Trelew, de mayo del año dos mil once.----------

--- **VISTO:** ----------

--- Los recursos de apelación interpuestos a fs. 2702 y 2703 por la actora y la demandada respectivamente, contra la sentencia interlocutoria obrante a fs. 2692/2698, concedidos a fs. 2704, la demandada lo fundamenta a fs. 2705/2707vta. y la actora a fs. 2708 y vta., corrido traslado de los memoriales de agravios a fs. 2709, la actora lo contesta a fs. 2710 y vta., y la demandada a fs. 2711 y vta. respectivamente.----------

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

--- I.- A fs. 2692/2698, el juez de grado determina el monto del proceso que servirá de base para la regulación de los honorarios en la suma de $ 1.560.224, y determina los honorarios de los profesionales intervinientes en el proceso conforme los porcentuales que oportunamente les fueran regulados en tal concepto.----------

--- Para así decidir toma en cuenta la tasación efectuada por el perito martillero público F. I. que fuera designado ante la disconformidad de las partes en torno al valor de los inmuebles objeto del proceso.----------

Determina el valor señalado siguiendo lo establecido en la sentencia definitiva de este Cuerpo obrante a fs. 2489/2511vta., en la cual se estableció que el monto del proceso se determinaría teniendo en cuenta el valor de la cuota parte correspondiente al inmueble objeto de condominio que fue establecido en el 45,07% indiviso de los lotes * y * de la manzana ** de la ciudad de Trelew. Calcula dicho porcentual sobre el valor de tasación U$S 865.445, de lo que resultó la suma de U$S 390.056, que transformado a pesos teniendo en cuenta la cotización del dólar equivalente a $ 4 por cada unidad arriba a la suma de $ 1.560.224.----------

--- II.- Del memorial de agravios glosado a fs. 2705/2707vta. surge que agravia a la parte demandada el monto del proceso determinado por el juez de grado, toda vez que la valuación efectuada por el perito tasador es infundada, errónea y alejada de los valores reales del mercado inmobiliario. Señala que oportunamente fue impugnada la tasación del perito, sin embargo el juez de grado no la tuvo en cuenta ni la consideró en su pronunciamiento.----------

--- Refiere que en su impugnación destacó que el perito realizó un informe confuso, haciendo referencia a la existencia de mejoras, tales como una puerta de dos hojas de aluminio, cuando son de chapa común, que el piso tiene una pequeña trizadura pero el oficial de justicia en su acta consignó que el piso presenta rajaduras y está levantado en la planta alta, que las tuberías de aire acondicionado se encuentran en buen estado de conservación, cuando del acta del oficial de Justicia surge que se encuentra rajado y deteriorado por el tiempo. Sostiene que el cieloraso está arruinado, que los ambientes tienen sólo dos puertas y no tres como asevera el perito, que falta realizar una pintura completa de las paredes y la carpintería metálica con óxido. Añade que se mencionan dos supuestas oficinas que son locales móviles no incorporados al inmueble y concluye que todas estas aseveraciones tienen la finalidad de aumentar el valor del inmueble.-----

--- Continúa señalando que se cuantifica la superficie con pavimento en 1.301,18 metros cuadrados. Pero que en realidad ya sea con pavimento o asfalto se encuentran cubiertos 220 metros cuadrados y 851 metros cuadrados respectivamente, y que en el informe pericial se duplica la superficie y en consecuencia su valor.----------

--- Menciona que se realiza la tasación de los inmuebles en U$S 664.215, que entiende es el 80% del valor total que en conjunto el perito atribuye a todo el inmueble (valor tierras y mejoras). Descalifica las apreciaciones del perito referidas a que se trata de uno de los barrios residenciales de la ciudad, zona totalmente económica, cuando no es ni lo uno ni lo otro pues hay viviendas pero también locales comerciales, que las concesionarias están ubicadas por ser zonas económicas de la ciudad, que sólo hay una sucursal del B. N. A. destinada a la atención de jubilados, que hay una sola farmacia, un solo supermercado, un hotel residencial de menor jerarquía, y a tres cuadras la planta emisora de --**.----------

Resalta que el perito no consideró que la esquina del frente está baldía, que los cordones de la vereda están rotos, que la vereda está sin terminar y tiene piedra laja rota y despareja, que los semáforos desmejoran la exhibición del predio y la existencia de ordenanzas municipales que limitan el parcelamiento y condicionan la edificación.---

--- Considera que el perito tasador no aclaró ni corrigió los valores impugnados, sino que acompaña estimaciones personales y acompaña tasaciones de otras casas quintas o chacras de forma equivocada señalando un valor de U$S 50.000.- para un terreno de 250 metros cuadrados cuando en realidad mide 2.000,05 metros cuadrados. ----------

--- Corrido traslado a la actora lo contesta a fs. 2710 y vta. manifestando que no es dable introducir las cuestiones que aduce la demandada, se trata de una estimación global y pericial aproximada. En relación al pavimento afirma que no se duplicó la superficie analizada y destaca la ubicación de los inmuebles a los fines de la determinación de su valor real. Añade que la ley solo ordena al juez determinar el valor del bien previo dictamen de un perito tasador designado de oficio, y que la claridad de la ley no puede ceder ante suposiciones del obligado.----------

--- III.- Del memorial de agravios glosado a fs. 2708 y vta. surge que agravia a la parte actora, la imposición de costas por mitades con fundamento en las posiciones sustentadas por las partes, efectuando una comparación intermedia o equidistante entre las sumas de $ 2.300.000 estimada por la parte actora y $ 300.000 por la parte demandada (aproximados) una por elevada ultra petitum, y la otra por baja citra petitum, cuando los valores de referencia resultantes de la estimación de las partes y de tasación del perito son muy distintos a los que toma el juez.----------

--- Resalta que el perito tasador tasó los bienes inmuebles en conjunto e indivisos en la suma de $ 3.461.780, que la actora tasó por un valor inferior $ 2.300.000 y estos son los valores de referencia a considerar para analizar las posiciones sustentadas por las

partes.----------

--- Indica que no existe petición alguna que exceda “ultra petita” el valor de tasación real del conjunto de los inmuebles que efectúa el perito. Señala que se omitió considerar el 45,07% del que se obtiene el monto del proceso, olvidando que tanto el tasador como las partes tasaron los inmuebles en su integridad “total indivisa”.----------

--- Corrido traslado del memorial de agravios, la parte demandada manifiesta que las tasaciones presentadas las efectuaron reconocidas inmobiliarias de la ciudad de Trelew, y que en ningún caso el valor es el asignando por la apelante sino que las tasaciones alcanzaron la suma de $ 693.000 es decir $ 231.000 cada terreno (I. A. R.) y la otra tasó los tres inmuebles en $ 740.000 (I. G.).---------- Aduce que las costas del juicio en un proceso de monto indeterminado deben ser soportadas por las partes en igualdad de condiciones, resalta que el perito fue designado a petición de la parte actora. Afirma que su parte ha demostrado y probado la sin razón de la abultada tasación presentada por el perito la que nunca consintió y que solo pretende elevar los estipendios y nada tiene que ver con los valores reales de mercado.---------- IV.- **Apelación de la demandada**: Este Cuerpo ha señalado en anteriores pronunciamientos con citas jurisprudenciales 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, “M., G. c/ F. H., J. 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, “S., R. D. Y otros c/ R., S.”, 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, “M., M. c/ W. Soc. en Com. por Accs. y otro”, L.L., 1982-D-284, ídem, L.L., 1985-C-437, L.L., 1985-B-379)(esta Sala SIC 248/09).---------- En tal contexto, analizada la actuación del martillero F. I., de la misma es posible concluir que han sido seguidos los procedimientos habituales para la práctica de la tasación ya sea en relación a los elementos tanto externos, como internos y referenciales tenidos en cuenta en su elaboración, como asimismo, respecto del estudio del edificio para establecer el valor estimativo del inmueble.---------- Ello así, teniendo en

cuenta que son pautas generales externas a considerar: a) si el lugar donde está situado el inmueble tiene vida propia, si sus habitantes realizan actividades comerciales, si existe expansión comercial, si se halla dotado de medios de transporte; b) si cuenta con servicios de gas, servicios sanitarios, teléfono, electricidad; c) si hay instalados negocios; d) si el inmueble está ubicado en una esquina bordeado de dos calles y en ochava es más cotizado en virtud de resultar más visible . Y que en relación a las pautas internas se considera que: a) tienen mayor valor los terrenos sin deformaciones; b) su nivel respecto de otros lotes de la manzana; c) si las calles que lo bordean cuentan con pavimento, este aspecto en particular, cabe resaltar, incide directamente en el valor del inmueble .---------- A estos parámetros cabe agregar, que el tasador además puede hacer uso de referencias tales como los valores que pueden obtenerse por lotes semejantes, y en relación a los edificios construídos, si hubiere inmuebles por accesión se agregarán al valor del edificio, tendrá en cuenta la distribución de los ambientes, calidad y materiales empleados en la construcción, antigüedad, estado de conservación, pinturas, y humedad (Conf. Eduardo L. Lapa, “Manual del Martillero Público y del Corredor, Ed. Lexis Nexis, págs. 494/496, ap. 571/574).----------
---- Y en la tasación impugnada se advierte que el martillero ha considerado cada uno de estos elementos para elaborar su informe. Es que, debe tenerse en cuenta que la autoridad que emana de la estimación de valores efectuada por el tasador tiene origen en su profesión, que lo habilita para ser el más indicado para conocer el valor de las cosas y las cotizaciones más actualizadas, toda vez que en razón de ser ésta su tarea habitual, está constantemente en contacto con la oferta y la demanda, principios básicos en la elaboración de los precios.----------
--- En efecto, la impugnación de la apelante se circunscribe a aspectos secundarios de los considerados por el tasador y que tienen una incidencia menor en el resultado de la tasación. Refiere más a apreciaciones personales, que a una postura fundada al punto que no cuantifica en cuánto se debería reducir el valor en razón de las inobservancias en las que aduce habría incurrido el martillero actuante en su peritaje. ----------
--- Así es posible advertir que el tasador indica que falta pintura (ver fs. 2620 vta. – ap. Observación), resultando indistinto si es porque no ha sido pintado o lo pintado ha sido dañado, en relación a la tubería de aire acondicionado señala que no funciona (ver fs. 2620 vta. ap. Parcela 7, in fine) , no como asevera la apelante que está en buen estado y al referir al estado de conservación (misma foja y párrafo) lo hace en relación al edificio en general. Asimismo, de las fotografías de fs. 2560/2561, no surge que mayormente la vereda presente piedras lajas rotas y desparejas.----------
--- Sólo cabe considerar el agravio atinente a los metros de superficie que el perito toma en cuenta a fin de considerar el valor por pavimentación del predio. Y en tal sentido le

cabe razón a la impugnante.----------

--- Es de señalar, además, que no obstante la autoridad de la que goza la estimación de valores del perito tasador a la que se refiriera en párrafos precedentes, cabe al juez analizar la misma y de considerarlo razonable apartarse fundadamente de las conclusiones a las que se arribó, corresponde modificar en este punto la tasación efectuada. Nótese que valuada la superficie cubierta por un edificio, luego no ha de ser incluída para su valoración como espacio libre pavimentado o asfaltado, toda vez que dicha superficie ya fue objeto de valuación.----------

---- En efecto, si los tres lotes totalizan la superficie de 1.301,18 metros cuadrados (ver fs. 2623) de los cuales 229,44 metros cuadrados han sido cubiertos por una edificación (ver fs. 2623), solamente la diferencia puede ser objeto de mejoras consistente en pavimentación o asfalto de lo que resulta 1.071,74 metros cuadrados. De ello se colige que debe reducirse las mejoras de pavimentación en la suma de $ 9.177,60, que se traducen a U$S 2.335,26, teniendo en cuenta la cotización del dólar tomada por el tasador al efectuar la determinación del monto del proceso.----------

--- De modo tal que a la suma estimada como valor real de los inmuebles U$S 865.445, se le deducirán U$S 2.294,40, totalizando la suma de U$S 863.109,74. Aplicado sobre este valor el porcentual de condominio a escriturar a favor de A. S.A. (45,07%), el monto del proceso asciende a U$S 389.003,56, que equivalen a $ 1.556.014,24, tomando en cuenta la cotización que consideró el juez de grado en su sentencia apelada.----------

--- En conclusión, corresponde revocar el punto I, del decisorio de fs. 2692/2698 para establecer el monto del proceso a los fines de la determinación de los honorarios regulados a los profesionales intervinientes a la suma de $ 1.556.014,24.----------

--- Toda vez que le está vedado a este Cuerpo dictar pronunciamientos abstractos, y la finalidad de la determinación del monto del proceso es establecer las sumas que resultan de los porcentuales que les fueron regulados en concepto de honorarios a los profesionales corresponde revocar los honorarios y la tasa de justicia determinados en dicha resolución para establecerlos tomando como base de regulación el presente pronunciamiento.----------

--- V. **Apelación de la actora:** Considera la parte actora que la imposición de costas por mitades, que efectuara el juez de grado en relación a los honorarios del perito tasador le provoca perjuicio, toda vez que la estimación que realizara la demandada es mucho menor a la que efectuara su parte comparada con la tasación efectuada por el perito.----------

--- Al respecto, de conformidad con lo dispuesto por el art. 22 de la ley XIII, Nº 4 si no hubiere conformidad respecto de la estimación de valores efectuada, el Tribunal, previo dictamen de un perito tasador designado de oficio, determinará el valor del bien y establecerá a cargo de quién quedará el pago del honorario de dicho perito, de acuerdo con las posiciones sustentadas respectivamente por las partes.----------

--- Ello así, de conformidad con lo dispuesto por el ordenamiento arancelario, las costas de la pericia deben ser distribuidas atendiendo a las diferencias que pudiera haber entre los valores del experto y los que las partes hubieran proporcionado (esta sala, SIC 145/09). Y, teniendo en cuenta el valor estimado por la parte apelante en la instancia antecedente ($ 2.300.000 ver. fs. 2551) y que la demandada acompañó dos tasaciones de inmobiliarias ($ 693.000 y $ 740.000 ver fs. 2529/2532), sobre los que calculado el 45,07% resulta $ 1.036.610, $ 312.335 y 333.518 respectivamente, su diferencia respecto del peritado y la posición asumida por la parte actora en primera instancia, adecuado entiende este Tribunal que se imponga a su cargo el 20 % de las costas correspondientes a la labor realizada por el perito tasador, y el 80% restante se imponga a la demandada.----------

--- VI.- Costas: Sin perjuicio de lo establecido por el art. 282 del Código Procesal Civil y Comercial, toda vez que el juez de grado no impuso costas ni reguló honorarios por el incidente de determinación de monto del proceso venido en apelación, y entiende este Tribunal que deviene abstracto pronunciarse al respecto.----------

--- En relación a la labor desarrollada por los letrados en segunda instancia, habiendo resultado vencida la demandada apelante en la mayor parte de sus pretensiones y gananciosa la actora en su apelación las costas de Alzada se imponen en un 90% a la demandada y un 10% a la actora, regulando los honorarios de los letrados intervinientes teniendo en cuenta la extensión, complejidad y resultado de la labor desarrollada (Arts. 5, 6, 8, 13, 32 y conc. De la ley XIII, Nro. 4), con más el I.V.A. correspondiente. ----------

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

--- I. Revocar el decisorio de fs. 2692/2698, en relación a la determinación del monto del proceso y de los honorarios determinados en base al mismo, confirmándola en los restantes puntos objeto de pronunciamiento.----------

--- II. Determinar el monto del proceso a los fines de la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para establecerlo en la suma de $ 1.556.014,24. ----------

--- III. Encomendar al juez de grado la modificación de las sumas determinadas en concepto de honorarios a los profesionales y tasa de justicia las que deberá adecuar tomando como base de regulación el monto citado.----------

--- IV. Revocar la imposición de costas respecto de los honorarios regulados al perito tasador F. I., dispuesta en el punto XIII del resolutorio de fs. 2692/2698, para imponerlas en un 80% a la demandada y un 20% a la parte actora (art. 72, Anexo “A”, Ley XIII, Nro. 5).---------- V. Imponer las costas de Alzada en un 10% a la parte actora y un 90% a la parte demandada (Art. 72, Anexo “A”, Ley XIII, Nro. 5).----------VI: Regular los honorarios de Alzada al Dr. L. M. O. en la suma de $ 4.668 y los de la Dra. N. L. M. en

la suma de $ 3.890 (Arts. 5, 6, 8, 13, 32 y conc. de la ley XIII, Nro. 4), con más el I.V.A. pertinente ---------- Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2011 - SIC.- CONSTE.-

VILMA NOEMI BIRRI
SECRETARIA DE CAMARA