-----Trelew, 23 de agosto de 2021.----------

-----**Y VISTOS:** Estos autos caratulados: “A. S.A. c/ A. del S. S.A. s/ División de Condominio (Expte. Nro. 290 - Año 2021 CAT), venidos a despacho a fin de resolver los recursos presentados por la demandada a fs. 1256 mediante escrito digital (ID 341992) presentado el 17 de junio de 2021 a las 09:10 horas y a fs. 1257/1259 mediante escrito digital (ID 341995) presentado el 17 de junio de 2021 a las 09:11 horas, contra la sentencia interlocutoria Nro. 50/2021 obrante a fs. 1248/vta., concedidos a fs. 1260 y fundado el primero de ellos a fs. 1261/1262vta. y el segundo en la misma foja de interposición. Se contestan los agravios por el perito agrimensor C. A. P. a fs. 1264/vta. mediante escrito digital (ID 357716) presentado el 02 de julio de 2021 a las 17:10 horas y por la actora a fs. 1266/1268 mediante escrito digital (ID 361111) presentado el 06 de julio de 2021 a las 20:18 horas.----------

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

-----I) Que a fs. 1248/vta. el magistrado de grado determina el monto del proceso a los fines regulatorios en la suma de $ 111.779.500 (pesos ciento once millones setecientos setenta y nueve mil quinientos) y procedió a regular los honorarios del perito agrimensor por la labor desarrollada en autos en la suma de $ 4.471.180 (pesos cuatro millones cuatrocientos setenta y un mil ciento ochenta) con más el IVA si correspondiere los que estarán a cargo de la parte actora y demandada en partes iguales. Para ello tuvo en consideración que el perito ha cumplido con la labor encomendada en los presentes autos. Indica que el perito efectuó una estimación del valor del inmueble objeto de la pericia y que conforme el promedio de las tasaciones inmobiliarias que obran a fs. 1205 y 1206 de las I. A. A. R. y M. F. I. respectivamente, que no fueron objetadas por las partes en cuanto a sus valores, en virtud de ello aprobó como monto del proceso a los efectos de la regulación de honorarios del perito interviniente dicho promedio. Asimismo procedió a la regulación de honorarios del perito agrimensor tomando en cuenta la calidad, importancia y trascendencia de la labor desarrollada en el 4 % del valor del inmueble objeto de la pericia y los cuantificó en la suma de $ 4.471.180 (pesos cuatro millones cuatrocientos setenta y un mil ciento ochenta). ------

-----II) Que a fs. 1256 el Dr. A. M. S., en representación de A. d. S. S.A. interpone recurso de apelación en contra de la sentencia interlocutoria Nro. 50/2021, fundando el mismo a fs. 1261/1262vta. Se agravia de la decisión del juez de adoptar como base regulatoria el promedio de las dos tasaciones que acompañara el perito Agrimensor. Expresa que el art. 22 de la ley arancelaria contempla la alternativa de que sean las partes y el profesional quienes estimen dichos valores. Refiere que en el caso las partes no han

tenido la oportunidad de estimar el valor de los bienes. Destaca que la norma establece que si no hubiese conformidad el tribunal previo dictamen de un perito tasador designado determinará el valor del bien y establecerá a cargo de quien quedará el pago del honorario de dicho perito de acuerdo con las posiciones sustentadas por las partes. Explica que corrido el traslado se procedió a impugnar las tasaciones presentadas por el perito. Indica que la labor del perito se circunscribió a mensurar la superficie total y las dos parcelas resultantes de la división decidida y que como consecuencia de ello, ninguna incidencia podría tener lo edificado, que al ser contemplado en la tasación global distorsiona el valor que debe tomarse en el caso a los fines regulatorios. Describe que la parcela 11 ha sido tasada computando en su valor lo que A. d. S. S.A. ha edificado, lo que significa que se ha computado el valor global de la superficie con más lo edificado, lo que de por sí demuestra el error. Entiende equivocado lo sostenido por el juez de grado al afirmar que las tasaciones no fueron objetadas por las partes en cuento a sus valores consintiendo las mismas. Describe que en la tasación de A. R. se describe en la parcela 11 la construcción existente, valuando en U$S 700 dólares el metro cuadrado, lo que arroja un total de U$S 221.039, mientras que en la de M. F. I. dicha construcción ha sido valuada en U$S 236.827. Agrega que la edificación que se encuentra dentro de una parcela asignada a A. d. S. S.A. no puede tener incidencia ni constituir una pauta económica en base a la cual se regularon los honorarios del perito agrimensor, pues sobre lo edificado nada debió trabajar. Expresa que al haberse computado un valor ajeno a la disputa, la base adoptada resulta excesiva por no corresponder a los bienes objeto del proceso. Formula el petitorio de estilo. ----------

-----III) Que a fs. 1257/1259 el Dr. A. M. S., en representación de A. d. S. S.A. interpone recurso de apelación en contra los honorarios regulados al perito agrimensor por considerarlos altos. Se agravia con idénticos fundamentos a los expuestos en el recurso precedente y agrega que el 4 % del promedio de las tasaciones acompañadas conduce a un resultado excesivo absolutamente desproporcionado con la labor cumplida, sin que ello indique descrédito del trabajo profesional. Agrega que, efectuadas las consultas a profesionales del ámbito local, se han obtenido estimaciones que representan entre el cinco y el diez por ciento de la suma regulada y que esa desproporción debe ser corregida de modo que la regulación constituya una justipreciación de la labor profesional y no un resultado que por exceso de base de cálculo derive en un monto excesivo. Cita un antecedente de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y formula el petitorio de estilo.----------

-----IV) Que a fs. 1264/vta. se presenta el perito agrimensor C. A. P. a contestar los agravios esgrimidos por la demandada A. d. S. S.A. Explica que como agrimensor no le compete conocer ni opinar sobre quien construyó o pagó las construcciones existentes en cada una de las parcelas resultantes. Refiere que en uno de los párrafos de la apelación se señala que su labor se circunscribió a mensurar la superficie y las dos parcelas resultantes de la división decidida y que al respecto ninguna incidencia podía tener lo edificado, así como que en otro párrafo se manifiesta que no debió trabajar sobre lo edificado. Aclara el experto que en la realización de las mensuras no sólo se debe medir el predio en cuestión, además de los linderos, vinculaciones a la red catastral, etc. Sino que también se deben medir las construcciones existentes en dicho predio. Refiere que en el plazo de mensura respectivo se deben volcar las medidas lineales y angulares de las construcciones existentes y relacionar las mismas a los límites de las respectivas parcelas. Indica que parte del trabajo de mensura incluye las mediciones lineales y angulares topográficas realizadas en las construcciones existentes. En cuanto a las tasaciones efectuadas por las inmobiliarias A. R. y F. M., hace notar que no se podrían vender o transferir las construcciones de forma independiente al terreno sobre el cual están asentadas ya que terreno y construcciones constituyen un todo. Expresa en cuanto el pedido explícito de la disminución de sus honorarios, basándose en que su labor realizada no amerita el monto determinado, que el apelante pone en tela de juicio y desmerece su profesionalidad e idoneidad en la materia. Formula el petitorio solicitando que se mantengan los honorarios fijados por el magistrado en la instancia de grado.----------

-----V) Que a fs. 1266/1268 el Dr. L. M. O., en representación de la parte actora A. S.A. viene a contestar el traslado conferido de la expresión de agravios. Da cuenta de que la parte demandada concreta su agravio sosteniendo que su parte ya objetó las tasaciones presentadas porque computan el valor total de las mejoras construidas, por cuanto entiende que el trabajo del agrimensor se limitó a superficies, ahora adjudicadas, sin tener incidencia alguna ese trabajo realizado sobre lo edificado por las partes en ella. Expresa que no hay tal error dado que claramente el perito tasador designado lo fue para continuar con las tareas iniciales realizadas por el agrimensor V. que quedara inconclusa tras su fallecimiento. Indica que esa tarea complementaria que se le encomendó al agrimensor P. fue para integrar la pericia presentada a fs. 682 consistente en establecer el valor total del inmueble a dividir con el cálculo de todo lo construido en él, como asimismo establecer el valor de los lotes resultantes de la división en el plano Nro. 3 de fs, 376, incluyendo el valor de lo construido en cada uno

de ellos, conforme a la SIC Nro. 009/2016 obrante a fs. 520/545. Agrega que la sentencia definitiva en tres oportunidades reitera que el condominio a dividir comprende el valor del total del inmueble con el cálculo del valor de lo construido en él sobre el que su representada resultó adjudicataria del 45,07 % del total del condominio. Expresa que lo construido en autos integra la copropiedad de los condóminos y así lo resolvió la sentencia definitiva de autos. Explica que en la división ordenada a fin de establecer el valor total del inmueble se incluyó el cálculo de todo lo construido. Señala que de tal modo resulta insostenible la postura de la demandada en el sentido de que sólo ha de tomarse en cuenta el valor de los terrenos sin computar la edificación de los inmuebles. Refiere que en la sentencia de la instancia de grado confirmada por la alzada fueron consideradas y constituyeron mejoras útiles, quedando en claro que el valor del bien está constituido por el valor tierra, con más las mejoras introducidas que como mejoras útiles han quedado en beneficio de la propiedad. Da cuenta de que al resolverse el reclamo del canon locativo demandado por la parte actora, el juez rechazó el mismo sosteniendo en el punto II in fine de sus considerandos, que cada uno aprovechó su sector de explotación y las mejoras beneficiarán en el futuro a ambos. Refiere que en este estado la recurrente mal puede ahora pretender excluir el valor de lo edificado a los fines regulatorios de los honorarios de los profesionales intervinientes cuando el condominio se integra con todo lo plantado, edificado y adherido al suelo y las mejoras han sido consideradas útiles en beneficio de la propiedad y no cuestionadas en la reconvención planteada. Expresa que es necesario un despacho saneador de Alzada en ejercicio de sus facultades ordenatorias del procedimiento mandando a realizar una nueva, sola y única tasación de los inmuebles y de las construcciones existentes, para continuar el trámite de las compensaciones debidas entre las partes a valores actualizados como está dispuesto en la sentencia que se ejecuta. Formula el petitorio de rigor. ----------

-----VI) Importa comenzar señalando, a propósito del argumento esgrimido por la apelante en orden a que no tuvo la oportunidad de estimar el valor de los bienes, que si bien es cierto que el magistrado, como consecuencia del pedido de regulación de honorarios y reintegro de gastos solicitados por el perito agrimensor C. A. P. a fs. 1184, a fs. 1190 dispuso correr traslado de la planilla de gastos como asimismo le solicitó que debía acompañar dos tasaciones del inmueble objeto de su actuación profesional por reconocidas Inmobiliarias de la zona, nada dijo al respecto y dicha providencia ha quedado firme y consentida.----------

-----Ahora bien, el experto presentó a fs. 1207 la valuación del inmueble acompañando dos tasaciones efectuadas por dos reconocidas Inmobiliarias de la zona y respecto de ellas el magistrado de grado dispuso a fs. 1208 correr traslado a las partes quienes fueron notificadas de dicho auto conforme constancia de notificación digital obrantes a fs. 1209, la parte actora y a fs. 1236 la parte demandada. ----------

-----Que a fs. 1244/vta. el Dr. A. M. S., en representación de A. del S. S.A. manifiesta que viene a contestar el traslado conferido respecto de las tasaciones acompañadas por el perito agrimensor por cuanto considera que las mismas no se adecúan al fin que propone la sentencia definitiva. Observa que en la parcela X que le fuera adjudicada a su representada ha sido tasada computando en su valor lo que A. del S. S.A. ha edificado en ella. Expresa que se ha computado el valor global de la superficie con más lo edificado lo que de por sí demuestra el error y la desviación a los fines del presente proceso. Señala que como se ha resuelto adjudicar a A. del S. S.A. la parcela 11 en la que se encuentra situado el edificio comercial por ella construido y que en la parcela 12 adjudicada a A. S.A. se sitúa la casilla de chapa por ella construida, las partes nada deben compensarse respecto de lo construido. Señala que como consecuencia de ello corresponde efectuar los cómputos globales de toda la superficie, y sólo de la superficie objeto de autos, y luego de las parcelas 11 y 12 en forma individual, por derivarse neutralidad respecto de lo edificado por cada parte al habérseles asignado parcelas en las cuales se rige lo que cada parte ha construido. ----------

-----Como puede observarse, la parte demandada no cuestiona la estimación de valores por su monto, sino sólo que se haya incluido en el valor tasado el monto de las edificaciones existentes en las parcelas objeto del presente proceso. Va de suyo entonces, que la quejosa en modo alguno cuestiona el monto sino sólo, la inclusión en la valuación de lo edificado.----------

-----En definitiva si la parte demandada entendía que las valuaciones acompañadas por el experto no eran acordes con la valuación de los bienes en juego, debió en esa oportunidad estimar el valor de lo que ella consideraba, ya que de lo que se estaba corriendo traslado era precisamente de las tasaciones acompañadas por el perito agrimensor (ver fs. 1208), lo que no hizo, ya que sólo se limitó a cuestionar, como ya se señalara, la inclusión del valor de lo edificado.----------

-----Si la parte entendía que no estaba de acuerdo con el monto de las estimaciones presentadas por el perito agrimensor debió estimar las suyas de conformidad con lo dispuesto por el art. 22 de la le XIII Nro. 4. ----------

-----Importa señalar, que a los efectos de la determinación del monto del proceso, en

el caso en particular se encuentra comprendido el valor del inmueble como también las construcciones realizadas pues conforme lo dispuesto por la sentencia definitiva Nro. 009/2016 obrante a fs. 520/545vta., la misma resolvió: "REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia apelada. En consecuencia de lo anterior, el pto. I de la parte resolutiva a fs. 465 queda redactado de la siguiente manera: "Haciendo lugar parcialmente a la demanda entablada por A. S.A. en contra de A. del S. S.A., declarando en consecuencia disuelto el condominio existente entre las partes sobre los Lotes X, X y X de la Manzana X de la ciudad de Trelew (art. 688 del C.P.C.C.). En consecuencia de lo anterior se deberá proceder a la división material del condominio de acuerdo al plano N° 3 de fs. 376, sin perjuicio de que en la etapa de ejecución de sentencia, se proceda a producir pericia de tasación a fin de establecer el valor actual del total del inmueble a dividir ***con el cálculo de todo lo construido en él***; como asimismo a establecer el valor de los lotes resultantes de la división propuesta en el plano N° 3 de fs. 376, ***incluyendo el valor de lo construido en cada uno de ellos***. Si como consecuencia de ello el valor de cada lote comparado con el del total del inmueble supera o no alcanza el porcentaje asignado a cada parte de acuerdo a la sentencia de fs. 2426/2440 del expediente 239/2005, confirmada por la de esta Sala a fs. 2489/2511vta. del mismo expediente, deberán efectuarse las correspondientes compensaciones entre las partes, teniendo en cuenta lo erogado por cada una en los gastos de lo construido dentro del inmueble a dividir. Se rechaza la pretensión de cobro de canon locativo por el uso exclusivo del inmueble de la demandada A. del S. S.A.". Asimismo, se confirma el fallo apelado en todo lo demás que fuera materia de agravio". (el resaltado es nuestro).----------

-----Indefectiblemente, en forma clara la sentencia que puso fin al conflicto suscitado entre las partes manda a dividir el inmueble debiendo efectuarse la valuación con el cálculo de todo lo construido. ----------

-----VII) Ingresando al análisis de la apelación interpuesta a fs. 1257/1259 por la parte demandada respecto de la regulación de los honorarios del perito agrimensor efectuada por el magistrado de grado, importa señalar que en orden a establecer una justa regulación de honorarios, partiendo del principio que establece la onerosidad de todas las tareas profesionales (art. 3 ley de arancel) y atendiendo a la labor cumplida por el perito agrimensor C. A. P. y resultado obtenido con ellas, y siguiendo una interpretación de la ley arancelaria ajustada a la realidad concreta del expediente y, puntualmente, al trabajo realizado por el nombrado profesional.----------

-----A partir de ello, dado lo dispuesto por el artículo 5 de la ley de arancel establece

que para fijar los honorarios se tendrán en cuenta, entre otras cuestiones, la naturaleza y complejidad del asunto, el resultado obtenido y el mérito de la tarea profesional desempeñada.----------

-----De allí que resulte, a criterio de esta alzada, que los emolumentos regulados en la suma equivalente al 4 % del monto del proceso para el perito resultan elevados. Es que, por su mérito, complejidad y resultado, de mantenerse dicho porcentual regulatorio constituiría un ejercicio abusivo del derecho de los profesionales a percibir honorarios.-

-----En el presente caso, más allá de que la regulación establecida por el magistrado de grado si bien se encuentra dentro de los parámetros del mínimo y máximo que fija la ley arancelaria (ver art. 60 de la ley XIII Nro. 4), es criterio de ambas Salas de esta Alzada regular los honorarios en sumas inferiores en aquellos casos en los que surge evidente que ello aparece desproporcionado e irrazonable para la economía del proceso, y en los cuales el monto del proceso en relación a los valores que arroja la aplicación directa de las normas arancelarias resulta exorbitante (esta sala, SIE Nro. 04/2012, SIE Nro. 05/2012, SIE Nro. 02/2013, SIE Nro. 57/2016, SIC Nro. 36/2018, entre otros).----------

-----Por su parte la sala “A” en igual sentido señaló que los porcentuales y mínimos podrán no ser aplicados si se aprecian notoriamente injustos –por desproporcionados– para la importancia económica de la defensa en examen (conf. arts. 13 y 15 de la Ley 24.432; conf. SIE Nro. 25/2012, SIE Nro. 03/2013, SICA Nro. 09/2014); en tanto que, como indicó el Superior Tribunal de Justicia, en esta tarea los jueces cuentan con un razonable margen de discrecionalidad (conf. S.T. Chubut, S.I. 18/S.C.A./2004 y sus remisiones).----------

-----A su vez esta Sala “B” ha señalado que “El 1255 del C.C. y C. confiere al juez la prerrogativa de apartarse de los topes mínimos establecidos en los ordenamientos arancelarios provinciales cuando se verifican en el caso los siguientes presupuestos: a) que el desequilibrio entre la verdadera entidad del servicio profesional prestado y la regulación mínima legal se aprecie ostensible; y b) que la causa no informe acerca de circunstancias especiales que justifiquen proveer a su mantenimiento. En este sentido, procede practicar una reducción considerable respecto de la escala mínima del arancel si su aplicación mecánica e irreflexiva, tomada en su estricta literalidad, y aisladas del contexto al cual acceden, conduce a un resultado irrazonable y desproporcionado con la labor cumplida” (Sala B, in re “S. A., S. A. c/ B., M. B. s/ Cobro de Haberes e Indemnización de ley” (Expte. Nro. 694 – Año 2016), SIL Nro. 002/2017). ----------

-----En virtud de lo expuesto, corresponde revocar la regulación de honorarios del perito agrimensor C. A. P. efectuada en la instancia de grado, para establecerlos de acuerdo a la labor efectivamente realizada en los presentes actuados en la suma equivalente al 2 % del monto del proceso, que se cuantifican en la suma de $ 2.235.590 (pesos dos millones doscientos treinta y cinco mil quinientos noventa).----------

-----VIII) Por último, en atención a cómo se resuelve la cuestión las costas de esta Alzada se imponen a la demandada perdidosa (arts. 69 y 70 del C.P.C.C.) por el recurso de apelación de fs. 1256. Sin imponer costas por la apelación de honorarios porque no las genera la materia regulatoria. ----------

-----Regular los honorarios por las tareas de alzada y teniendo en consideración el monto del proceso, la importancia de la gestión profesional desarrollada por cada uno de los profesionales que asistieron a las partes, el tipo de proceso de que se trata, éxito obtenido y demás pautas apreciativas que señala la ley arancelaria, este tribunal estima prudente regular los honorarios del Dr. L. M. O., letrado apoderado de la parte actora, en un 0,18 % del monto del proceso, mientras que los del Dr. M. A. S., letrado apoderado de la parte demandada, se regulan en la suma equivalente al 0,14 % del monto del proceso (conf. arts. 5, 6, 7, 13, 18, 32 y 46 de la ley XIII Nro. 4), en ambos casos con más el IVA si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871).----------

-----En su mérito, la Sala "B" de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE:**----------

-----I) CONFIRMAR la determinación del monto del proceso efectuada en el punto I) del resuelvo de la sentencia interlocutoria Nro. 050/2021. ----------

-----II) REVOCAR la regulación de honorarios efectuada al perito agrimensor C. A. P. dispuesta en la sentencia interlocutoria Nro. 050/2021 y establecerlos en la suma equivalente al 2 % del monto del proceso. ----------

-----III) CUANTIFICAR los honorarios establecidos en porcentaje del perito contador en la suma de $ 2.235.590 (pesos dos millones doscientos treinta y cinco mil quinientos noventa).----------

-----IV) IMPONER las costas de esta alzada a la demandada perdidosa (conf. arts. 69 y 70 del C.P.C.C.) por el recurso de apelación de fs. 1256. Sin imponer costas por la apelación de honorarios porque no las genera la materia regulatoria. ----------

-----V) REGULAR los honorarios del Dr. L. M. O., letrado apoderado de la parte actora, en un 0,18 % del monto del proceso, y los del Dr. M. A. S., letrado apoderado de la parte demandada, en la suma equivalente al 0,14 % del monto del proceso (conf. arts.

5, 6, 7, 13, 18, 32 y 46 de la ley XIII Nro. 4), en ambos casos con más el IVA si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871).----------VI) DEJAR constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y por hallarse vacante la restante vocalía de esta Sala (art. 274 del C.P.C.C. y art. 9 del Acuerdo Extraordinario Nro. 3145 del STJCh). ----------VII) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.----------

ALDO L. DE CUNTO
PRESIDENTE

SERGIO RUBÉN LUCERO
JUEZ DE CÁMARA

-----REGISTRADA BAJO EL NRO. ____30____ DEL AÑO 2021 – SIC – CONSTE. ----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA