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

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

--- El recurso de apelación interpuesto a fs. 657 contra la sentencia dictada a fs. 651/ vta., concedido a fs. 662 es fundado a fs. 663/668, corrido traslado a la contraria a fs. 669, es contestado a fs. 672/673vta.----------

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

--- I.- A fs. 651 y vta. el juez de grado resuelve rechazar la impugnación efectuada por la demandada a fs. 639/645, aprueba al solo efecto regulatorio la estimación de valores en la suma de $ 700.000 y determina los honorarios regulados por sentencia definitiva Nro. 150/09 al Dr. C. A. en la suma de $ 119.000, y los correspondientes a la regulación efectuada en la sentencia definitiva de esta Alzada Nro. 50/09 en la suma de $ 35.700. A su vez determina los honorarios regulados por sentencia definitiva Nro. 150/09 a los Dres. E. C. y J. F. C., en conjunto, en la suma de $ 117.000, y los correspondientes a la sentencia definitiva de esta Alzada Nro. 50/09, en conjunto, en la suma de $ 29.400, con más el IVA si correspondiere. Asimismo regula honorarios al perito tasador en la suma de $ 10.500.---------- Para así decidir toma en cuenta la tasación que efectuara el martillero Sr. A. L., y desestima la impugnación del apelante toda vez que se funda en que la tasación debe realizarla un perito agrónomo, cuestión resuelta a fs. 586, decisión que cobró firmeza respecto del impugnante.----------

--- ---------- A fs. 654 se dicta providencia aclaratoria del pronunciamiento glosado a fs. 651 y vta., por la cual se determinan los honorarios regulados en la sentencia interlocutoria Nro. 371/2007 al Dr. C. A. en la suma de $ 2.380 y a los de los Dres. E. C. y J. F. C., en conjunto, en la suma de $ 1.646,40.

--------- II.- Agravia al apelante que el fallo dictado no haya realizado mención a la argumentación que esbozara al impugnar la pericia, por cuanto adolece de falta de fundamentos, sostiene que no se encuentra debida y adecuadamente motivado lo cual lo descalifica como acto jurisdiccional.----------

--- Aduce que es inaceptable que en el decisorio apelado no se haya deslizado un párrafo rebatiendo o tratando de rebatir la posición que sustentara utilizando como todo argumento una vaga y genérica referencia a la pericia. Añade que otorgó a la pericia el rol de piedra angular del fallo cuando el trabajo del experto es servir al sentenciante en su propio análisis, y que es sabido que el juez puede respaldarse en el trabajo pericial pero sometiéndolo a un examen crítico no aprobándolo a libro cerrado cuando ha sido severamente cuestionado por una de las partes.----------

--- Indica que la tasación del bien inmueble debió realizarse conforme a la realidad existente al momento de trabarse la litis cuando se utilizaba para explotación agropecuaria y no en base a proyecciones o especulaciones futuras, pues los honorarios deben regularse según lo que valía el inmueble al inicio y sustanciación de la causa no según la especulación de un futuro lejano, incierto, e hipotético.----------

--- Afirma que es poco serio valuar el bien inmueble según meras probabilidades o

supuestas chances. Asevera que el asunto del proceso no ha sido loteo o la eventual incorporación de una chacra al sector urbano, sino la usucapión de una chacra en producción, como cualquier tierra sometida a trabajos agrícolas y ganaderos. Por ello no se puede pretender utilizar ese fundamento para aumentar considerablemente los honorarios, toda vez que se desvirtúa y desnaturaliza la acción sustanciada para llegar a una regulación de honorarios que no se compadece con el objeto de la litis. ----------

--- Resalta que el fallo afecta y vulnera el derecho de propiedad del demandado al forzar el pago del honorario en base a un monto que no responde al asunto o proceso lo que a su vez nos conduce a afectar el debido proceso.----------

--- Formula reserva del caso federal por estar afectada la garantía constitucional del derecho de propiedad.----------

--- Para finalizar agrega que la regulación de honorarios en base a una tasación que responde a circunstancias extrañas al juicio y se aparta del asunto planteado en la litis, constituye lisa y llanamente una inequívoca contradicción, una incongruencia inocultable. Alega que la sentencia ingresa a la categoría de las que el Prof. Morello calificó de absurdas, porque incurre en un desvío de juzgamiento, carece de motivación suficiente y adecuada o viene acompañada de una motivación que padece de un desvío patente de las leyes del raciocinio o una grosera desinterpretación de las cuestiones de hecho. Peticiona se revoque la decisión del juez de grado, y se designe un perito ingeniero agrónomo para que practique la tasación conforme al destino que estaba sometido el inmueble al momento de incoarse la acción y sustanciarse el litigio y luego fijar los honorarios en relación y proporción con la nueva tasación.----------

--- III.- A fs. 672/673vta. obra la contestación del memorial de agravios. Señala el actor en primer lugar que debe declararse desierto el recurso pues no existe en el extenso texto una crítica fundada al fallo apelado, sólo expresa el recurrente su disconformidad con la sentencia que ataca por cuestiones ajenas al mandato de la norma. Señala que se tendrá en cuenta que la oposición al dictamen del tasador que presentó la demandada en autos, se basó en la necesidad de designar un perito de otra profesión y no un tasador para determinar el valor del bien objeto del litigio. Añade que de nada sirve volver a plantear y con los mismos argumentos esa postura que ya se discutió antes y fue declarado por sentencia que quedó firme con anterioridad al trabajo del auxiliar designado.----------

--- Refiere que el apelante no puede sostener que debe designarse para la valuación un perito agrónomo porque la chacra fue explotada en la actividad agropecuaria. Argumenta que en autos se discutió el derecho de propiedad del inmueble y sobre el valor de dicho inmueble se expidió el martillero designado independientemente de la actividad que quiera o pueda realizar su propietario, en otras palabras estableció lo que vale el inmueble en el mercado. Reitera que esta cuestión ya fue discutida y resuelta, y

debe rechazarse porque el objeto de la pericia es tasar el inmueble y no su producción. Aduce que el recurrente no tuvo en cuenta la experiencia y la trayectoria del perito designado, y señala que el juez debía fundar su sentencia si se apartaba del dictamen pericial por ello debe rechazarse este agravio.----------
--- IV.- A fs. 506/511 vta. el juez de grado dictó sentencia definitiva por la cual hizo lugar a la demanda por prescripción adquisitiva articulada por el actor e impuso las costas al demandado regulando los honorarios de los letrados en porcentual a aplicar sobre el monto del proceso a determinar de conformidad con el Art. 23 de la ley de arancel (actual Art. 22). Este decisorio fue confirmado por esta sala mediante el pronunciamiento glosado a fs. 545/552vta. de autos. ----------
--- A fs. 563/565 el Dr. A. acompaña tasaciones del inmueble objeto del proceso a los fines de establecer el monto del proceso para determinar la suma que le corresponde en concepto de honorarios. El demandado se opone a estas tasaciones y solicita se designe un perito ingeniero agrónomo para determinar el valor del inmueble (ver fs. 570/572). La decisión que hizo lugar a esta petición (fs. 573) fue objeto de recurso de revocatoria con apelación en subsidio a fs. 574/575. Debidamente sustanciada la revocatoria, a fs. 586 se deja sin efecto la designación de ingeniero agrónomo y se designa como perito tasador del inmueble al Sr. A. L.. El demandado interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio a fs. 587/591, la que es rechazada concediéndose la apelación subsidiaria. Esta Sala a fs. 609/611 dispone declarar la inadmisibilidad del recurso de apelación interpuesto en subsidio.-------- Del relato precedente resulta que la determinación del monto del proceso se efectuó de conformidad con el Art. 22 de la ley de arancel para lo cual se designó al perito tasador Sr. A. L., decisiones que no pueden ser objeto de nuevo análisis, toda vez que se encuentran firmes y consentidas. Ello así, por aplicación del principio de preclusión el que se define como la pérdida, extinción o caducidad de una facultad procesal, entre otras razones por haberse realizado un acto incompatible con otro o haberse ejercitado ya válidamente una vez la facultad.---------- Es que, preclusión es lo contrario de desenvolvimiento libre y discrecional. En un proceso de desenvolvimiento libre y discrecional siempre será posible retroceder a etapas ya cumplidas, en cambio en el proceso dominado por la preclusión extinguida la oportunidad procesal para realizar un acto , ese acto ya no podrá realizarse más (Conf. Abdala, “Un caso de preclusión” en “L. J. U.”, t. 17, Pág. 104, ídem “Tacha y Preclusión en el juicio de alimentos” en “Rev. D. J. A.”, t. 46, p. 162; Andrioli, “Preclusiones” en “N. D. I.” t. 10, p.130, entre otros citado por Eduardo J. Couture “Fundamentos del Derecho Procesal Civil”, Ed. La Ley, Tomo 1, Pág. 174, Ap. 121) (esta Sala SIF 051/10). --- Sin perjuicio de ello, cabe aclarar que la determinación del monto del proceso se hará de conformidad con el Art. 22 del arancel, teniendo en cuenta la falta de conformidad de las partes respecto a las tasaciones presentadas por el ejecutante. Al respecto, cabe puntualizar que la tasación estimativa debe ser realizada por un profesional con título

habilitante (CN Civ., Sala C, 19/11/80, LL 1981-B-131). Conforme la ley IV, Nro. 4 entre las facultades otorgadas a los martilleros se encuentra la de practicar tasaciones, peritajes, avalúos de cualquier clase de bienes y/o derechos y acciones sobre los mismos, excepto las limitaciones resultantes de leyes especiales (Art. 4, incs. a y b). Asimismo, cabe resaltar que la idoneidad del martillero está sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos en el Art. 1ro. de la ley citada, entre los que se encuentra aprobar un examen de idoneidad oral y escrito ante la Cámara de Apelaciones que versará sobre derecho civil y comercial, derecho procesal civil y comercial y en especial lo referido a su actuación como auxiliares de la justicia. La matrícula es otorgada por el Superior Tribunal de Justicia y reviste carácter constitutivo.---------- En relación a las tasaciones de inmuebles a los fines de establecer el monto del proceso, este Cuerpo ha señalado en anteriores pronunciamientos 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, CN Civ., 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 intervinientes, 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, C1a Civ. Y Com. Min. Y Paz Trib. Mendoza, 10/06/77, “Silva, Raúl D. Y otros c/ Reglado, Secundino”, 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, CN Civ., 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)(esta Sala SIC 038/11).---------- En tal contexto, de una atenta lectura de la tasación glosada a fs. 633/634 de la misma es posible concluir que han sido seguidos los procedimientos habituales para la práctica de la misma.---------- Ello así, toda vez que el Sr. A. L., en su tasación tuvo en cuenta los parámetros indispensables para determinar el valor de un inmueble rural, tales como su ubicación, superficie, calidad de la tierra, explotación actual, si es apto para agricultura o ganadería, el número de potreros con los que cuenta, la calidad del agua y de los pastos, mejoras que posee (vivienda, corrales, forestación en cortinas perimetrales, monte frutal). Para

determinar su renta normal; debe considerarse y así lo hizo el perito, si tiene acceso a caminos regionales, vecinales o rutas, y si éstas son de tierra, mejoradas o pavimentadas, la distancia a los centros poblados, los medios de transporte, si cuenta con servicios y electrificación rural, si cuenta con instalaciones como galpones, depósitos, y observar si tiene lagunas o está canalizado (Conf. Eduardo L. Lapa, “Manual del Martillero Público y del Corredor”, Ed. Lexis Nexis, págs. 498/499, ap. 577).----------

En efecto, entre otras consideraciones, señaló el tasador que “el predio cuenta con 96 has., y se encuentra aproximadamente a 9 kms. de las ciudades de Trelew y Rawson,... cuenta con servicios de agua y luz, canal de riego secundario y otro de servicio. Está dividida en potreros y parcelas, algunas de uso agrario. Existen quintas de plantaciones de verduras a cargo de tres familias bolivianas, casa habitación antigua reformada, zona de quincho y parrilla al aire libre, galpón antiguo ...Cuenta con brazo antiguo del río que cuando se abren los canales de riego, lo llenan de agua y forma un lago de esparcimiento. El inmueble esta ubicado a 4.000 mts. del canal de TV, y de allí de varios emprendimientos de granjas y casas quintas. El 27% de la tierra es semi virgen, fue cultivada y parte de la tierra muy pobre, sobre el frente de la ruta 7 ha sido desmontada una superficie de 4 has. para su loteo. Señala que es una ubicación geográfica excelente para proyectos inmobiliarios que se están dando en la zona, que la tierra tiene valor por su capacidad para producir cosecha fina (verduras) y por tener un predio de pastoreo para engorde de caballada”.----------

--- Además, 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 (esta sala SIC 038/11).----------

--- Ello así, la tasación efectuada ha considerado todos los elementos necesarios para determinar el valor actual y real de un inmueble rural, el perito tasador no sujetó su estimación a un solo aspecto –fijar el valor en base al loteo o futuros emprendimientos inmobiliarios- como señala el apelante, de modo tal que sus agravios no han de prosperar.----------

--- Es de señalar que el Art. 23 AH al atribuir al tribunal la potestad de determinar el monto del proceso, por conformidad de las partes o por el informe pericial, presupone que el monto así fijado debe ser próximo a la fecha en que se practique la regulación, pues es entonces cuando el juez o tribunal deben hacer uso de aquella atribución (CN CIv., sala C, 16/11/82 – Galíndez de Pérez de Cerro, cit. por Paulina G. Albrecht-José Luis Amadeo, “Honorarios de abogados”, Ed. Ad-Hoc). Ello así, la citada norma persigue como objetivo procurar que en la regulación de los honorarios se consideren valores reales y actuales que respondan al precio corriente de mercado del inmueble,

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA DE CAMARA

cual es el resultado promedio de diversos objetos de similares características al que se pondera, las que pudieron variar desde la fecha de interposición de la demanda a la fecha que se realiza la tasación.----------

--- En tal sentido, la expresión de agravios del apelante, solo denota su disconformidad con el decisorio del juez de grado, se reduce a un mero disentir con lo decidido por el juzgador, sin atacar directamente la fundamentación de la resolución, tratando de demostrar los errores fácticos y jurídicos que ésta pudiere tener. Por ello, se confirma el decisorio de grado.----------

--- En consecuencia, las costas de Alzada se imponen al apelante por aplicación del principio objetivo de la derrota (Art. 69 CPCC). Asimismo, se regulan los honorarios por la actuación de los profesionales, Dr. C. M. A., en el 0,45% del monto del proceso, y a los Dres. J. F. C. y E. F. C., en conjunto, en el 0,25% de la misma base económica, teniendo en cuenta a tal fin la extensión, complejidad y resultado de la labor desarrollada (Arts. 5, 6, 7, 13, 32 y conc. de la ley XIII, Nro. 4), con más el IVA pertinente.---------- En su mérito, la sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew,

RESUELVE: ---------- I. Confirmar el decisorio de fs. 651 y vta.----------

--- II. Imponer las costas de Alzada al apelante vencido (Art. 69 CPCC).----------

--- III. Regular los honorarios de Alzada al Dr. C. M. A., en el 0,45% del monto del proceso, y a los Dres. J. F. C. y E. F. C., en conjunto, en el 0,25% de la misma base económica (Arts. 5, 6, 7, 13, 32 y Conc. de la ley XIII, Nro. 4), con más el IVA pertinente.

---------- IV. Tener presente la reserva del caso federal.----------

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

REGISTRADA BAJO EL N º __058___ DE 2011 - SIC.- CONSTE.-

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA DE CAMARA