--- Trelew, de noviembre de 2013.- ----------

--- **Y VISTOS**: La resolución de fs. 354/357, el recurso de apelación de fs. 361, concedido a fs. 362 en relación y con efecto suspensivo, el memorial de agravios de fs. 363/365vta., y ----------

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

--- **I.-** Que a fs. 354/357 la jueza "a quo" resolvió, en lo pertinente, que el canon locativo mensual correspondiente al bien inmueble objeto de autos asciende a la suma de $7.963; impuso las costas en el orden causado; determinó los honorarios de los profesionales intervinientes y concretó las multas aplicables a las codemandadas. -------

--- **II.-** Contra esa decisión se alzó a fs. 361 la actora, y concedido el recurso a fs. 362 lo fundó con el memorial de fs. 363/365vta. ----------

--- En particular, expresó que se agravió por el cálculo tomado para la determinación del valor locativo mensual como base para los honorarios profesionales; honorarios que consideró bajos en función del trabajo que –según afirmó– demandó el proceso; citó jurisprudencia que estimó aplicable. ----------

--- Cuestionó la diferencia notable entre las tasaciones arrimadas por su parte frente al resultado de la tasación presentada por la demandada, que, oportunamente, la impugnó. Agregó que esta tasación no especificó los puntos evaluados para determinar el valor locativo, y consideró que además de incompleta es ajena a la realidad del inmueble en cuestión (citó la descripción del inmueble que realizó la tasación, frente a la que fijó la jueza en la sentencia por la inspección ocular que realizó). Por ello, consideró el recurrente que debió tomarse por base las tasaciones acompañó, porque –insistió– precisan un valor de mercado actualizado y serio del inmueble. Consecuentemente, la regulación de honorarios de su parte son bajos y deben adecuarse como propone.-------

--- **III.-** Así planteado el caso corresponderá modificar la resolución de fs. 354/357 en el sentido que se indicará, por las siguientes razones. ----------

--- Como previo cabe consignar que, en rigor, no corresponde a este estadio procesal valorar las tareas realizadas durante el desarrollo del proceso, por ser un aspecto ya considerado al regular los honorarios en porcentajes (art. 46, "in fine", ley XIII nº 4), que se encuentra firme. La pretensión recursiva que se examina se concreta, pues, cuestionar la fijación del valor locativo del inmueble objeto de autos a los fines del cálculo de los aranceles profesionales y de la multa aplicada. ----------

--- **IV.-** Del contexto de autos surge que la norma del art. 22 de la ley XIII nº 4 ha sido aplicada en una forma diferente y suscitó el entuerto (esta Sala en la S.I.C. nº 59 de 1995, en "R., A. S. c/ Municipalidad de Puerto Madryn s/ demanda cont. administrativa", expte. nº 12.300/1995-r.C.A.T.; conf. Passaron–Pesaresi, "Honorarios judiciales", Astrea, Buenos Aires, 2008, T. 1, ps. 348 y 352, "b"; Colombo–Kiper, "Código procesal civil y comercial de la Nación", La Ley, Buenos Aires, 2009, T. VII, ps. 61-62). ----------

--- Así, tenemos que: a) la actora efectuó una estimación del valor del bien ($2.500) y solicitó que se designe perito tasador de oficio (fs. 309/311). Y la jueza de grado, en vez de correr traslado de la estimación a la contraria, proveyó designando un perito (fs. 312/vta.); ----------

--- b) como resultado de las diferencias notables de los distintos valores locativos que expresó el perito (fs. 316, 321 y 339, así: $30.000, $17.000 y $4.500 respectivamente), la jueza "a quo" decidió apartarse del dictamen para, luego –y por ello–, pasar a requerir a las partes que presenten dos tasaciones de inmobiliarias reconocidas de plaza con indicación de valores locativos pertinentes (fs. 344); ----------

--- d) la actora así lo hizo a fs. 347/348 y 351 (A&M: $9.000 más IVA, e Imagen SRL: $10.000, respectivamente); ----------

--- e) la demandada no presentó tasación en esta oportunidad; no obstante, sí lo hizo antes a fs. 329, cuando acompañó la tasación de G. P. T. ($3.000) para impugnar las contradictorias pericias del perito tasador designado. ----------

--- f) La jueza "a quo" decidió adoptar como valor locativo del inmueble de autos, un promedio ($7.963) de las tres tasaciones presentadas por las partes. ----------

--- De modo que los agravios del recurrente apuntan contra la inclusión de la tasación presentada por la demandada a fs. 328 en ese promedio; pues afirmó que ella, a tenor de la descripción que hizo del bien en cuestión, no se ajustó a la realidad y tampoco el valor consignado resulta razonable para la plaza. ----------

--- Así planteado el caso, asiste razón al recurrente. ----------

--- **V.-** En rigor, con la impugnación del criterio aplicado por la jueza "a quo" en concreto se abrió la competencia revisora de esta alzada, pues si bien al analizar el recurso debe ceñirse a los puntos objetados, al abordarlos le asisten facultades idénticas a las del órgano “a quo” en el caso (conf. Passarón-Pesaresi, "Honorarios", cit., p. 351), siéndole dado utilizar fundamentos diferentes a los considerados tanto por las partes como por el juez de la anterior instancia (conf. esta Sala en la S.D.L. Nº 17 DE 2013 en “P., E. A. c/ C. S.A. s/ Accidente de Trabajo”, expte. nº23/2013-r.C.A.T. voto Dr. Velázquez). ----------

--- Es así que, en concreto, cotejando las tres tasaciones obrantes en autos, no puede desecharse la de fs. 328 por razón de su descripción, pues así como es similar a la realizada por la tasación de fs. 347/348, se ajusta de modo razonable al detalle de la inspección ocular que, como prueba, consideró la propia jueza "a quo" para resolver el caso (fs. 173vta., Consid. VIII, párr. segundo). Incluso se advierte que la tasación de fs. 351 omitió toda consideración sobre distribución de ambientes y sólo consignó superficie total cubierta del inmueble, y sin embargo no fue desechada por esto. ---------

--- Desde este punto de vista, por lo tanto, no puede descartarse la tasación de fs. 328.-

--- Sin embargo, sí es evidente que el valor locativo consignado por la tasación de fs. 328 no es razonable para un inmueble como el de autos, por contraposición a los parejos valores consignados por las tasaciones de fs. 347/348 y 351. Y por esto debe

ser desechado para el cálculo del monto del proceso. Ello así, considerando la evolución de precios que (de público y notorio conocimiento) presenta actualmente el mercado en general, y el inmobiliario en particular. ----------

--- Al respecto cabe considerar que la situación económica, la carestía de la vida, el valor aproximado de algunos bienes significativos (así como los altos canon locativos publicados, como ofertas, por distintas inmobiliarias en medios de prensa local para inmuebles, incluso, con menor disposición de ambientes que el de autos), el poder adquisitivo de la moneda, son hechos públicos y notorios, que no requieren de prueba (conf. fallo de la Sala B, S.D.C nº 04 de 2009 en "N., J. O. c/ L., C. J. y otro s/ Daños y perjuicios", expte. n° 22.052/2007-r.C.A.T., voto del Dr. López Mesa); y que tales hechos (todos con incidencia sobre la tasación del bien, conf. Novellino, "Tasación y subasta judicial", EGA, Buenos Aires, 2008, p. 21) deben ser valorados en función de la "sana crítica", (doc. art. 390, C.P.C.C.; conf. Palacio, "Derecho procesal civil", Abeledo Perrot, Buenos Aires, 4ª, 2011, T. IV, p. 330; C.S.N., 07/06/1988, "Martínez Saturnino y otros", La Ley, 1988-E, 395), pues, por experiencia y lógica no hay razón válida para considerar que el bien en cuestión tiene un valor menor que el de la oferta corriente para ese tipo de inmuebles, y que puede tener dos valores relativamente similares y, a la par, otro tan manifiestamente menor. ----------

--- De modo que, considerando en conjunto estas pautas y valorando en forma concreta las tasaciones presentadas por las partes, corresponde hacer lugar al recurso de fs. 361 –según el memorial de fs. 363/365– y revocar parcialmente la resolución de fs. 354/357, descartando la tasación de fs. 328 y calculando el canon locativo del inmueble de autos promediando los valores de las tasaciones de fs. 347/348 y 351, lo que arroja como resultado la suma de $10.445. ----------

--- **VI.-** En consecuencia, respecto de los honorarios de los profesionales intervinientes, se procederá según la regulación efectuada por la sentencia de fs. 165/177 y en los términos del art. 25 de la ley XIII nº 4 ($10.445 x 12 meses = $125.340), esto es, los honorarios del Dr. G. R. G. O. (apoderado de la actora) fijados en un 19% asciende a la suma de $23.814,60; los honorarios conjuntos de los Dres. M. F. R. y R. D. F. (patrocinantes de las codemandadas) establecidos en el 8% a cargo de cada demandada, asciende a la suma de $10.027,2 respectivamente. ---------

--- La multa aplicada a las codemandadas por sentencia de esta Sala de fs. 265/280 en el orden del 10% del monto del valor locativo, asciende a la suma de $12.534. ----------

--- **VII.-** Por la forma en que se planteó y como se resuelve el presente, las costas de ambas instancias se impondrán en el orden causado (art. 70, C.P.C.C.). En función del art. 282 del C.P.C.C. corresponde adecuar la regulación de honorarios en función del nuevo monto ahora establecido ($125.340); así, en tanto que los honorarios del Dr. G. G. O. (apoderado de la actora) establecidos en el 1,26% y los del Dr. R. F. (patrocinante de la codemandada) en el 0,53% calculados del monto del juicio arrojan un resultado menor al mínimo previsto a los 8Jus que establece el art. 7º de la ley XIII nº 4 (texto ley

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO

XIII nº 15), corresponde regular para cada uno la suma de 8Jus ($2561; conf. Res. Adm. nº 259/13-D.A.). ----------

--- De la misma manera, en mérito de la extensión e importancia de las labores desarrolladas en esta Alzada, el resultado obtenido, así como el carácter con que actuó, corresponde regular los honorarios del Dr. G. G. O. en el 0,35% del monto del juicio (arts. 5º, 6º, 7º, 8º, 13, 22, 25 y 32, ley XIII nº 4); y arrojando un resultado menor al mínimo previsto por la ley arancelaria, corresponde regular 8Jus ($2715, conf. Res. Adm. nº335/13-D.A.). ----------

--- Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew; **RESUELVE**: ----------

--- Revocar parcialmente la resolución de fs. 354/357, y determinar el valor locativo del inmueble objeto de autos en la suma de $10.445 por las razones indicadas. ----------

--- Imponer las costas de ambas instancias en el orden causado. ----------

--- Regular los honorarios de primera instancia del Dr. G. G. O. en la suma de $2561, y los del Dr. R.F. en la suma de $2561. ----------

--- Regular los honorarios de Alzada del Dr. G. G.O. en la suma de $2715. ----------

---

--- La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y hallarse vacante la restante vocalía de la Sala (art. 7º ley V nº 17). ----------

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

CARLOS A. VELAZQUEZ
JUEZ DE CAMARA

MARCELO J. LOPEZ MESA
PRESIDENTE

---- REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2013 – SIE.- CONSTE.----------