Comodoro Rivadavia, de diciembre de 2018.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"ADMINISTRADOR JUDICIAL PROVISORIO de la Sucesion de M., J. C. – G., C. M. (Expte. N° 1898/09 JE N° 2, Sec. 3) c/ MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA s/ RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO"**, en trámite ante ésta Cámara de Apelaciones (Expte. N° 349/2011).

I.- Antecedentes del juicio

Mediante sentencia definitiva "C" N° 3/2015 dictada por éste Tribunal, se dispuso: 1) Hacer lugar a la acción contenciosa administrativa interpuesta por L. A. M., en su carácter de administrador judicial provisorio de los autos caratulados: "M., J. C. – G. C. M. s/ sucesión *ab intestato*", expte N° 1898/09, Juzg. Ejec. N° 2, Sec.3 y herederos representados, interpuesta a fs. 53/63, contra la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, con los alcances que se señalan a continuación. 2) Declarar la arbitrariedad de la Resolución Administrativa N° 0663 11 de fecha 30 de marzo de 2011 de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, en cuanto resuelve la autorización a mensurar con los límites establecidos en el punto 1° de la parte resolutiva, parte que se deja sin efecto. 3) Sustituir la parte de la resolución aludida, estableciendo que la superficie que se autoriza mensurar es la comprendida en el croquis presentado en fecha 18 de febrero de 2010, marcado en color azul y obrante a fs. 174, entendido como remanente de las mesuras linderas y como concordante con los linderos del croquis de fs. 74 ref. (fs. 13 en origen) de la doc. reserv. N° 253/13 del presente expediente, que estas prevalecerán en caso de discordancia, sin perjuicio de los derechos

reservados del derecho común y que correspondieren; todo con los restantes alcances de la resolución administrativa. En los puntos siguientes se impuso las costas a la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y se regularon los honorarios profesionales del Dr. J. M. F. C. en el 22% y lo conjuntos de los Dres. O. H., M. F. M. y la Dra. M. A. G. en el 18%, porcentajes a calcular sobre el monto del presente juicio con más el IVA si correspondiere –fs. 546/568vta.-.- Siendo confirmados dichos honorarios por el Superior Tribunal de Justicia mediante sentencia N° 64/SCA/2016 obrante a fs. 591/592.-

A fs. 606/607, la demandada da cumplimiento a lo ordenado mediante sentencia de ésta Cámara y acompaña Resolución N° 3583/17 y su Anexo I.- Siendo notificada la parte actora, conforme reporte de notificación a fs. 610.-

A fs. 611, la actora solicita se ordene la vista del art. 22 de la Ley XIII N° 4 para determinar el monto del proceso.

A fs. 612, se ordenó correr vista a las partes y a los profesionales intervinientes, agregándose a fs. 613, 614 y 625 reporte y cédula de las respectivas notificaciones.-

A fs. 615/616, la demandada informa que a tenor de los antecedentes obrantes en la Dirección de Catastro Municipal, el inmueble objeto del proceso es un lote que tiene una superficie aproximada de 240 hectáreas de tierras rurales no urbanizadas –terreno sin construcción-; el cual tiene un valor de “mercado” de $33.736.440. Siendo éste valor el estimable como monto del proceso.-

A fs. 617/620, los Dres. J. M. F. C. y P. J. F. T., por derecho propio, estiman el valor del inmueble objeto de la acción en la suma de dólares estadounidense U$S 3.000.000 que con la tasa de cambio del 20/3/2018 importan $61.710.000.- Expresan que para determinar dicho valor consultaron a inmobiliarias de la ciudad que entendieron razonable sostener que todo inmueble utilizable, sea para actividad pecuaria o habitación, ubicado en el ejido de la ciudad tiene un valor mínimo de : a) Un dólar estadounidense por metro cuadrado y b) cinco dólares estadounidenses por metro cuadrado en caso de fracciones urbanizables, es decir niveladas, con accesos vehiculares y aptas para lotes, etc. – Se consultó excluyendo casos particulares y excepcionales en que las fracciones se encuentren afectadas significativa y mayoritariamente por desniveles, zanjones y zonas inundables, etc. Agrega que la consulta se efectuó en dólares estadounidense porque en el mercado inmobiliario se usa como moneda de referencia. Concluye que el criterio de los montos mínimos señalados aplica al inmueble objeto de la acción que tiene una superficie aproximada de 240 hectáreas, es decir 2.400.000 m2 y comprende aproximadamente 16 hectáreas de zona urbanizable junto a la ruta que va desde Manantial Rosales a Bellavista Norte.

A fs. 626, atento a no existir conformidad respecto a la estimación del valor del juicio y a los fines de que se proceda a tasar el valor del inmueble objeto del proceso, se designó perito tasador único de oficio al Ing. J. S. H..-

A fs. 629, el Dr. J. M. F. C., solicitó se convoque a una audiencia conciliatoria. Celebrada la audiencia no se logra la conciliación –fs. 639-.

A fs. 640 acepta el cargo el perito tasador y cumplió con el dictamen requerido. El perito secciona su dictamen en cuatro ítems: a) Consideraciones generales del inmueble; b) Consideraciones sobre las instalaciones petrolíferas en el predio c) Valores de los comparables seleccionados: detalla distintos comparables obtenidos de inmobiliarias locales teniendo en cuenta el valor de la superficie por metro cuadrado; y d) Valuación: valor comercial actual $60.000.000 (240Ha x 10.000 m²/Ha x $/m² 25= $60.000.000) -ver fs. 645/646-.

Corrido traslado de la pericia de tasación la demandada formula impugnación.-

La impugnación de la demandada. En cuanto al punto b) -instalaciones petrolíferas en el predio- considera que las mismas carecen de contenido, toda vez que no se sustentan en pautas objetivas, en documentos que acrediten su análisis y descripción. Respecto del punto c) observa que tampoco se acreditó con documentación los valores que allí figuran y que según el perito, los obtuvo mediante consulta a diferentes inmobiliarias locales. Finalmente observa la valuación del inmueble a la que arriba el perito $60.000.000, toda vez que no se sustenta en fundamentos o principios técnicos sino que se basa en su experiencia y criterio propio.- Solicita que el profesional aclare los puntos observados, también como arriba al valor de $60.000.000 y acredite con documentación los datos arribados por cada una de las tasaciones acompañadas.-

Corrido traslado, el perito contesta las impugnaciones, aclara y acompaña documentación -fs. 657/665vta.-

Así, acompañó las tasaciones efectuadas por las inmobiliarias R. (fs. 659), Comodoro (fs. 660), Zona Norte (fs. 661), I. P. (fs. 662) y H. (fs. 663) y acompañó fotografías de las instalaciones petroleras y eléctricas desarrolladas en el predio por YPF –ver fs. 664/665-, además adjuntó dos mapas del sector elaborados por la Dirección de Catastro de la Municipalidad y del Ministerio de Energía y Minería que ambos ilustran sobre algunas de las instalaciones detalladas –fs. 657/658-. Asimismo se refirió que el posible pago de regalías o indemnizaciones petroleras no era posible cuantificarlo en este momento. Aclaró que la valuación de los inmuebles es producto del método de "comparables" y detalló en que se basó para seleccionar dichos comparables –cercanía, mayor superficie (comparada con otras ofertas por lotes más pequeños), características topográficas del lote y como obtuvo de esos comparables los valores expresados en pesos por metros cuadrado.- También tuvo en cuenta al momento de valuar las características propias del lote (falta de los servicios básicos de infraestructura como redes de luz, gas, agua y cloacas, ni caminos pavimentados de acceso), que aclaró distan de los lotes que se encuentran más cercano al casco urbano y que le otorgarían un mayor valor.- Así, realiza la siguientes operación $/m² 25,00 multiplicado por la superficie de 240 Has se obtiene un valor comercial del inmueble de $60.000.000.

Corrido traslado, las partes no formularon ninguna objeción, quedando los autos en estado de resolver.

II.- La cuestión a resolver:

Es la determinación del monto del proceso a fin de determinar la base regulatoria y cuantificar los honorarios regulados a los profesionales actuantes.

Así, frente a la falta de conformidad en la estimación del valor del bien objeto del proceso – demandada $33.736.440 y la actora U$S 3.000.000 equivalente al 20/3/2018 a $61.710.000), se designó un perito tasador único de oficio.- El perito tasador efectuó una valuación del inmueble de $60.000.000.

En efecto, las consideraciones y evaluación del perito Ing. J. Severino H. en su dictámen y aclaración obrante a fs. 645/646 y 657/665vta., son objetivas y con fundamento técnico-científico e indican como valor de mercado del lote con las características del bien objeto del litigio al 18 de septiembre de 2018 de $60.000.000, empero frente a la impugnación de la demandada, deberá estarse a las siguientes
consideraciones..-

Al respecto, como tiene dicho la Corte Suprema de Justicia: “La validez constitucional de las regulaciones no depende exclusivamente del monto del juicio y de la escala que contemplan los aranceles profesionales, no correspondiendo sujetarse a éste en forma estricta y atender el resultado y a su proporción con los trabajos realizados cuando, de los contrario, resultarían emolumentos desproporcionados con la índole y extensión de la labor profesional” (Fallos, 305-1930), obra citada, p.158, nro.302).-

Además, las circunstancias relativas al valor del inmueble en comparación con los montos de los honorarios, si bien puede ser valorada, en orden a la

situación patrimonial de quien deba sufragar los honorarios, no es decisiva, sino integrante de componentes que deben considerarse en su totalidad.

Ahora bien, la disparidad de valuaciones y tasación no coincidentes obligan al Tribunal a la búsqueda de pautas adecuadas que permitan arribar a un pronunciamiento justo.

En principio debemos aclarar que el monto del proceso como ha señalado la Corte, es solo una pauta y no corresponde la aplicación mecánica de las escalas prescindiendo de la realidad del proceso.

Así, por un lado, la determinación del monto del proceso debe ser efectuada teniendo presente la naturaleza del debate.

En efecto, lo que en definitiva se resolvió en el presente juicio fue la autorización de la mensura del inmueble en cuestión, no encontrándose en discusión la propiedad o posesión del mismo.-

Por lo que la determinación de la base regulatoria no puede responder a un cálculo riguroso y matemático del monto resultante de la tasación integral del bien inmueble a mensurar cuya propiedad, insistimos, no fue materia de debate.-

Por otro lado, se encuentran la valoración de distintas estimaciones y la tasación efectuada por el perito.

En este sentido, la demandada acompaña una valuación que está determinada por la Dirección General de Catastro (quien determina el valor de venta de la tierra fiscal municipal) pero atribuye al Consejo Deliberante la posibilidad de ratificar o rectificar dicho valor, además señala que dicho valor deberá

actualizarse al momento de hacer efectiva la venta, con lo cual estimamos que el valor de dicho inmueble es pasible de oscilaciones en su precio atento las características del mismo.-

En cuanto al monto que estiman los letrados, ajustados al valor de mercado, debe ser morigerado, precisamente por no tratarse de un valor de transferencia o venta del inmueble.

Por otra parte resulta incidental lo informado por el tasador que el lote posee características propias que distan en mucho a los que se encuentran más cercano al casco urbano, carece de servicios básicos de infraestructura (redes de luz, gas, agua, y cloacas), de caminos pavimentados para su acceso y se tratan de tierras rurales no urbanizadas.

Las particularidades de las instalaciones petrolíferas (pozos de petróleo algunos abandonados y otros en actividad), constituyen cargas, servidumbres y restricciones que asimismo impactan en dicho valor de mercado.

Por todos los elementos reseñados aportados al proceso, las pericias de fs. 645/646 y 657/665, a los efectos de determinar el monto del mismo, consideramos como ajustado al caso de autos, establecer el monto del juicio en la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000).-

IV.- Atento el modo de resolver la cuestión, las costas de la presente incidencia se impondrán en el orden causado (art. 69 del C.Pr.).

A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados, se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso incidenal, éxito

obtenido y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados (arts. 5 a 9, 32, 46 y 49 de la Ley XIII N° 4). Sin regulación de honorarios para el restantes profesionales por tratarse de causa propia (art. 3 Ley XIII N°4)

V.- Los honorarios correspondientes a la labor cumplida por el perito ingeniero J. Severino H., conforme la pautas orientadoras y la escala prevista por el art. 60 Ley XIII N° 4 y su modificatoria Ley XIII N° 15, se fijan en el DOS (2%) POR CIENTO del monto del proceso, corresponden a cargo de la demandada por devenirle impuestas las costas del juicio principal.

En este estado la Dra. Graciela Mercedes García Blanco dice:

Conforme vengo sosteniendo en anteriores pronunciamientos "C. F., L. y otras c/ MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA s/ RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO", Expte. nro. 497/12, SD 2/L/2014, del 27/3/14; "P. J., C. M. c/ MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA s/ RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO", Expte. nro. 128/14, entre otros, siendo la condenada en costas la Municipalidad de Comodoro Rivadavia no procedía regular honorarios a sus letrados apoderados en atención a lo dispuesto en el art. 2 de la Ley XIII N° 4 - Régimen Arancelario para el Servicio Profesional de Abogados y Procuradores- y por encontrarse expresamente excluidos de esta ley, no resulta aplicable lo prescripto por el art. 46 de dicha norma.-

En razón de lo dicho precedentemente, considero que no corresponde ahora su cuantificación.-

Por ello, la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la disidencia parcial de la Dra. Graciela Mercedes GARCIA BLANCO,

R E S U E L V E :

1°) Rechazar la impugnación de la demandada a la pericia de tasación practicada por el perito Ing. J. Severino H..

2°) Establecer como base regulatoria el valor del bien objeto en litigio en PESOS CUARENTA MILLONES ($40.000.000).

3°) Cuantificar los honorarios regulados porcentualmente en la sentencia definitiva obrante a fs. 546/568vta. al Dr. J. M. F. C. en la suma de OCHO MILLONES OCHOSCIENTOS MIL ($8.800.000) y los de los Dres. O. H., M. F. M. y la Dra. M. A. G., conjuntamente, en la suma de SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL ($7.200.000).-

4°) Imponer las costas por esta incidencia en el orden causado.

5°) Regular los honorarios profesionales por esta incidencia de la Dra. M. A. G. en el DOS (2%) POR CIENTO de los regulados en el principal esto, sin perjuicio de la aplicación del art. 2 de la ley de aranceles (art. 5 y 32 Ley XIII-N° 4). Sin regulación al restante profesional por tratarse de abogado en causa propia.

6°) Los honorarios del perito ingeniero J. Severino H. en el DOS (2%) POR CIENTO del monto del proceso, con más la alícuota por IVA si correspondiere; estando a cargo de la demandada conforme considerando –Punto V-.

7°) Regístrese y notifíquese.-

Graciela Mercedes GARCIA

BLANCO

JUEZA de CAMARA

Fernando NAHUELANCA

PRESIDENTE

M. Fernanda ZANATTA JUEZA

de CAMARA

REGISTRADA BAJO EL Nro. DEL AÑO 2018

EN EL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS