga saber a las partes de lo informado con entrega de copias.----------

---- A fs. 1572/1574 el Dr. V. A. F., con el patrocinio de los Dres. L. N. y S. L. F., se pronunció sobre la respuesta dada por el Municipio de la ciudad de Puerto Madryn. Invoca que el Municipio incurre en una clara extralimitación que hace presumir una conducta a favor de los honorarios de los letrados al ingresar en la calificación de la “naturaleza jurídica” de la tierra y sostener que la misma se encuentra en el “dominio privado municipal”, agregando que pueden realizarse respecto del mismo todos los actos jurídicos que el código civil y el derecho administrativo autoriza por la naturaleza jurídica del mismo. Cuestiona la actitud asumida por el Municipio en esta etapa del proceso. Afirma que la propia demandada y la sentencia dictada consideraron que la naturaleza jurídica de la tierra era la de dominio público municipal librada al uso público. Señala que pretender apartarse de lo ya decidido en cuanto a la naturaleza del bien de dominio público, significaría no acatar lo resuelto alterando la estabilidad propia de toda resolución firme de los tribunales de justicia (Fallos 264:443). Insiste en que el municipio al contestar demanda expresamente se refirió al carácter de “dominio público” de la tierra (pto. 1.9. DOMINIO PÚBLICO – VÍA PROCESAL ERRÓNEA). Señala que también se refirió a la intangibilidad de las tierras desde la protección ambiental (pto. 1.8 RECURSOS NATURALES – PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. Memorándum Nº 84 para información de Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Asesoría legal). Analiza que el memorándum que individualiza se encuentra suscripto por uno de los abogados que ahora reclama el pago de sus honorarios, Dr. J. C. M., quien muta su criterio. Reseña que de igual modo se pronunció otro abogado, Dr. J. G., quien dijo el 06/09/96 (Expte. 029/70 Anexo 19 agregado a la causa fs. 20) que las tierras pertenece al dominio público municipal. Argumenta que no cabe duda que la aceptación de una posición diametralmente opuesta, originaría un enriquecimiento sin causa que como contrapartida significaría una lesión al patrimonio de la actora. Afirma que de ahí la reserva de caso federal que reitera. Puntualiza que la Ordenanza Nº 3524/00 en sus considerandos le otorga uso público al distrito de la costa, que la Ordenanza 1658/96 declara zona natural protegida a la cadena medanosa que está comprendida dentro del distrito costa y que la Ordenanza Nº 6993/08 destaca “COSTA (normativa en estudio) PROTECCIÓN COSTERA P.C. (Normativa en estudio)”. Afirma que las tierras reivindicadas se encuentran en ese distrito y la mayor parte de las mismas está comprendida por la cadena medanosa. Remite a lo dispuesto por el art. 154 de la Carta

Orgánica Municipal. Considera que solo una posición interesada, desprovista de toda apoyatura legal, puede referirse a dichas tierras como de dominio privado municipal. Señala que el responde no puede ser interpretado como un desistimiento de los argumentos expuestos en el recurso de reposición interpuesto contra la medida para mejor proveer. Puntualiza que no fue requerido el informe sobre concesiones de los años 2007 / 2008 / 2009 y que además de los términos de la providencia de fecha 26/08/09 se infiere que se trata solo de valores actuales. Argumenta que del informe del municipio resultarían concesiones que en la actualidad cabe la duda si están vigentes. Se refiere concretamente a las actividades que se indican respecto de contribuyentes, en especial personas físicas, que efectúan explotaciones comerciales ocasionales como son las propias de la temporada estival y no permanente, como es el caso de vendedores ambulantes de distintas mercaderías. Mantiene la reserva de caso federal.----------

---- A fs. 1577/1579 el Dr. M. E. K., por su propio derecho e invocando la representación de los Dres. B., M., G., M., V. y B., se pronuncia sobre el informe presentado por la Municipalidad de Puerto Madryn en respuesta al oficio que le fuera cursado. Señala que el informe emitido no hace más que reafirmar lo alegado por su parte en torno al valor patrimonial y/o económico del inmueble objeto de la presente litis. Afirma que el informe es claro y contundente en cuanto señala la pertenencia del bien al dominio privado de la Municipalidad, circunstancia que habilita su utilización mediante contratos de concesión de uso. Sostiene que si la Municipalidad lo creyera oportuno podría incluso disponer su enajenación. Argumenta que es manifiesto el potencial uso económico del bien y que no cabe duda que el bien objeto de tasación tiene un valor económico, más allá de la complejidad o no para determinarlo. Puntualiza que deviene completamente irrelevante a los efectos del presente incidente el valor que en el futuro el inmueble pueda tener. Afirma que los honorarios en cuestión no pueden atarse a eventuales hechos futuros sin conculcar el derecho de propiedad de los interesados. Entiende que por ello adquiere singular relevancia el ordenamiento jurídico vigente al momento de ser iniciada la demanda, el que establecía tanto el carácter como los usos permitidos del inmueble en el numeral 5.4.9 “Distrito Costa Marítima C” del Código de Planeamiento Urbano aprobado por Ordenanza Nº 10 del año 1979. Mantiene las cuestiones federales articuladas. Peticiona se revoque la resolución apelada y se determine el valor del inmueble en cuestión.---------- ----------

---- IV.- En lo que respecta a los recursos interpuestos contra la sentencia interlocutoria de fs. 1457/1458, ha de comenzarse con el análisis de la apelación interpuesta a fs. 1478 por el Dr. M. E. K., por sí y en representación de los Dres. B., M. G., M., V. y B..----------

---- Ello así, a criterio de este tribunal el memorial de fs. 1485/1501 contiene una crítica concreta y razonada de las conclusiones a las que arribara la a quo en su pronunciamiento de fs. 1457/1458, ajustándose a las exigencias establecidas por el art.

265 del C.P.C.C., ello sin perjuicio del análisis que en definitiva se haga de los agravios esgrimidos.----------

---- El recurso interpuesto, su fundamentación y la respuesta dada a los agravios vertidos, exige clarificar el carácter de las tierras objeto del presente proceso y expedirse sobre si su carácter afecta o no su valor económico y sobre si tal cuestión puede ser controvertida a esta altura del proceso o si, por el contrario, ya fue resuelta con carácter firme.----------

---- La parte actora en autos pretendió reivindicar la posesión de tierras respecto de las cuales invocó la titularidad del derecho real de dominio. Al dictar la sentencia definitiva civil registrada bajo el nro. 28/07 (fs. 802/839) esta Sala puntualizó: "...También corresponde precisar que, tratándose de un bien de dominio público "artificial", esto es, incluido entre aquellos a los cuales por una manifestación de voluntad del poder público se le asigna tal carácter (por ejemplo: una calle o una plaza o la playa como ocurre en la especie –art. 2340, inc. 7° del Cód. Civil), a diferencia de los naturales (aquellos que son del dominio público por haber sido declarado tales por el legislador en el art. 2340, incisos 1° al 6° del Código Civil) si bien la afectación puede operarse por "hechos", y entre éstos puede ser admitido el uso público continuado, siempre y cuando tal uso cuente con asentimiento de la administración (en la especie el municipio demandado a través por ejemplo del Código de Planeamiento Urbano –Ordenanzas Municipales Nro. 18/72; 22/74;37/79 y modificatorias hasta la Nro. 1919/97 –conc. con el art. 67, inc. 25, acápite "b" y inc. 38, acápites "a" y "g" de la Carta magna municipal de Puerto Madryn), se requiere indispensablemente, para que ella trascienda a la dominialidad, que el referido uso pueda dar lugar a la adquisición del bien o cosa sea por las vías alternativas de la prescripción adquisitiva o por el denominado "uso inmemorial" (Vide: aut. cit., opus. cit., T. V, pag. 204, n° 1746). Es que tanto la "*praescriptio*" como la "*vetustas*" constituyen medios jurídicos por los que ***el Estado adquiere el dominio privado del bien o cosa, y que, una vez adquirido dicho dominio, la cosa simultánea y automáticamente queda afectada al uso público ya ejercido en los hechos y que operó como presupuesto fáctico fundante de su adquisición dominial***. Se trata de dos etapas simultáneas: adquisición del dominio privado por prescripción o por uso inmemorial y automática afectación del bien o cosa al uso público que fuera la circunstancia fáctica que diera sustento al ingreso del bien de que se trate al dominio público ..." (del voto del Dr. Lucero, ver fs. 821vta. 3er. y 4to. párrafo / 822). "...Sabido es que para que se configure la adquisición del derecho real respectivo por usucapión es necesario que quien la denuncie en su defensa haya poseído durante un lapso de 20 años o más, con "*animus rem sibi habendi*" –es decir, con ánimo de tener la cosa para sí- de manera pública, pacífica y continua el inmueble objeto de reivindicación (Conf. arts. 4015; 4016 y conc. del Código Civil). En el caso de marras tengo dicho "supra" que es un hecho admitido que el riego asfáltico del camino al indio data del año 1965 (vide: escrito de demanda -fs. 12 vta.- y escrito de responde –fs. 23).

Este hito temporal importa a efectos de precisar el límite oeste del predio que se intenta reivindicar por cuanto en los hechos los actos posesorios calificados a los que refiriera deben ser juzgados respecto a la porción de terrenos que ocupan la playa ***no comprendida en el dominio público natural del Estado*** en los términos previstos por el art. 2340, inc. 4° del Código Civil ...” (del voto del Dr. Lucero, ver fs. 823 3er. párrafo). “... en el caso de bienes del dominio público artificial (como por ejemplo, calles, plazas, etc.) la afectación de los mismos, tal como lo dijera, también puede llevarse a cabo mediante “hechos”, y entre estos hechos por el uso público y continuado, siempre y cuando tal uso cuente con el asentimiento de la Administración Pública, manifestado en forma expresa o tácita ... Y el referido uso público continuado puede dar lugar a la adquisición del bien o cosa y a su correlativa afectación, por dos vías alternativas: por la prescripción larga o por el denominado uso inmemorial ...) (del voto del Dr. de la Fuente, ver fs. 834 5to. y 6to. párrafo).----------

---- Surge de lo transcripto que al tiempo de dictar sentencia definitiva esta Sala consideró que el Estado Municipal adquirió el dominio privado del bien o cosa, y que, una vez adquirido dicho dominio, la cosa simultánea y automáticamente fue afectada al uso público -ejercido en los hechos y presupuesto fáctico fundante de la adquisición dominial-, circunstancia fáctica que diera sustento al ingreso del bien de que se trate al dominio público –bien de dominio público artificial-.----------

---- El dominio público está sometido a un régimen jurídico especial caracterizado esencialmente por su inalienabilidad, imprescriptibilidad y por hallarse sujeto al poder de policía. Pero la inalienabilidad y la imprescriptibilidad, si bien constituyen atributos de los bienes dominiales, no son atributos exclusivos de ellos. Aquéllas son “efectos” y no “causa” de la dominicalidad; al contrario, la inalienabilidad y la imprescriptibilidad son notas derivadas de la dominicalidad; pero la inversa no es exacta; la dominicalidad no deriva de la inalienabilidad ni de la imprescriptibilidad. Lo que define un bien “público” y le imprime sus notas correlativas –entre ellas la inalienabilidad y la imprescriptibilidad- es su afectación al uso público, directo o indirecto. La inalienabilidad y la imprescriptibilidad son medios jurídicos a través de los cuales se tiende a hacer efectiva la protección de los bienes dominiales, a efectos de que ellos cumplan el fin que motiva su afectación (Miguel S. Marienhoff, “Tratado de Derecho Administrativo”, Ed. Abeledo – Perrot, Buenos Aires, 2007, t. V, pág. 265 y ssgts.).----------

---- Es por ello que, tratándose de bienes públicos, en caso de decidirse su enajenación, aparte de estar supeditada la misma a una resolución administrativa que autorice la venta se necesita la previa desafectación de la cosa. Una vez desafectada la respectiva dependencia del dominio público, lo que puede ocurrir por cualesquiera de los medios o formas aceptados al efecto por la ciencia jurídica y el derecho positivo, la venta o enajenación de la cosa podrá efectuarse sin que para ello obste su anterior condición de “inalienable”, pues, producida la desafectación, desaparece simultáneamente todo problema sobre inalienabilidad del dominio público, ya que en lo sucesivo dicha cosa

ostentará carácter de bien “privado” del Estado (Miguel S. Marienhoff, Op. y t. cit., pág. 269 y ssgts.).----------

---- Pero, aún cuando permanezca como bien de dominio público y, por ende, inalienable, ello no significa que estén absoluta y totalmente sustraídos del comercio jurídico. A su respecto, en principio, sólo es incompatible el comercio jurídico de derecho privado, pero en modo alguno el de derecho público, pues éste, también en principio, no menoscaba la afectación de los bienes dominicales. Por eso es que las cosas del dominio público, mientras permanezcan tales, si bien no pueden ser vendidas, ni hipotecadas, por ejemplo, pueden en cambio ser objeto de otros actos jurídicos compatibles con el régimen que las disciplina y con el fin que motiva su afectación; así, verbigracia, pueden ser objeto de derechos especiales de uso, otorgados o adquiridos mediante los medios o formas reconocidos por el Derecho Administrativo y, excepcionalmente, también pueden ser objeto de negocios jurídicos de derecho privado (Miguel S. Marienhoff, Op. y t. cit., pág. 276 y ssgts.).----------

---- La inalienabilidad, pues, no constituye un principio absoluto, cerrado, de aplicación mecánica. Admite atemperaciones racionales. Es un concepto cuyo alcance y sentido son contingentes: dependen de las circunstancias (Miguel S. Marienhoff, Op. y t. cit., pág. 278).----------

---- Tales consideraciones descalifican la conclusión directa e inmediata de carencia de valor económico que deriva la parte actora del carácter de dominio público del bien involucrado.----------

---- Por lo demás, la atribución de valor económico al bien comprometido en el presente proceso se encuentra definida por resoluciones que a esta altura poseen carácter firme.----------

---- Es que, al dictar esta Sala la sentencia definitiva que obra glosada a fs. 802/839, en lo que respecta a la base regulatoria de los honorarios fijados expresamente valoró: “... en relación a la base regulatoria sobre la cual se habrán de aplicar los porcentuales fijados por honorarios bien estableció la Sra. Juez a quo cuál es el mecanismo previsto por la ley del arancel al que debía ajustarse su determinación a tales efectos (Conf. art. 23 de la Ley 2.200). Y malgrado que ello provoque a la recurrente, tal procedimiento es el previsto para supuestos como el que se trata en la especie. Asimismo, no puede avizorarse con certeza, aún cuando es viable hacer hipótesis al respecto, cual será el monto involucrado en el proceso. Empero en esta etapa del proceso no alcanza a constituir cualquier hipótesis que se ensaye mas que meras conjeturas que impiden tener por concretada la excepcionalidad en la que se apoyaran los fallos jurisprudenciales traídos a colación por la recurrente ...” (del voto del Dr. Lucero, ver fs. 825 4to. párrafo), “...se cuantificará el porcentual que sobre la base económica de regulación se estableciera en el primer grado, a determinar según procedimiento previsto por el art. 23 de la Ley del arancel, ***en porción del fallo que se encuentra***

consentida y firme por cuanto no se dirigió cuestionamiento alguno respecto a dicho tópico ...” (del voto del Dr. Lucero, ver fs. 826vta., 4to. párrafo)..----------

---- En definitiva, la sentencia de Cámara hizo lugar a los recursos de apelación deducidos en autos contra las regulaciones de honorarios resueltas y modificó los porcentajes fijados, estableciendo nuevos porcentajes “... a aplicar sobre la base económica que se determine en la etapa de ejecución según el procedimiento fijado en el anterior grado, con más el I.V.A. pertinente ...” (ver fs. 839, primer párrafo).----------

---- Por su parte, la sentencia de primera instancia había regulado honorarios en porcentaje “... sobre la base del valor del objeto del presente juicio, es decir la superficie reivindicada ...” mandando para ello aplicar el procedimiento establecido por el art. 23 de la ley 2.200 (ver fs. 656, último párrafo).----------

---- Y, nada de ello fue modificado por el Superior Tribunal de Justicia Provincial, por cuanto mediante la sentencia interlocutoria de fs. 905/906 se declaró la inadmisibilidad formal del recurso de casación interpuesto a fs. 852/874 por la parte actora, siendo que a fs. 1315/1317 fue declarada la inadmisibilidad del recurso de queja por casación denegada interpuesto por dicha parte y agregado a fs. 1298/1312, a fs. 1370/1373 se desestimó el recurso extraordinario federal interpuesto por S. M. S.A. y a fs. 1502/1503 se informó y se acompañó copia de constancia del trámite ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación que diera cuenta de que también fue desestimado el recurso interpuesto por la parte actora ante ésta última instancia.----------

---- Con posterioridad, también ganó firmeza la providencia simple dictada a fs. 921 la que, de conformidad con lo prescripto por el art. 23 de la ley 2200 corriera vista a los letrados y a los obligados de pago para que estimen valores, ordenando su notificación personalmente o por cédula.----------

---- Por lo demás, si la parte actora entendía, tal como la afirma que se trata de un bien de dominio público y por lo tanto carece de valor económico, debió también dicha parte apelar la sentencia recurrida que ordena la realización de una nueva pericia, lo que no puede tener un objeto distinto mas que fijar su valor económico.----------

---- Ello así, habiendo sido clarificada la controversia relativa a la posibilidad de atribuirle o no valor económico al bien involucrado, la que, como se señalara, ya había sido definida con carácter firme en el curso del proceso, resta establecer de qué forma ha de ponderarse el valor del mismo y si tal cuestión puede resolverse con las constancias actualmente incorporadas al curso del proceso y con la pericia que fuera producida por ante la instancia antecedente.----------

---- La jurisprudencia ha señalado que el art. 23 del ordenamiento arancelario tiende a procurar que la determinación de los emolumentos encuentre sustento en valores reales y actuales, de suerte que el cómputo deberá adecuarse a la cuantificación más próxima a la época en que se practique la regulación (Digesto Práctico LA LEY. Honorarios, sum. 1881, CNCiv., Sala A, 12/08/94, “Messing, Guillermo c/ Ferrari Hardoy, Jorge A.”, J.A., 1995-III-7).----------

---- En tal sentido, la jurisprudencia ha señalado que el valor de los bienes que determina el monto del juicio a los efectos de fijar los honorarios de los letrados intevinientes, debe estimarse a la fecha de la regulación y no a la fecha de iniciación del juicio o a la fecha en que se fijó dicho valor entre las partes (Digesto Práctico LA LEY. Honorarios, sum. 1899, C1aCiv. Y Com. Min. Y Paz Trib. Mendoza, 10/06/77, “Silva, Raúl D. Y otros c/ Reglado, Sedundino”, L.L., 1979-630, fallo 253-SP), y que cuando el art. 23 del arancel alude a la determinación del monto del proceso sobre el que habrá de procederse a la regulación de honorarios en base al establecimiento del valor de cosas muebles o inmuebles, apunta a indagar el precio corriente de mercado de dichos bienes (Digesto Práctico LA LEY. Honorarios, sum. 1861, CNCiv., Sala D, 07/07/82, “Mendive, Marta c/ Waldorf Soc. en Com. por Accs. y otro”, L.L., 1982-D-284, ídem, L.L., 1985-C-437, L.L., 1985-B-379).----------

---- La dificultad, en el supuesto bajo análisis consiste precisamente en que, dadas las características del bien involucrado, resulta prácticamente inviable aplicar para la determinación del valor del bien objeto del presente proceso parámetros de cuantificación de aplicación usual en otros supuestos de bienes inmuebles análogos al comprometido en el *sub examine*.----------

---- Es por ello que esta Sala ha de tomar como mero parámetro de cálculo prudencial algunos de los datos aportados a fs. 1396/1399 por el perito tasador designado en autos, ello sin dejar de hacer uso de lo que indica la experiencia y de aquellos aspectos que puedan ser considerados como de público y notorio.----------

---- En ese sentido resulta pertinente puntualizar que la jurisprudencia ha entendido que aunque el art. 23 de la ley del arancel no determina expresamente la categoría de la tasación; su texto permite concluir que, en principio, el dictamen del perito tasador contemplado en la segunda parte del artículo, debe ser estimativo, toda vez que la exigencia de ese dictamen aparece como consecuencia de la falta de conformidad de los interesados con respecto a las estimaciones de valores a cargo de ellos, previstas en la primera parte de la norma. Ello sin perjuicio de que aquéllos puedan requerir oportunamente la realización de una tasación ordinaria, a fin de resguardar adecuadamente el derecho a obtener una peritación más completa (Digesto Práctico LA LEY. Honorarios, sum. 1854, CNCiv., Sala C, 19/11/80, “Pema S.R.L. c/ Rodríguez, Blanca y otros, L.L., 1981-B-131).----------

---- Mas como ya se señalara, una tasación que no sea estimativa podría calificarse de impracticable e improponible en el supuesto bajo estudio, especialmente teniendo en cuenta las variaciones en las Ordenanzas que reglaran el uso de la tierra, las que tuvieran lugar con posterioridad al inicio del presente trámite, y la falta de normativa municipal actual y precisa que regule la ocupación del inmueble objeto del presente litigio.----------

---- Es por ello que, partiendo de los parámetros indicados por el perito tasador interviniente, resultando evidente que la porción de tierra a valuar posee un valor

económico muy importante, pero resultando también de público y notorio que es altamente improbable que en dicha porción de terreno existan construcciones análogas a las utilizadas como pauta de referencia, ha de establecer este Tribunal el valor base a los fines regulatorios utilizándose a esos fines los parámetros que se consideren pertinentes de la pericia producida. Razones de celeridad y economía procesal aconsejan tomar esta decisión a esta altura del proceso.----------

---- Es pertinente puntualizar que el propio perito tasador indica que “es esperable que la intensidad de ocupación del predio y densidad poblacional resulte reducida con relación a los distritos vecinos” (ver fs. 1397vta. ap. 2).----------

---- En tal sentido, aún desde la visión más favorable a asignar valores elevados del bien involucrado, pensando en una posible desafectación del bien al uso público, resulta altamente improbable su total loteo e incorporación al mercado inmobiliario.----------

---- Es por ello que no concuerda este Tribunal con el porcentaje que asignara el perito a la posibilidad de construir (50 % de 155.000 m2 = 77.500 m2). Por el contrario, entiende esta Sala que dadas las particulares características del bien inmueble involucrado, lo que representa para la ciudad de Puerto Madryn, su uso público sostenido en el tiempo, del que no se avizora una modificación sustancial, y –se insiste- lo improbable que resulta que tal inmueble sea totalmente loteado para ser ofrecido al mercado inmobiliario, este Tribunal entiende prudente reducir la posibilidad de construcción sobre dicho inmueble a un 15 %.----------

---- Ello así, en consonancia con las estimaciones efectuadas por el perito interviniente se arriban a los siguientes números: 155.000 m2 * 15 % = 23.250 * U$S 1.300 el m2 = 30.225.000 / 4 –“valor máximo de un terreno no puede superar la cuarta parte del monto de lo que sobre ella se construye”, ver fs. 1399 7mo. párrafo- = U$S 7.556.250.----------

---- Y, siendo que a la fecha actual el valor del dólar para la venta informado por el Banco de la Nación Argentina asciende a la suma de $ 3,763 (http://.bna.com.ar/bp/bp cotizaciones.asp?op=m), multiplicados los U$S 7.556.250 por el valor que se informa se asciende a un valor en pesos de $ 28.434.168,75, valor éste que corresponde asignar al bien inmueble involucrado en el presente proceso.----------

---- No abunda señalar que el valor al que se arriba es muy cercano a aquel respecto del cual gran parte de los abogados acreedores de la regulación debida manifestaran su voluntad establecerlo a condición de que la obligada al pago prestara su conformidad con el mismo (ver fs. 1054vta. *in fine*/1055, primer párrafo).----------

---- Finalmente, no puede terminar el análisis sin recordar que -tal como reiteradamente se ha sostenido- los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan sólo aquéllos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. arg. art. 386 del Código Procesal y véase C.S. en RED 18-780, sum. 29;CNCiv .Sala "D" en RED 20-B-1040, sum. 74; CNCiv. y Com. Fed. , sala I,

E.D. 115-677; CNCom., Sala "C" en RED 20-B-1040, sum. 73; SC, Bs.As. en E.D. 105-173, entre otras).----------

---- Ello así, en virtud de las razones expuestas, ha de revocarse la sentencia interlocutoria de fs. 1457/1458 para determinar el valor del bien inmueble involucrado en el presente proceso en la suma de $ 28.434.168,75.----------

---- V.- Corresponde ingresar ahora en el análisis del recurso de apelación interpuesto a fs. 1479 por el Sr. J. A., por su propio derecho, con el patrocinio del Dr. R. L.. El Sr. J. G. A. es el perito tasador que fuera designado a fs. 1382, aceptara el cargo a fs. 1386 y presentara la pericia de fs. 1388/1399, siendo que la sentencia interlocutoria apelada resuelve admitir la impugnación a la tasación efectuada y desestimar la misma, disponiendo la realización de una nueva pericia, sin contener resolución alguna en lo que respecta a sus honorarios profesionales.----------

---- Ello así, corresponde en primer lugar delimitar el interés que posee el apelante en recurrir el pronunciamiento dictado y su legitimación para hacerlo.----------

---- Tal análisis no sólo correspondería a este Tribunal efectuarlo de oficio, sino que fue exigido por la contraria quien al contestar el traslado de los agravios que le fuera conferido cuestionó la potestad del perito de discutir lo resuelto.----------

---- En tal sentido, el perito tasador interviniente carece de interés para cuestionar la valoración efectuada por la a quo respecto de la pericia evacuada. Y, la legitimación para recurrir exige interés para recurrir como recaudo subjetivo predominante (esta Sala, SIC 151/05, 51/08). Sabido es como principio elemental del derecho que el “interés” es la medida de la apelación. El interés para recurrir constituye el recaudo subjetivo predominante. Constituye un requisito esencial de la apelación la existencia de interés jurídico nacido de un gravamen, que debe ser personal, objetivo y directo del recurrente y no de un tercero (esta Sala, SIC 143/08).----------

---- En el sub examine, el interés del perito tasador apelante se limita exclusivamente a solicitar se subsane la falta de regulación de sus honorarios. Sobre este último punto no introduce consideración alguna el apelante en ninguno de los cuatro agravios vertidos a fs. 1481/1483. Sin perjuicio de lo señalado, aún cuando en ninguna porción de su presentación cuestiona autónomamente la omisión en la que incurriera la Sentenciante de Grado, bajo el título “CONCLUSIÓN” puntualiza el recurrente que se omitió regular sus honorarios profesionales y solicita se proceda a la regulación de los mismos.----------

---- Por lo demás, aún cuando se considerara insuficiente la petición introducida de tal modo, de conformidad con lo dispuesto por el art. 279 del código adjetivo, siendo que el presente pronunciamiento revoca el dictado en primera instancia, corresponde a este Tribunal adecuar las costas y el monto de los honorarios al contenido de la presente sentencia interlocutoria, aún cuando la sentencia de primera instancia no hubiere sido motivo de apelación, en el caso, no hubiere sido motivo de agravio.----------

---- En tal sentido, atento que de aplicarse el porcentaje mínimo previsto por el art. 60 de la Ley XIII, Nº 4 –antes ley 2.200- para la regulación de honorarios respecto de los

peritos, esto es el 1 % del monto de la sentencia, se arribaría a una suma que a criterio de este Tribunal no resulta proporcionada a la naturaleza, alcance, tiempo, calidad y resultado de la pericia producida, ya que el monto a regular alcanzaría los $ 284.341,6875, ha de hacer uso este Tribunal de la facultad conferida por el último párrafo de la norma individualizada y, en ejercicio de dicha facultad, han de fijarse los honorarios correspondientes al perito tasador que evacuara el informe de fs. 1388/1399, Sr. J. A., en la suma de PESOS SETENTA Y UN MIL OCHENTA Y CINCO CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS ($ 71.085,42).----------

---- Atento la valoración que se efectuara del recurso interpuesto, siendo que la regulación de honorarios que efectúa este Tribunal lo es no por el contenido de los agravios, sino por lo manifestado al concluir la presentación de fs. 1481/1483 y por imposición normativa (art. 279, CPCC) y que tampoco tiene acogida ante esta Alzada la posición sostenida por la contraria al dar respuesta a fs. 1515/1522 a los agravios vertidos, por cuanto si bien dicha parte cuestionó la legitimación del perito para recurrir la resolución dictada, centró también su análisis en descalificar por completo la pericia concretada y argumentó sobre la pérdida de honorarios por parte del perito, argumentaciones que tampoco tuvieran favorable acogida por parte de este Tribunal, las costas correspondientes a este recurso han de imponerse en el orden causado (art. 68, 69 y concs., CPCC). Esto es que los honorarios del Dr. L. estarán a cargo del perito apelante, Sr. J. A., y los honorarios de los Dres. V. A. F., L. N. y S. L. F. estarán a cargo de la parte actora, S. M. S.A.----------

---- En lo que respecta a los honorarios debidos por la intervención ante esta Alzada, los mismos han de fijarse teniendo como base los honorarios que fueran regulados a favor del perito interviniente, Sr. J. A., monto éste el comprometido la incidencia objeto del recurso interpuesto.---------- ----

---- Ello así, en mérito a la extensión, calidad y eficacia de la labor profesional cumplida por el Dr. R. L. han de fijarse los honorarios profesionales a su favor debidos en la suma de trescientos ochenta y cinco pesos ($ 385) (arts. 5, 6, 13, 32 y concs., Ley XIII, Nº 4, antes ley 2.200). Respecto de los honorarios a regular a favor de los Dres. V. A. F., L. N. y S. L. F., en mérito a la extensión, calidad, eficacia de la labor profesional cumplida por los profesionales que evacuaran a fs. 151/1522 el traslado que le fuera conferido de los agravios vertidos, han de fijarse los mismos, en conjunto y proporción de ley, en la suma de cuatrocientos ochenta pesos ($ 480) (arts. 5, 6, 8, 13, 32 y concs., Ley XIII, Nº 4, antes ley 2.200).----------

---- VI.- Cabe ahora ingresar en el análisis del recurso de apelación interpuesto a fs. 1454bis., por el Dr. R. C., por su propio derecho, con el patrocinio del Dr. F. A., el que fuera fundado a fs. 1455 y concedido a fs. 1525, segundo párrafo.----------
---

---- Sobre el punto cabe señalar que siendo que la petición de regulación de honorarios introducida a fs. 1452, la que fuera denegada a fs. 1454 primer párrafo, lo fue fuera de

la oportunidad debida, cual fuera la sentencia definitiva dictada en primera instancia a fs. 649/656 y en la Alzada a fs. 802/839. Siendo también que el profesional recurrente fue notificado de la sentencia dictada en primera instancia (ver fs. 718/vta.), la que no regulara honorarios a su favor, y no interpuso recurso alguno al respecto, ni de aclaratoria ni de apelación, la petición introducida a fs. 1452 exige cuanto menos su sustanciación en forma previa a su resolución. Es por ello que ha de revocarse la providencia de fs. 1454, segundo párrafo y ha de disponerse que una vez vueltos los autos al Juzgado de origen, previo a la resolución de lo peticionado a fs. 1452 se sustancie lo requerido.----------

---- Atento lo resuelto en primera instancia, el contenido de los agravios y el modo en que este Tribunal resuelve lo peticionado no procede la imposición en costas ni la regulación de honorarios, ésta última por haber resultado inoficiosa la tarea profesional cumplida ante esta Alzada por el Dr. F. A. (arts. 3, 5 y concs., Ley XIII. Nº 4, antes ley 2.200).----------

---- VII.- Finalmente, sin perjuicio de que no fue puntualizada la elevación del presente trámite a tales fines, advierte este Tribunal que mediante sentencia interlocutoria de fs. 1097/1099 se difirió, para la etapa procesal pertinente, la apelación de honorarios interpuesta a fs. 1089 por el Dr. M. E. K. respecto a los honorarios que a su favor fueran regulados mediante la sentencia de fecha 14/08/08 (ver fs. 1085/86) por considerarlos bajos.----------

---- Ello así, encontrándose ahora fijada la base regulatoria correspondiente al presente proceso entiende pertinente este Tribunal entrar a considerar en esta oportunidad el recurso de apelación cuyo tratamiento fuera diferido en aquel momento.----------

---- La sentencia interlocutoria de fs. 1085/1086 desestimó el recurso de revocatoria intentado contra la providencia de fs. 923, providencia que tuviera presente la estimación de valores efectuada por la Dra. V. M.. El Dr. K. respondió a fs. 1040/1050, en representación de la profesional individualizada, el recurso de revocatoria con apelación en subsidio que fuera interpuesto contra la providencia de fs. 923. Por su intervención, la que resultó exitosa, la Sentenciante de grado le reguló la suma de setenta pesos ($ 70). Como se señalara, dicha regulación fue apelada por el Dr. K. por considerarla reducida.----------

---- Cabe puntualizar que a criterio de este Tribunal en el recurso bajo estudio a los fines regulatorios debe tomarse como base la regulación de honorarios de la que resulta acreedora la Dra. V. M., por cuanto solo su interés estuvo involucrado en el recurso de revocatoria con apelación en subsidio interpuesto, sustanciado y resuelto. Ello así, la base a los fines regulatorios ha de ser la suma de $ 162.074,7619 ($ 28.434.168,75 * 0,57 %, porcentaje éste el regulado a favor de la Dra. M. mediante la SDC dictada por esta Sala, registrada bajo el nro. 28/07, fs. 802/839, = 162.074,7619).----------

---- Ello así, analizada la extensión, calidad, eficacia de la labor profesional cumplida, la trascendencia de lo resuelto, el resultado obtenido, todo ello a la luz de las normas arancelarias que resultan de aplicación, exiguos entiende este Tribunal los honorarios fijados, considerando pertinente elevar los mismos para fijarlos en la suma de ochocientos tres pesos ($ 803) (arts. 5, 6, 8, 32 *in fine* y concs., Ley XIII, N° 4, antes ley 2.200).----------

---- En su mérito, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew RESUELVE:----------

---- I.- REVOCAR la sentencia interlocutoria de fs. 1457/1458 para determinar el valor del bien inmueble involucrado en el presente proceso en la suma de $ 28.434.168,75.---

---- IMPONER las costas del presente incidente de determinación del monto del proceso, tanto por la actuación en primera como en segunda instancia, a cargo de la parte actora vencida.----------

---- REGULAR los honorarios correspondientes a los Dres. L. A. N., V. A. F. y S. L. F., en conjunto y proporción de ley, en mérito a la extensión, calidad, eficacia de la labor profesional cumplida ante la instancia antecedente y al resultado obtenido, en un 0,315 %, y los correspondientes a los Dres. M. A. B., J. C. M., J. G., V. E. M., D. I. V., P. M. B. y M. E. K., también en conjunto, proporción de ley y por idénticos parámetros y concepto, en un 0,495 %, todos porcentajes a aplicar sobre el que fuera determinado como monto del proceso (arts. 5, 6, 8, 32 y concs. Ley XIII, N° 4, antes ley 2.200).----------

---- REGULAR los honorarios correspondientes a la intervención ante este Tribunal de los Dres. V. A. F., L. A. N. y S. L. F., en conjunto y proporción de ley, en un 0,07875 % del monto del proceso y los correspondientes al Dr. M. E. K. en un 0,1485 % de igual monto (art. 13 Ley XIII, N° 4, antes ley 2.200).----------

---- II.- REGULAR los honorarios correspondientes al perito tasador, Sr. J. A., en la suma de SETENTA Y UN MIL OCHENTA Y CINCO CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS ($ 71.085,42).----------

---- IMPONER las costas correspondientes al recurso interpuesto a fs. 1479, fundado a fs. 1481/1483, corrido traslado a la contraria a fs. 1484 y contestado el traslado conferido a fs. 1515/1522, en el orden causado –los honorarios del Dr. L. estarán a cargo del perito apelante y los honorarios de los Dres. V. A. F., L. N. y S. L. F. estarán a cargo de S. M. S.A.- (art. 68, 69 y concs., CPCC), regulando los honorarios correspondientes al Dr. R. L. en mérito a la extensión, calidad y eficacia de la labor profesional cumplida en la suma de trescientos ochenta y cinco pesos ($ 385) (arts. 5, 6, 13, 32 y concs., Ley XIII, Nº 4, antes ley 2.200) y los honorarios correspondientes a los Dres. V. A. F., L. N. y S. L. F., en conjunto y proporción de ley, en la suma de cuatrocientos ochenta pesos ($ 480) (arts. 5, 6, 8, 13, 32 y concs., Ley XIII, Nº 4, antes ley 2.200).----------

---- III.- REVOCAR la providencia de fs. 1454, segundo párrafo y disponer que una vez vueltos los autos al Juzgado de origen, previo a la resolución de lo peticionado a fs. 1452 se sustancie lo requerido.----------

---- Sin costas de Alzada y sin regular honorarios, esto último por haber resultado inoficiosa la tarea profesional cumplida ante esta Alzada por el Dr. F. A. (arts. 3, 5 y concs., Ley XIII. Nº 4, antes ley 2.200).----------

---- IV.- REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia de fs. 1085/1086 para elevar los honorarios regulados a favor del Dr. M. E. K. y fijarlos en la suma de ochocientos tres pesos ($ 803) (arts. 5, 6, 8, 32 in fine y concs., Ley XIII, N° 4, antes ley 2.200).----------

---

---- V.- Tener presentes los planteos de cuestión federal.----------

---- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

---- REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2009 – SIC.- CONSTE.----------

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA