-----Trelew, de octubre de 2018.----------

----**Y VISTOS**: Estos autos caratulados: "B., B. s/ Sucesión Ab-Intestato" (Expte. Nro. 455 – Año 2018 CAT), venidos del Juzgado de Ejecución Instancia Nro. 2 de la ciudad de Trelew, (Expte. Nro. 1339 – Año 2011) a fin de resolver el recurso de apelación de fs. 167, contra la Sentencia Interlocutoria Nro. 271/2018, de fs. 165/vta., concedido a fs. 168 y fundado a fs. 169/170vta. Asimismo, la contraparte contesta agravios a fs.172/173, conforme el traslado ordenado a fs.171. ----------

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

---I) Que a fs. 165/vta., la jueza a-quo autoriza, al Sr. A. G. para que actuando en nombre y representación de la sucesión procede a la venta de un inmueble que individualiza con toda precisión a fs. 165 último párrafo. ----------

Ya con relación a los recaudos necesarios para llevar adelante la venta autorizada, la sentencia en crisis señala que: *"…encontrándose cumplidos los restantes recaudos legales, corresponde hacer lugar a la autorización solicitada para que el Administrador Judicial Definitivo designado en autos… lleve a cabo la venta del inmueble, por un precio no inferior al promedio de las tasaciones de fs. 110 y 125, esto es, pesos setecientos doce mil quinientos ($ 712.500,00)…"* (ver fs.165, párrafo sexto). ----------

----Que, a fojas 110 se presenta una tasación del inmueble en cuestión. En esa oportunidad se estima que el valor de la propiedad asciende a la suma de $ 775.000 (pesos setencientos setenta y cinco mil). La fecha del informe es 10 de noviembre de 2016.----------

----Que, a fs. 125, se presenta un segundo informe de tasación del inmueble en el que se estima que el valor del inmueble es de $ 650.000 (pesos seiscientos cincuenta mil). La fecha de este nuevo informe es de 8 de agosto de 2017.----------

-----Asimismo, es del caso señalar que a fs. 53 consta otro informe de tasación, que indica que el valor de la propiedad es de $ 450.000 (pesos cuatrocientos cincuenta mil). Este informe es de fecha 25 de noviembre de 2015. ----------

----Así las cosas, al formular sus agravios de fs. 169/170 vta. la recurrente se queja porque, según lo estima, las tasaciones obrantes en los aludidos informes están desactualizadas y, sobre todo, desajustadas con relación al valor de la moneda norteamericana, divisa que –según dice – es referencial para las operaciones inmobiliarias.----------

----La recurrente en concreto alega que: "Que a la fecha de la primera tasación (25 de noviembre de 2015) la tasación de la moneda Dólar Estadounidense con relación al PESO ARGENTINO, según histórico del Banco de la Nación Argentina, se encontraba en $ 9,50 para COMPRA y $ 9,60 para VENTA, lo que arroja un valor de la propiedad en dicha

moneda de USD 46.875.000. Que a la fecha de la segunda tasación (09 de Noviembre de 2016) la cotización de la moneda Dólar Estadounidense, según histórico se encontraba en $ 14,70 para la COMPRA y $ 15,10 para VENTA, lo que arroja un valor en dicha moneda de USD 49.363,06. Que a la fecha de la tercera tasación (08 de Agosto de 2017), la cotización de la moneda Dólar Estadounidense, según histórico se encontraba en $ 17,50 para la COMPRA y $ 17,90 para VENTA, lo que arroja un valor en dicha moneda de USD 36.312,85.” (fs. 169, último párrafo y fs. 169 vta., párrafos primero y segundo). ----------

----A su turno, el administrador autorizado a la venta del inmueble, en representación de la sucesión (Sr. A. G.), contesta los agravios formulados alegando que: “Lo manifestado por el coheredero P. G. no guarda congruencia con la actitud llevada a cabo en el proceso, por cuanto pretende el apelante que la a quo autorice una venta por un valor del inmueble que no se encuentra acreditado en el expediente por absoluta desidia de la misma parte quejosa, resulta ser una exigencia totalmente antojadiza de dicha parte.” (fs. 172 vta., último párrafo). ----------

----De lo dicho por el Sr. administrador de la sucesión se desprende que no se objeta la posible desactualización del valor del inmueble que debe vender, sino que le reprocha esa eventualidad a la actitud desidiosa de la propia apelante. ----------

---III) Expuestos sucintamente los argumentos más relevantes sostenidos por las partes este tribunal sostiene que le asiste la razón al apelante.----------

----Es que, más allá de las subjetivas especulaciones acerca del valor referencial de la moneda estadounidense, y su efectiva influencia en el mercado inmobiliario local, lo cierto es que la autorización de venta decretada en la interlocutoria de fs.165/vta. fija, al 06/08/2018, como valor de base del inmueble, un promedio de dos tasaciones que fueron realizadas en el mes de noviembre de 2016 y en el mes de agosto de 2017 respectivamente- ----------

----Alcanza con un análisis superficial para advertir que, efectivamente, se ha producido una desactualización de los valores de tasación del inmueble que debe venderse y que esa circunstancia podría culminar con la venta de la propiedad a un valor que difiere a los actuales de plaza.----------

----Nótese que ese eventual desajuste entre una tasación caduca por el tiempo y el precio real del inmueble conlleva, inevitablemente, un menoscabo para sucesión. La doctrina comparte esta idea y sostiene: “La norma en comentario establece que el avalúo debe ser efectuado en la fecha más próxima al acto particionario. Ello por cuanto, a los fines de la equivalencia económica entre las respectivas hijuelas, lo que interesa son los valores actuales de los bienes.” (Vanella, Vilma en Código Civil y

Comercial de la Nación, Alberto J. Bueres (Dir.), Buenos Aires, Hammurabi, 2017, T° 5, p. 218).----------

----Por otra parte, y en sintonía con la citada reflexión doctrinaria, no se advierte qué perjuicio o menoscabo puede ocasionar a la sucesión el hecho, relativamente rápido, de efectuarse una nueva tasación. Por el contrario, este trámite le daría, sino certeza, al menos mayor seguridad a la operación inmobiliaria. ----------

-----La solución que se propicia, que no es otra que ordenar una nueva tasación del inmueble en cuestión, es congruente con distintas normas de nuestro ordenamiento jurídico que, en materia de venta de inmuebles, posa la mirada en las tasaciones actualizadas para evitar que los bienes del sucesorio sean vendidos en términos desventajosos para la sucesión. ----------

-----Así, el art. 584 del CPCC al tratar el procedimiento judicial de subasta, que si bien no es igual al presente, presenta algunas similitudes establece, en su apartado final, que: "El juez tiene la facultad de apartarse de la tasación o de lo estipulado por las partes, fijando la base en una suma que impida que los bienes sean mal vendidos".---

-----En ese sentido, la jurisprudencia desde siempre tuvo en cuenta las eventuales devaluaciones de la moneda nacional y su impacto en el valor de los inmuebles. Así, se ha sostenido que: Es procedente la reducción judicial, en virtud de lo normado por el art. 578 del Cód. Procesal, del monto fijado como base para la subasta de un inmueble tasado en dólares con anterioridad a todos los cambios operados en la economía del país, toda vez que la cifra reducida refleja de menor manera la evolución de la plaza inmobiliaria y podría evitar el riesgo de un fracaso de la subasta que sólo derivaría en mayores gastos… (CNCiv., Sala E, 7/10/03, en HIGHTON – AREAN, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Buenos Aires, Hammurabi, 2008, T° 11, p. 367). ----------

-------Es que, como bien lo señala la recurrente a fs. 169 vta. que: "Si bien es cierto que la moneda de curso legal en nuestro país es el PESO ARGENTINO, no menos cierto es que las propiedades inmuebles se venden, cotizan y valúan en relación a la moneda estadounidense…lo que hace que entre el lapso de tiempo habido entre los trámites administrativos, hasta que te otorgan el crédito y efectivamente se realiza la compra, la vivienda pueda sufrir variaciones sustanciales como las que sufrió por la devaluación del PESO ARGENTINO con relación al DÓLAR ESTADOUNIDENSE…" (169 vta., último párrafo).----------

----En efecto, es indiscutible que el precio relativo del dólar tiene incidencia sobre el valor de los inmuebles que se venden en el mercado local.----------

-----En el ámbito del derecho sucesorio, el art. 2343 del CCyC que regula los aspectos relacionados al avalúo de los bienes sucesorios establece, en su apartado final, que: "*El*

valor de los bienes se debe fijar a la época más próxima posible al acto de partición." Esta norma tiene por objeto evitar que una valuación desactualizada perjudique el acervo hereditario.----------

---En ese sentido, la doctrina ha dicho: "La valuación interesa al sucesor porque es una medida preparatoria de la partición ya que constituye el medio de hacer reinar la equivalencia… Por ello, debe ser efectuada en la fecha más próxima a la partición." Marcos M. Córdoba en, Lorenzetti, Ricardo Luis, (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación, Buenos Aires, Rubinzal – Culzoni Editores, 2015, T X, p. 629. Por su parte y en sentido similar, Jorge Azpiri sostiene que: "También se ha fijado el momento en que deben ser valuados los bienes, estableciéndose que el tasador deberá determinarlos en la fecha más próxima posible del acto de partición. La razón de ser de esta directiva es que en esa oportunidad deberá efectuarse la división de la herencia y ello requiere la existencia de valores actualizados." (Azpiri, Jorge, *Derecho Sucesorio*, Buenos Aries, Hammurabi, 2015, p. 140). ----------

------En suma, hay dos hechos notorios que no pueden pasarse por alto. El primero es que entre las tasaciones de fs. 110 (10-11-2016), fs. 125 (8-08-2017) y la actualidad hubo una relevante variación del valor de la moneda estadounidense con relación a la moneda nacional de curso legal. El segundo es que, en uno u otro sentido, esa variación del valor de la moneda extranjera de referencia afecta el precio de los inmuebles que se ofrecen en el mercado inmobiliario local.----------

---Por las razones antes expuestas, este tribunal entiende que corresponde, como paso previo a la autorización de venta ordenada a fs. 165/vta., la realización de una nueva tasación a valores actualizados.----------

---VI) En cuanto a las costas de esta incidencia, se impondrán a la sucesión debido a que el planteo del recurrente beneficia a sus integrantes. Asimismo, y para obtener su adecuada imposición se seguirán las pautas que a continuación se desarrollan.---------

-----El art. 23 de la ley arancelaria (Ley XIII, 4), establece que en los procesos sucesorios los honorarios previstos en el art. 6, primera parte, tendrán una reducción del 25%. A su vez, ese mismo art. 6 dispone que las bandas regulatorias oscilan entre 11 y el 20% para el ganador y entre el 7 y 17% para quien resulte vencido. Así, la media entre ambas bandas sería el 16%, (para el ganador) que luego de la reducción establecida en art. 23 (25%) sería (16 – 4 = 12) del 12%. Es decir, que hasta aquí el guarismo sería: $ 712.500 x 12% = 85.500.----------

-----A su vez, conforme lo establecido en el art. 42 de la Ley XIII, 4, los procesos sucesorios se dividen en tres etapas, siendo inobjetable que esta incidencia pertenece a la tercera de las etapas individualizadas en la citada norma. Entonces, el resultado

parcial surge de calcular 85.500 / 3 = 28.500.----------
-----Luego, a la suma arribada se le debe aplicar las reducciones establecidas el art. 32 de la ley de aranceles que fija, para el caso de los incidentes como el presente, una banda que oscila entre el 10 y el 20% de la suma obtenida en el párrafo anterior. De esta forma, y aún aplicando el máximo de la escala prevista en la norma, el monto parcial surgiría de calcular 28.500 x 20% = 5.700.----------
-----Finalmente; considerando que el Dr. B. R. se ha desempeñado como letrado apoderado corresponde que se le adicione el plus procuratorio previsto en el art. 8 de la Ley XIII, 4. Así, tomando la escala máxima establecida en el art. 8, el cálculo final sería: 5.700 + 40%; o más precisamente: 5.700 + 2.280 = 7.980. ----------En suma, los honorarios profesionales del Dr. B. R., por sus labores profesionales en esta incidencia, serán fijados en la suma de $ 7.980 (pesos siete mil novecientos ochenta).-
-----En el caso de los honorarios correspondientes al Dr. S. M. A. se aplicaran las mismas pautas, pero ajustadas por haber sido vencido en esta incidente.- ----------
-----Así, por aplicación de los art. 6 y 23 de la ley arancelaria, sobre la base de 712.500 (ver fs. 165, párrafo sexto) se le aplicará la escala media prevista en el art. 6 (12%) a la que luego se le hará la reducción prevista en el art. 23 (25%), lo que determina que la pauta para fijar sus honorarios será del 9% sobre 712.500, lo que arroja una suma de $ 64.125.----------
-----Esa suma, conforme lo establece el art. 42 de la ley de aranceles, deberá ser ajustada para encuadrarla dentro de la tercera etapa del proceso sucesorio. Así, el cálculo resultaría de dividir 64.125 / 3 = 21.375. ----------
-----Finalmente, a ese monto se le aplicará la pauta de reducción que rige para los incidentes, conforme lo dispone el art. 32. Así, en el caso del Dr. S. M. A., sus honorarios alcanzarán al 20% de 21.375, lo que equivale a decir 4.275.----------
---En suma, los honorarios profesionales del Dr. S. M. A., por sus labores realizadas en esta incidencia, serán fijados en la suma de $ 4.275 (pesos cuatro mil doscientos setenta y cinco). ----------
-----Una vez fijados los honorarios de los profesionales intervinientes en este recurso, este tribunal no puede soslayar que los montos regulados son inferiores a los mínimos legales previstos tanto en el art. 8, como en el art. 32 de la ley XIII, 4 y que ambas normas fijan un piso de 8 jus. Sin embargo, la simpleza en la tramitación de la incidencia hace que esa suma no guarde proporción y racionalidad con la economía del proceso. ----------
-----Por lo tanto, considerando lo que dispone el art. 1255, 2do. párrafo del CCyC., en cuanto que ...Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente

e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución..., se regularán los honorarios en la forma indicada (arts. 5, 6, 6bis, 7, 13 y 32 de la Ley de Aranceles; art. 1255, 2do. párr. del CCyC.----------

En su mérito la Sala "B" de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Trelew, **RESUELVE:**----------

-I) REVOCAR parcialmente la sentencia interlocutoria Nro. 271/2018 de fs. 165/vta., ordenándose la realización de una nueva tasación del inmueble para determinar su precio de venta actualizado.----------II) IMPONER las costas a la sucesión, atento a que el planteo del recurrente beneficia a los integrantes de este sucesorio. ----------III) REGULAR los honorarios del Dr. B. A. R., por la labor desarrollada en la Alzada, en la suma de $ 7.980 (pesos siete mil novecientos ochenta), (arts. 5, 7, 13 32 in fine, de la ley arancelaria, y 1255 del CCyC), con más el IVA si correspondiere.----------

----------IV) REGULAR los honorarios del Dr. S. M. A., por la labor desarrollada en la Alzada, en la suma de $ 4.275 (pesos cuatro mil doscientos setenta y cinco), (arts. 5, 7, 13 32 in fine, de la ley arancelaria, y 1255 del CCyC), con más el IVA si correspondiere.----------V) DEJAR constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y por hallarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Sergio Rubén Lucero (arts. 7 y 8 de la ley V Nro. 17 y art. 9 del Acuerdo Extraordinario Nro. 3145 del STJCh). REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.--------

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CÁMARA

RAÚL ADRIÁN VERGARA
PRESIDENTE

-----REGISTRADA BAJO EL NRO. _____ DEL AÑO 2018 – SIE – CONSTE. ----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA