000262/2017

Comodoro Rivadavia, de octubre de 2017.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"H., R. F. c/B., M. J. s/ EJECUCION CONVENIO HOMOLOGADO", Expte N° 262/2017,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 2, Secretaría N° 3 (Expte. N° 2879/2012).

I.- Vienen las presentes actuaciones a conocimiento de esta Sala, en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 272 por el demandado Sr. M. J. B. contra la sentencia interlocutoria N° 96/2017 de fs. 270/271 que declara la eficacia probatoria del dictamen de fs. 239/252 y cuantifica los honorarios del abogado I. A. V. en $680.992,11.

En su memorial de fs. 274/275 expone que su parte objetó el dictamen pericial en primer lugar por no aportar las tasaciones de inmuebles similares y el fallo no coteja la veracidad de los montos empleados como base del cálculo efectuado.

En segundo lugar expone que se emplea para el cálculo una tabla desconocida por las partes con código utilizados para tabular el estado de conservación de las mejoras cuyos parámetros se desconocen. El fallo efectúa una mera afirmación dogmática sin sustento pues supone que los grados que invoca la perita son los que resultan aplicables a las mejoras cuando a ciencia cierta nadie sabe como se conforma dicha graduación.

En tercer lugar cuestiona que se haya considerado a los efectos de una tasación una mejora ubicada sobre el inmueble identificado como lote X manzana XXX que es de reciente construcción y no se

encontraba adherida al inmueble al momento de presentarse el litigio e incide en el valor final de la valuación encareciendo el inmueble. Entiende que la modificación del inmueble se produjo una vez que el actor tomó posesión del mismo y cuando los honorarios ya se encontraban regulados.

Por último expresa que la valuación se efectúa sobre valores al momento de producirse la tasación, cuando en realidad debió efectuarla a valores existentes al momento de dictarse la sentencia y regularse los honorarios. La determinación de la tasación a valores fijados a octubre/16 modifica sustancialmente el valor a contemplar para cuantificar los honorarios considerando que la cuestión se sustanció en el año 2012. Cuestiona que la sentencia no explica cuáles son las bases sólidas que consolidan la pericia. La pretensión de que los valores se establezcan sobre lo existente al momento de la sentencia y sobre un marco racional de explicación del proceso, no resulta un mero marco de discrepancia. La pericia debe constituir ante todo un acto científico, responder a reglas de la materia y explicación sustentada de los procedimientos y métodos explicados para la conclusión que se expone. Peticiona se revoque la sentencia, ordenando la realización de un nuevo dictamen pericial en base a las objeciones dadas.

Corrido traslado de ley es contestado a fs. 277/278vta. por el Dr. A. V., quien considera que el memorial no cumple con la carga del art. 268 del Código Procesal, se replantean los argumentos en que se sustentó la observación de la pericia. La mera disconformidad del recurrente con la metodología de la

perita tasadora, sin aportar los argumentos técnicos y científicos que permitan corroborar el error en el resultado de la pericia, resulta ajeno a la crítica en los términos del art. 268. Peticiona se confirme la sentencia recurrida.

II.- De los antecedentes fácticos obrantes en el proceso surge que mediante sentencia interlocutoria N° 60/2014 esta Sala regulo los honorarios del Dr. I. A. V. por su actuación en el proceso de ejecución de sentencia en el 7% a calcular sobre el monto del proceso a determinar según el valor de los bienes objeto de ejecución, conforme art. 22 ley arancelaria.

Los bienes objeto de ejecución son: lote X de la manzana XXX, X de la manzana XXX sección "X", X y X de la manzana XXX sección "X", Barrio X de la localidad de Rada Tilly.

A fs. 222 se designa perito en la especialidad de corredor inmobiliario a la Sra. P. N. V., quien acepta el cargo a fs. 226 y a fs. 239/252vta presenta el dictamen pericial respecto de la determinación de valor real en plaza a la fecha de presentación del informe (10/11/2016) de los inmuebles ordenados en autos.

Se determinan los siguientes valores, de acuerdo al principio de avalúo, metodología de tasación y aplicación del método que explicita, a saber: 1) lote X de la manzana XXX: valor de lote: $1.028.376 y tasación de mejoras-quincho $688.200 y tasación de mejora galpón: $688.200, total: $2.404.776; 2) lote X de la manzana XXX: valor de lote: $835.000, tasación de mejoras casa en construcción (antigüedad 1 año)

$1.596.308 y tasación de mejora galpón: $1.448.370, total: $3.879.678; 3) lote X de la manzana XXX: $811.456; 4) lote X de la manzana XXX: $2.632.548,80. Valor total real en plaza de los inmuebles: $9.728.458,80.

Corrido traslado de ley, a fs. 256 observa la pericia el demandado por no aportar las tasaciones correspondientes a la recopilación de antecedentes de inmuebles similares, utiliza una tabla desconocida para la parte sin informar como se conforma la misma. El sustento se vuelve dogmático y carente de valor. Se efectuó la tasación de una mejora ubicada en el lote X de la manzana XXX que es de reciente construcción y no se encontraba adherida al momento de presentarse el litigio, la que no puede ser computada en su valor para determinar la condena en costas. El valor del inmueble se estableció al mes de octubre de 2016 cuando la cuestión se sustanció en 2012, donde los valores eran menores.

Mediante sentencia interlocutoria N° 96/2017 el magistrado resuelve declarar la eficacia probatoria del dictamen y cuantificar los honorarios del abogado I. A. V. regulados a fs. 84 en $680.992,11.

Puntualiza que, quien pretende impugnar la conclusión a la que arriba el perito, debe a su vez sustentar su posición sobre bases sólidas demostrativas de la equivocación del experto, requiriéndose que la objeción contenga fundamentos válidos que formen convicción en el juzgador sobre la procedencia de las impugnaciones, las cuales deben reunir la suficiente fuerza y sustento que evidencie la falta de competencia, idoneidad o principios científicos del dictamen. En su

opinión las objeciones a la pericia consisten en simples discrepancias sin fundamento de real gravitación, que no prueban la inexactitud de lo informado, o que las conclusiones son erradas o lo dicho por la especialista es incorrecto. Considera que el dictamen aparece fundado en principios técnicos inobjetables y las conclusiones son convincentes, como consecuencia lógica de sus fundamentos.

Contra dicha resolución el demandado interpone recurso de apelación, conforme los agravios detallados precedentemente.

III.- Sintetizados así los antecedentes fácticos y conducentes del proceso, y atento el expreso cuestionamiento efectuado por la contraparte se impone dar tratamiento a la suficiencia del recurso y en tal sentido, cabe señalar que este Cuerpo considera que corresponde aplicar un criterio flexible para valorar la suficiencia de la expresión de agravios por ser lo que mejor se aviene con un escrupuloso respeto por el derecho de defensa en juicio y con el mantenimiento de la doble instancia adoptada por el legislador, debiendo actuarse con amplitud (criterio del Superior Tribunal de Justicia en autos: "P., R. J. c/B. P. S.A. M.C.I. y/u otro s/Demanda Laboral", S.I. N° 03/2001), por lo se procederá al examen de los agravios.

Entrando al análisis del recurso interpuesto por el demandado, cabe aclarar que, para desvirtuar la fuerza probatoria de una pericia son insuficientes las meras objeciones al dictamen, es decir, es necesario algo más que disentir, es menester arrimar evidencias capaces de convencer al juez que lo dicho por el especialista es incorrecto, que sus

conclusiones son erradas y que los datos proporcionados como sostén de sus afirmaciones son equivocados (Palacio y Alvarado Velloso: Código Procesal, T 8 p. 526 síntesis de fallo 4ª, en comentario al art. 473; 1999).

No fue así como procedió el recurrente, pues su observación se basó en que la perita no acompañó tasaciones de inmuebles similares, que por otra parte no era el objeto de la pericia sino en determinar el valor de los bienes objeto del proceso y el cuestionamiento de que utiliza una tabla que su parte desconoce, no es fundamento suficiente para cuestionar un dictamen, no resulta que el fallo que cuestiona resulte una mera afirmación dogmática sin sustento, pues las observaciones genéricas realizadas por el recurrente y reiteradas en el memorial que aquí se analiza no enervan la validez del dictamen pericial, razón por lo que corresponde desestimar el primer y segundo agravio.

Si bien el dictamen carece de valor vinculatorio para el juez, por categórico que sea, para apartarse de sus conclusiones deben brindarse razones serias, fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión del experto se halla reñida con principios lógicos o máximas de experiencia (Pasarón Pesaresi: Honorarios Judiciales, T 1 p. 354, Astrea 2008).

Respecto del tercer agravio, inclusión en el dictamen de una mejora de reciente construcción en el inmueble identificado como lote X de la manzana XXX, asiste razón al recurrente en cuanto la misma no puede ser tenida en cuenta, pues resulta improcedente ponderar construcciones nuevas realizadas en el lote y que eran inexistentes al momento de efectivizarse el

desalojo, razón por la cual la tasación efectuada por la suma de $1.596.308 de la mejora casa en construcción del lote X de la manzana XXX, será detraída del valor total real que queda en $8.132.150,80 ($9.728.458,80 - $1.596.308).

Por último, el cuarto agravio donde se cuestiona que la valuación debió realizarse a valores existentes al momento de dictarse la sentencia y regularse los honorarios y no a valores actuales, no puede tener recepción favorable, toda vez que el procedimiento de tasación persigue como objetivo que la regulación de los honorarios se haga considerando valores reales y actuales (Passarón Pesaresi: op.cit. T 1 p.354, Astrea 2008). No corresponde en esta instancia expedirse sobre el tema relativo al cómputo de intereses, por no haber sido sometido a decisión del juez de grado.

Por los fundamentos dados, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el demandado a fs. 272 y revocar el punto resolutivo 2° de la sentencia interlocutoria N° 96/2017 cuantificando los honorarios del abogado I. A. V. regulados a fs. 84 en pesos quinientos sesenta y nueve mil doscientos cincuenta con cincuenta y cinco centavos ($569.250,55).

IV.- Atento el principio objetivo de la derrota, existiendo contradictorio, las costas de la incidencia se impondrán a la recurrente vencida (arts. 69 y 70 CPr.). Los honorarios se regularán de conformidad con las pautas generales contenida en el art. 5 a 9, 13 y 32 in fine de la ley arancelaria.

Por ello, la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto a fs. 272. Revocar el punto resolutivo 2) de la sentencia interlocutoria N° 96/2017 de fs. 270/271.

2) Cuantificar los honorarios del abogado I. A. V. regulados a fs. 84 en quinientos sesenta y nueve mil cincuenta con cincuenta y cinco centavos ($569.250,55).

3) Imponer las costas de esta instancia al recurrente vencido conforme considerando respectivo. Regular los honorarios de las Dres. I. A. V. en el TREINTA POR CIENTO (30%) y del Dr. J. J. E. en el VEINTICINCO POR CIENTO (25%), en ambos casos de los regulados por su actuación en la incidencia en la instancia de grado, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

MARIA FERNANDA ZANATTA **RICARDO RUBEN ENRIQUE HAYES**
JUEZA DE CAMARA PRESIDENTE

GRACIELA MERCEDES GARCIA BLANCO
JUEZA DE CAMARA

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2017 DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS