000612/2017

Comodoro Rivadavia, de diciembre de 2017.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Llegan a conocimiento del Tribunal estos autos caratulados "**S. U. P. H. C. R. c/ B., F. S. s/ Desalojo**" Expte. N° 612/2017, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 2 de esta Ciudad, en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 563 por la Dra. C. A. M., por su propio derecho, en contra de la resolución de fs. 562, concedido a fs. 564, fundado a fs. 566/571 y replicado a fs. 573/574 vta.

I. En la resolución en crisis, el magistrado de la instancia anterior resolvió desglosar el dictamen pericial presentado por el martillero R. L. y la tasación de R. P. por no haber sido ordenadas y, por extemporánea, dispuso la devolución del escrito de fs. 559/561.

El memorial de agravios presentado por la apelante se encuentra organizado en base a 3 planteos; tratando los dos primeros de forma conjunta.

En primer lugar, cuestiona que se haya dispuesto el desglose del dictamen del martillero R. L..

En concreto, alega que el juez a quo beatifica "una pericia incompleta y de inmerecida aprobación".

Señala que la pieza de fs. 540/542 vta. se encuentra viciada por una "carencia absoluta de fundamentación, y de rigor técnico-científico de la que adolece…".

Manifiesta que "el informe pericial del tasador designado manu militari, no puede significar el descarte radical de sus presentaciones; lo cual califica

de “ritualismo exacerbado y manifiesto” que “pulveriza el ejercicio legítimo de” su “derecho de defensa en juicio”.

La recurrente entiende que el “yerro en el que incurre el a quo, primordialmente estriba en no apreciar una contrapericial de tasación y una valuación de profesionales técnicos en el área, soslayando los valores reales del mercado…”.

Asimismo, indica que se encuentra vulnerado el principio de la retribución justa.

A partir del bajo precio que dice el tasador le asignó el inmueble de autos, la apelante dice que “en muchas ocasiones, suele resultar necesario rebatir el informe de tasación del perito designado de oficio, realizando una presentación acompañada de un informe contrapericial y una valuación por experticios en el área”.

Por otro lado, dice que “cabe apartarse del dictamen pericial si el experto no explica en forma detallada las operaciones técnicas realizadas y los principios científicos utilizados para arribar a tal conclusión”.

Sobre estas premisas dice que “el juez a quo, no debió colocarse en situación de verse vinculado solo con la tasación presentada por el perito que el mismo designó, sino que debió procurar, tener incorporadas a las actuaciones la mayor cantidad posible de tasaciones o valuaciones, para arribar, a una justa y equitativa retribución” de sus honorarios.

En lo que al tercer agravio se refiere, la apelante lo sustenta en la idea de que la “búsqueda de la verdad material es el norte que todo magistrado está

obligado a encontrar, y en estas circunstancias la flexibilización del principio de congruencia cuando se encuentran o colisiona con una garantía constitucional como lo es el legítimo derecho de defensa en juicio, y el avasallamiento al derecho de propiedad…".

Cita jurisprudencia y doctrina.

En base a todo ello solicita se revoque la resolución en crisis.

Corrido el traslado pertinente, lo contesta la contraria postulando el rechazo del recurso interpuesto.

En primer lugar responde señalando que "la cuestión no resiste el menor análisis", dado que dentro de "los plazos procesales deben cumplirse las cargas procesales y el ejercicio de los derechos, en su defecto precluye la posibilidad de hacerlos".

Luego postula que "la determinación judicial no reviste carácter de excesivo ritual y mucho menos viola y/o lesiona su derecho de defensa…".

Asimismo señala que "no existe en el Código la figura de la contra pericia, al menos en los términos que plantea la recurrente".

II. Previo a ingresar en el análisis de la cuestión debatida, corresponde dejar constancia de:

a) A fs. 497/499 la apelante tasó el inmueble y afirmó que su valor alcanza los U$S 2.800.000.

b) A fs. 502/506 vta. la actora tasó el inmueble y afirmó que su valor alcanza los $ 300.000

c) A fs. 507, ante la controversia suscitada entre las partes, el juez a quo designó un martillero.

d) La resolución de fs. 507 se encuentra firme.

e) A fs. 540/542 vta. el martillero presentó su dictamen fijando el precio del inmueble en $ 1.300.000.

f) A fs. 543 el magistrado a quo ordenó correr traslado.

g) La apelante se notificó personalmente del traslado antes indicado el día 5 de septiembre de 2017 y presentó el escrito de impugnación el día 18 de septiembre.

III. Delimitada de este modo la cuestión traída a conocimiento del Tribunal y precisados los antecedentes relevantes del expediente, corresponde dar respuesta a los planteos de la apelante.

El desglose del dictamen del martillero R. L. y de la tasación, resulta ajustado a derecho; dado que el juez a quo –en su carácter de director del proceso- no ordenó su producción.

De allí se sigue que no es posible la incorporación de dichas piezas.

Por otro lado, y tal cual se demuestra a partir de la propia conducta desplegada por la apelante, la documental acompañada a fs. 551/555 y 556/558 debió haber sido presentadas conjuntamente con los elementos de prueba de fs. 497/499.

Nótese que si la apelante, para el resguardo de sus derechos, necesitaba contar con la asistencia de un consultor técnico, debió haberlo ofrecido al momento

de promover el presente incidente y no, cuando la tasación –por ella consentida- le resultó adversa.

De ello se sigue que los dos primeros agravios deban ser desestimados.

En lo que al tercer agravio se refiere, vista la fecha en la cual se produjo la notificación personal del traslado del dictamen del martillero y el día en cual se presentó la impugnación; la misma resultó extemporánea.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires tiene dicho que "la preclusión opera como un impedimento o una imposibilidad de reeditar las cuestiones que ya han sido objeto de tratamiento y resolución anterior (conf. causas Ac. 36.478, sent. del 3-XI-1987, "Acuerdos y Sentencias": 1987, tomo IV, pág. 552; Ac. 47.212, sent. del 31-III-1992; Ac. 64.989, sent. del 11-V-1999, entre otras), siendo éste un instituto que garantiza uno de los principios que debe privar en toda causa judicial, esto es, la seguridad, consistiendo aquél en la pérdida de una facultad procesal por haberse llegado a los límites fijados por la ley para su ejercicio. Lino Enrique Palacio ha expresado respecto de este principio, que "...el proceso se halla articulado en diversos períodos o fases dentro de cada uno de los cuales deben cumplirse uno o más actos determinados, con la consecuencia de que carecen de eficacia aquellos actos que se cumplen fuera de la unidad de tiempo que les está asignada" ("Manual de Derecho Procesal Civil", Ed. Lexis Nexis, 17ª edición actualizada, 2003, pág. 70). Así, el mencionado autor continúa expresando que "b) Por efecto de la *preclusión* adquieren carácter firme los actos cumplidos dentro del período o sección pertinente, y se extinguen las

facultades procesales que no se ejercieron durante su transcurso..." (opus cit.). En este último sentido este Tribunal ha señalado que la preclusión consiste en la pérdida de una facultad procesal por haberse llegado a los límites fijados por la ley para su ejercicio y opera como un impedimento o una imposibilidad: la facultad procesal no usada se extingue (causas L. 60.274, sent. del 19-V-1998; L. 67.469, sent. del 9-II-1999, "Acuerdos y
Sentencias": 1999, t. I, pág. 88)". (SCBA "Sánchez, Rita Hilda contra Larrosa, Oscar Pablo y otros. Accidente de trabajo", Causa N° 88.653).

Siguiendo la línea antes expuesta, al haber la interesada dejado transcurrir el plazo acordado en su favor para cuestionar el dictamen de martillero, sin haberlo hecho; constituye un conflicto con la conducta pasada y jurídicamente relevante el pretender hacerlo ante este Tribunal.

Nótese que en el memorial de agravios se formulan dos planteos diferentes.

Por un lado, se cuestionada la decisión de desglosar las piezas no ordenadas; lo cual se hace en debito tiempo; pero, por otro, se ejerce ante esta Alzada la facultad de cuestionar el dictamen.

Esto último es extemporáneo e implica el ejercicio de un derecho ya perdido por el paso del tiempo.

Sin perjuicio de ello, se debe destacar que aun no se ha dictado resolución, en la instancia anterior, que haya aprobado o descalificado el instrumento de fs. 540/542 vta.

Por ello, es posible afirmar que aun no ha llegado el momento procesal oportuno para que este Tribunal se expida respecto del contenido del dictamen del martillero.

En base a todas estas consideraciones, se rechaza el recurso de apelación interpuesto.

IV. Las costas se impondrán a la apelante vencida, en atención al principio objetivo de la derrota.

Los honorarios por la actuación profesional en esta simple incidencia se regulará conforme la naturaleza del proceso, objeto del recurso, éxito obtenido, labor desarrollada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles profesionales para abogados (arts. 5,6, 6 bis, 7, y 32 in fine de la ley XIII-4 y modificatoria Ley XIII-15).

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

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 563 por la Dra. C. A. M., por derecho propio; y, en consecuencia, confirmar la resolución de fs. 562 en todo cuanto fuere materia de agravio.

2) Imponer las costas de esta instancia a la apelante vencida.

3) Regular los honorarios de la Dra. C. A. M., letrada actuante por derecho propio, y los de la Dra. M. A. P. y N. J. M., en conjunto, en la suma equivalente a 7,7% y 10% -respectivamente-, con más I.V.A. en caso de corresponder, de la suma total de

honorarios que se le regule a la Dra. C. A. M. por su actuación como letrada del demandado.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

GRACIELA MERCEDES GARCÍA BLANCO
Jueza de Cámara

MARÍA FERNANDA ZANATTA
Presidenta

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL Nro. DEL AÑO 2017

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

MARCELO ANDRÉS NICÓTERA
Secretario de Cámara