000568/2018

Comodoro Rivadavia, de febrero de 2019.

VISTO Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados "**A., N. en autos caratulados "A., N. c/ Sucesoras de P., J. L., P., E. M. y Otras s/ Prescripción Adquisitiva" Expte. N° 33/11 s/ Incidente de Regulación de Honorarios**" Expte. N° 568/2018, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral, Rural y de Minería de Sarmiento, en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 295 y fundado a fs. 308/331, por K. A. A., del interpuesto por E. R. H. a fs. 298 y fundado a fs. 332/339 vta., del interpuesto y fundado a fs. 299/301 por el perito tasador S. Daniel O. y del interpuesto a fs. 305 y fundado a fs. 306/307 vta. por N. A.

I. En la resolución en crisis, el señor juez de la instancia precedente, en lo sustancial, estableció el valor del inmueble prescripto en los autos principales en la suma de $ 9.132.480.

Asimismo, distribuyó las costas propias de cada una de las partes en el orden causado, las comunes por mitades y los honorarios del martillero a cargo de quien requirió su intervención.

Por último, reguló honorarios.

Para resolver del modo en que lo hizo, dijo que "los abogados han tenido una expectativa de percibir los honorarios regulados en el principal, sobre la base de un valor que no sería el de una parcela destinada a la agricultura o a la ganadería…" sino para el loteo y posterior desarrollo de un barrio residencial.

Con base en ello, asimiló el eventual desarrollo inmobiliario futuro en el predio de autos con el instituto jurídico de la "chance".

Luego, y con base en ser el loteo o construcción de un barrio residencial una oportunidad para "obtener una ventaja si es que el propietario

realiza las actividades que pondrían en acto lo que hoy es pura potencia"; explicó el razonamiento a seguir para fijar el valor del inmueble a la fecha del pronunciamiento.

Para ello, tomó las conclusiones a las que arribó el martillero G. en su peritación, la cual, destacó el señor juez a quo, no fue "atacada por el apoderado del incidentista A. y solo cuestionada con reiteración de argumentos y afirmaciones de tinte dogmático por los abogados insatisfechos"; y aplicando un porcentual del 30% que represente los gastos e imponderables que caracterizan una inversión del tipo que se requiere para lotear concretar el desarrollo inmobiliario, estableció un valor de $ 9.132.480.

En contra de la decisión antes indicada, en primer lugar, interpuso y fundó recurso de apelación K. A. A.; a efectos que este Tribunal la modifique.

La interesada afirma que "carece de todo fundamento fáctico o jurídico… que el valor del inmueble… hoy pudiera estimarse válidamente tan solo en $9.132.480…".

Recuerda que desde un comienzo estimaron el valor de las 23 has. 44 áreas 13,40 ca. en $ 17.000.000 aproximadamente; y que en noviembre de 2015 el martillero S. O. tasó el bien en $15.204.928,44.

Así las cosas, indica que "partiendo de un dólar a $ 38 cada uno, nos permitiría concluir que ese inmueble valdría no menos de $ 58.897.785… pero la sentencia recurrida… ha establecido que solo equivale a nueve millones…".

Por otro lado, dice que el perito E. G. estimó el valor de la hectárea en U$S 20.000 y el del inmueble total en U$S 460.000; y que este dictamen no fue cuestionado por el incidentista.

Puesto que el dictamen indicado en el párrafo anterior no habría sido cuestionado, sostiene que se encuentra aceptado y el magistrado de la instancia

anterior, en consecuencia, debió de haber estimado el valor del inmueble –por lo menos-, en U$S 460.000.

En su segundo agravio, la recurrente alega que no puede entenderse por qué o qué motivó la quita de esas sumas a los valores estimados por el último de los peritos o por qué "podó" el equivalente al 30% de su valor y no otro porcentaje.

Asimismo, cuestionó que se hayan tomado valores en pesos argentinos, sin establecer recaudos y actualizaciones.

En el tercer agravio, la recurrente cuestiona el modo en el cual fueron distribuidas las costas y la regulación de honorarios.

Por último, cuestiona la apelante que se le haya impuesto el pago del 50% del importe de la tasa de justicia.

El Dr. H. también expresó agravios en contra de la decisión en crisis y peticionó su modificación.

El recurrente explica que el presente incidente se inició cuando A. estimó el valor del bien en $ 1.725.000; mientras que los letrados lo hicieron en $ 17.000.000; y puntualiza que la divergencia responde al destino que puede dársele.

Con base en lo anterior, afirmar que a pesar de haber quedado "con claridad sentado el contenido de la disputa, el a quo introduce el instituto de la chance, cuestión que no ha sido planteada" por las partes.

En estos términos, el apelante concluye que, al haber el sentenciante disminuido el valor del inmueble en base a circunstancias no planteadas, vulneró el principio de congruencia.

En el segundo agravio, el recurrente califica de arbitraria la decisión de disminuir el valor del inmueble.

Dice que el señor juez a quo exhibió una concepción desajustada de lo efectivamente planteado; puesto que la estimación de valor oportunamente

realizada responde al destino para el cual el inmueble es apto, independientemente de si ello se concreta en el futuro o no.

En este punto, aclara que el predio "no se justipreció ya fraccionado y listo para ser comercializado en lotes, que supondría un valor de U$S 220.000 por hectárea… sino que se lo hizo en el estado actual que se encuentra con su aptitud para ser loteado, arribando así a la suma de U$S 40.000 por hectárea".

De este modo, concluye que "la cuestión no versa sobre una supuesta expectativa… en lo que a futuro pueda convertirse el bien, sino en lo que es éste aquí y ahora, léase un inmueble apto para loteo, y de tal forma gravita su precio en el mercado, tal como han concluido ambos peritos oficiales…".

Luego el recurrente alega que el señor juez a quo no brindó ningún fundamento para apartarse de la tasación efectuada por el señor S. O.; la cual, califica de "superadora".

Como fundamento de dicha calificación indica dos motivos. Por un lado, por que O. tomó en cuenta "los gastos y costos que se requieren para destinar el inmueble a loteo"; y, por otro, por que se encuentra fundado en pautas objetivas y no en "consultas a colegas e inmobiliarias".

En el segundo agravio se cuestiona que el sentenciante haya considerado al presente un proceso autónomo y no un incidente.

Por último, se cuestiona la imposición de las costas.

El incidentista, N. A., con fundamento en lo normado por el artículo 22 de la Ley XIII N° 4 y la utilidad de la peritación de G.; expresó agravios para que los honorarios de los peritos queden a cargo de los incidentados.

Finalmente, el perito tasador O. recurrió su regulación de honorarios por considerarla baja.

Sustanciados los recursos, las partes procedieron a responder los memoriales presentados.

A fs. 343/346 vta., la Dra. K. A. A. contestó los argumentos del incidentista.

En primer lugar, peticionó que el recurso sea declarado desierto por falta de crítica concreta y razonada.

Luego, destaca que I. A. afirmó que el valor del inmueble ascendía a $ 1.725.000 la recurrente lo tasó en 17.000.000, motivo por el cual, no sería cierto que aquel es quien estuvo más cerca de lo dictaminado por el perito.

A su turno, la representación letrada de A., a fs. 346/351 y 352/354 vta. contestó los memoriales de la Dra. A. y del Dr. H., respectivamente.

II. Previo a ingresar en la solución de la cuestión traída a conocimiento de este Tribunal, corresponde señalar que el presente incidente se inicia cuando N. A., a fs. 1 bis, tasó el valor de mercado del inmueble de autos en $ 1.725.000.

Sustanciada la presentación antes aludida, a fs. 31/44 vta. los letrados incidentados impugnaron la tasación realizada por el incidentista y postularon diversas pautas para arribar al valor real del inmueble.

A fs. 82/91 el martillero público presentó su tasación.

En dicho dictamen, luego de describir las características del inmueble de 23 hectáreas, 44 áreas y 12,34 centiáreas, su aptitud para acceder a los servicios públicos, existencia de proyecto de urbanización visado por la Municipalidad; concluyó que su valor asciende a $ 15.204.928,44.

Luego, a fs. 119 y en la audiencia de fs. 139/140 el perito contestó los cuestionamientos que se formularan a sus conclusiones.

Cabe destacar que, a fs. 124/126 el señor juez a quo rechazó el incidente de nulidad articulado por I. A.; decisión que, en lo sustancial, se encuentra firme.

A fs. 245 el magistrado de la instancia precedente designó un nuevo martillero tasador; quien presentó su dictamen a fs. 269/277.

De la lectura de dicha pieza se desprende que el martillero G., luego de formular una serie de consideraciones, dice que teniendo en cuenta la ubicación del lote, las "consultas a colegas e inmobiliarias" y su "cuota de experiencia personal, con más de veinticinco (25) años de ejercicio profesional" concluyó que el valor del inmueble asciende a U$S 460.000.

III. Cuestiones de buen orden metodológico determinan que, en primer lugar, corresponda resolver los recursos interpuestos por los incidentados y, a partir de lo que allí se decida, analizar la apelación del incidentista y la del perito tasador.

En este menester, se debe aclarar que dos son las cuestiones esenciales que los letrados critican; por un lado, la decisión del juez a quo de fundar su resolución en el dictamen del martillero G. y desestimar la de O. y, por otro, la de restarle al valor del inmueble un 30% en concepto de "los gastos e imponderables que caracterizan una inversión del tipo que se requiere para lotear y concretar el desarrollo inmobiliario".

III. a) Elección del dictamen de G.: De la lectura de la resolución en crisis se desprende que el señor juez a quo cuantificó el valor del inmueble de autos con base en el dictamen de fs. 269/277, en lugar del de fs. 82/91, con base en dos motivos esenciales. Por un lado, ponderó "las observaciones insoslayables" que la representación letrada del incidentista le formuló a la peritación del Martillero O. y, por otro, la circunstancia de encontrarse la del Martillero G.

consentida, como consecuencia de una impugnación declarada dogmática.

Lo obrado por el sentenciante debe ser analizado en los términos del artículo 390 del Código Procesal; el cual establece que el juez debe valorar, según las reglas de la sana crítica, de entre toda la prueba producida, aquella que resulta esencial para la solución del caso.

A la hora de comentar la norma citada, la doctrina enseña que "no puede hablarse de errónea ni de insuficiente valoración de la prueba, cuando el juez de grado se limita a la elección de aquella que mejor configura el panorama de los hechos, pues siempre que no exista un apartamiento de pruebas decisivas, su actuación es perfectamente legítima…" (López Mesa, Marcelo director y Rosales Cuello, Ramiro coordinador "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Tomo III, página 970/971 y sus citas, Ed. La Ley)

Tomando lo anteriormente indicado como premisa, cabe preguntarse si el dictamen de fs. 82/91 y las opiniones de la consultora técnica de fs. 9/26 y 109/115 reviste –o no- el carácter de prueba esencial para admitir los agravios dirigidos contra lo decidido por el señor juez a quo.

En lo que a la tasación del martillero O. se refiere, no es posible soslayar que este, en lugar de señalar "el precio corriente de mercado del bien involucrado" (Passaerón, Julio F. y Pesaresi, Guillermo Mario "Honorario Judiciales" Tomo I, página 354, Ed. Astrea), afirmó lo que pagaría por el lote "un promotor o emprendedor inmobiliario para su aprovechamiento".

Es decir, el perito indicó aquello que estaría dispuesto a pagar quien tuviere pensado darle al inmueble determinado fin, y no, el valor de plaza del mismo.

En lo que a la opinión de la consultora técnica se refiere, no es posible soslayar que, "la

jurisprudencia… ha dicho que ante la discrepancia planteada entre el criterio del perito oficial y un consultor técnico, ha de prevalecer, en principio, el del primero, pues las garantías que rodean a su designación hacen presumir su imparcialidad y, en consecuencia, mayor atendibilidad…" (Falcón, Enrique M "Tratado de Derecho Civil y Comercial" Tomo III, página 376, Ed. Rubinzal Culzoni).

En consecuencia, no se advierte que cuando el señor juez a quo seleccionó el dictamen de G. por sobre la restante prueba producida, hubiera soslayado elementos probatorios esenciales.

Lo indicado en el párrafo anterior, determina que corresponde confirmar la decisión del sentenciante de fijar el valor del inmueble en base a lo dictaminado por el martillero G.

III. b) Reducción del 30%: Tal como se indicada en el apartado precedente, el monto del proceso debe ser determinado a partir del precio corriente de mercado del bien involucrado; es decir "no se trata de un valor coincidente con el que pudiera establecerse por las partes de un negocio determinado, ni tampoco con un valor abstracto de reposición que proporcione la evolución de un índice de costos… sino de una síntesis de operaciones similares producidas en un momento histórico" (Passaerón, Julio F. y Pesaresi, Guillermo Mario "Honorario Judiciales" Tomo I, página 354, Ed. Astrea).

Es así que se advierte que asiste razón a uno de los recurrentes cuando postula que el valor del inmueble –y por consiguiente, el monto del proceso-, se encuentra determinado, entre otras cuestiones, por los posibles destinos que a este se le pueden dar.

Es decir, lo relevante aquí es que el terreno de autos tiene un valor porque potencialmente puede ser destinado a loteo; independientemente de que ello ocurra o no y de los gastos que ello pudiere llegar a insumir.

En estos términos, puesto que "los gastos e imponderables que caracterizan una inversión del tipo que se requiere para lotear y concretar el desarrollo inmobiliario" no guardan vinculación alguna con lo normado por el artículo 22 del Arancel, debe ser revocado.

En virtud de todo lo expresado, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de apelación y fijar el valor del inmueble de autos y, por consiguiente, el monto del proceso en U$S 460.000; es decir, $ 18.676.000 (según cotización del día de la fecha en que se emite este pronunciamiento).

IV. En base a lo normado por el artículo 282 del Código Procesal, habiendo el Tribunal modificado lo resuelto en la instancia de grado, corresponde readecuar el régimen de costas y las regulaciones de honorarios.

Lo expresado anteriormente torna abstractos los restantes agravios; motivo por el cual no corresponde provecer a su tratamiento.

Las costas de ambas instancias, en atención a la distancia que se verifica entre el valor del inmueble afirmado a fs. 1 bis/2 corresponde que sean a cargo del incidentista.

Por otro lado, en atención a la exención objetiva prevista en el inciso g) del artículo 17 de la Ley XXIV no procede el pago de tasa de justicia en el presente incidente de determinación del monto del proceso.

Los honorarios de letrados, peritos y consultora técnica, serán regulados teniendo en cuenta la naturaleza de incidente con monto propio de estas actuaciones, el mérito de la labor desarrollada, éxito obtenido y situación económica de las partes (arts. 5, 6, 13, 27, 32, 39 y 60 de la Ley XIII N° 4 modif. N° 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) Hacer lugar parcialmente a los recursos de apelación interpuestos a fs. 295 y 296, revocar los puntos 1°, 2° y 4° de la resolución en crisis y, en consecuencia, fijar el valor del inmueble de autos en $ 18.676.000.

2) Imponer las costas de ambas instancias a I. A.

3) Regular los honorarios de los Dres. K. A. A., E. R. H. y C. Q., en conjunto y por su actuación cumplida en primera instancia, en la suma equivalente al 15% de los emulomentos que les corresponde por su labor profesional en los autos principales. Regular los honorarios del Dr. F. P., letrado apoderado del incidentista, por su actuación cumplida en primera instancia, en la suma equivalente al 10% de los emulomentos que fueron regulados a los Dres. K. A. A. y E. R. H. en los autos principales. Regular los honorarios de S. O., M. R. y E. G. en la suma equivalente al 1,5%, 1% y 3% respectivamente, a calcular sobre el monto del proceso. En todos los casos más I.V.A. en caso de corresponder.

4) Regular los honorarios de los Dres. K. A. A. y E. R. H., por su actuación profesional en esta instancia, en la suma equivalente al 30% de lo indicado en el punto anterior. Regular los honorarios del Dr. F. P., por su actuación en esta instancia, en la suma equivalente al 25% de lo indicado en el punto anterior. Regular los honorarios de la Dra. Fabiana Uribe, letrada patrocinante del martillero O., por su actuación profesional en esta instancia, en la suma equivalente a 8 Jus. En todos los casos, más I.V.A. en caso de corresponder.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

GRACIELA MERCEDES GARCIA BLANCO
Presidenta

MARIA FERNANDA ZANATTA
Jueza de Cámara

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2019
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

MARCELO ANDRES NICOTERA
Secretario de Cámara