----Trelew, 03 de junio de 2022. ----------

----**VISTOS**: El recurso de apelación interpuesto por el Dr. P. A., en representación de la parte actora y por derecho propio, mediante el escrito ID 598559 (fs. 482) contra la sentencia interlocutoria N° 0008/22 (fs. 478/480vta.), concedido a fs. 483 y 495, fundado mediante escrito ID 617861 (fs. 487/489vta.) y contestado por la contraria mediante escrito ID 633912 (fs. 492/493vta.).----------

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

-----I.- Que mediante la sentencia recurrida la Jueza *a quo*, en lo pertinente, determinó el valor del inmueble en cuestión en la suma de $88.593.750 y los honorarios de los letrados intervinientes en virtud de las regulaciones efectuadas en las diversas etapas del proceso. ----------

----Asimismo, impuso las costas por su orden y reguló los honorarios por las actuaciones en el presente incidente de los Dres. P. A. y M. B. en las sumas equivalentes a 12 JUS y 8 JUS, respectivamente. ----------

----Para decidir así, en lo pertinente, la magistrada indicó que no tendría en cuenta la pericia efectuada por el perito tasador J. P. M., sino que se apoyaría en el valor real de venta instrumentado mediante la escritura pública N° X. de fecha 01/09/2017 por medio de la cual I. B. S.A. adquirió las parcelas X. de la chacra X. por un total de U$S 1.400.000 y determinaría el monto del proceso teniendo en consideración el porcentaje que implica la parcela X. respecto del total de la superficie de la tierra y el valor total de la venta.-----

----Agregó que en el mencionado instrumento agregado a fs. 13/20, se constata que la parcela X. posee X. hectáreas, la parcela X. posee X. hectáreas y la parcela X. posee X. hectáreas, siendo un total de X. hectáreas, por lo que la parcela X. representa el 56,25% del valor real de venta del inmueble y, corolario de ello, correspondía determinar el valor del mismo en la suma de USD 787.500 a la cotización del dólar estadounidense oficial del Banco Nación de la Argentina, al tipo vendedor, como base regulatoria de los presentes autos. ----------

----Expuso que transcurrieron 5 años desde la venta del inmueble efectuada el 01/09/2017 y fue realizada en dólares estadounidenses, por lo que no sufrió desvalorización, ya que al efectuarse en el tipo de moneda indicada mantuvo incólume su valor al día de hoy (ver sentencia, fs. 479, cuarto párrafo/479vta., primer párrafo). ----

----En cuanto a la imposición de costas que corresponde al incidente, indicó que si bien debe cargarlas la parte que ha sucumbido en sus pretensiones, o en la errónea estimación que dio origen a la tasación efectuada por el perito, la regla es que, en principio, debe cargar con las costas la parte cuya estimación estuvo más alejada al valor que en definitiva se estableció. ----------

----En tal sentido, señaló que en este caso ambas partes se alejaron del valor del bien, y no fue utilizado el monto arrojado por el tasador, por lo que aplicó las costas por su orden.----------

----II.- Contra dicha decisión, el Dr. A., en representación de la actora, plantea dos agravios referidos a la determinación del monto del proceso y a la imposición de costas. ----En el primer agravio, señala que si bien la jueza tiene facultades para apartarse del dictamen pericial, se requieren conocimientos específicos para determinar el valor del inmueble de marras. ----------

----Sostiene que la juzgadora recurrió erróneamente a la escritura pública N° X. del 01/09/2017 en su búsqueda de parámetros objetivos, lo que derivó en determinar un monto mayor del proceso.----------

----Expone que las parcelas X., X. y X. del inmueble que figuran en la referida escritura pública presentan particularidades diferentes, ya que la parcela X. tiene frente hacia la calle L. y P. y los restantes hacia calle M., este último uno de los sectores de mayor valor inmobiliario en la ciudad de Trelew, circunstancia que proyecta diversos valores para cada parcela conforme su ubicación. Por ello, entiende que utilizar el porcentual de superficie y aplicarlo sobre el valor de compra resulta inaceptable y equivocado. ---------

----Indica que de la escritura pública de fs. 13/20 surge que el valor abonado detalladamente por su parte por la parcela X. fue menor al que se arribó en la sentencia. ----Añade que la afirmación de la juzgadora respecto a que al haberse efectuado la operatoria en dólares no sufrió desvalorización el inmueble, resulta dogmática por cuanto los valores de los inmuebles han sufrido modificaciones como consecuencia de las variables cambiarias de nuestra economía. ----------

----En su segunda queja, manifiesta que el perito fue designado a instancias de la contraria que solicitó directamente la intervención de un perito y que consintió expresamente ambos informes periciales rechazados.----------

----Agrega que la actividad impugnatoria de su parte dio lugar al rechazo de dichos informes y la consecuente determinación de oficio de la magistrada, por lo que –afirma– corresponde cargar las costas a la otra parte y no por su orden.----------

----III.- Como se observa, la recurrente no cuestiona que la sentenciante no haya considerado la pericia del tasador para determinar el valor del inmueble en cuestión sino que critica los parámetros que tuvo en consideración a tal fin luego de haber descartado el informe pericial. ----------

----Al respecto, debe recordarse que el juez es soberano al sentenciar en la apreciación de los hechos, dentro de los cuales se encuentra el dictamen. Así lo interpreta unánimemente la doctrina judicial; pero, en consonancia con las reglas de juzgamiento enunciadas por el precepto, se le ha señalado una valla, pues deberá “aducir razones de entidad suficiente” para apartarse de las conclusiones; “razones muy fundadas” para desvirtuarlo, pues el conocimiento del perito es ajeno al hombre de derecho (conf. CN. Civ., Sala B, 19/7/79, ED, 85-709; entre otros citados en Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, T° 2, pág. 522). En esta orientación, el magistrado no puede desvincularse arbitrariamente de la opinión del experto. En todos los supuestos fundará su discrepancia en elementos de juicio que

permitan desvirtuar el informe, concluyendo fehacientemente en el error o el inadecuado uso que el experto hubiere hecho de los conocimientos científicos de que su profesión o título habilitante necesariamente ha de suponérselo dotado (conf. CN. Civ., Sala D, 28/9/78, BCN Civil, 1978-VI-245, sum. 388).

----De tal modo, la naturaleza de la prueba pericial hace que el juez no se encuentre constreñido a aceptar necesaria y ciegamente sus conclusiones. Al igual que lo que ocurre con los demás medios probatorios, dentro del régimen de la sana crítica imperante en nuestro sistema procesal, a los fines de la apreciación de la prueba, el juzgador dispone de un amplio margen de libertad para la interpretación y valoración de todos y cada uno de los elementos probatorios incorporados al proceso, en tanto no caiga en una actitud arbitraria o sólo sustentada en un capricho personal (conf. Highton, Elena I. - Areán, Beatriz A. –Dirección–, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Editorial Hammurabi, Buenos Aires, año 2007, Tº 8, pág. 552). ----------

----Bajo tales premisas, se observa que la juzgadora se apartó del dictamen pericial efectuado por el Sr. M. aunque consideró adecuadamente –a los fines de determinar el valor del inmueble en cuestión, esto es, la parcela X. de la chacra X.– un elemento probatorio concreto con el que contaba y que resultaba categórico para el fin perseguido como es, justamente, el valor real de venta del bien en cuestión instrumentado mediante la escritura pública N° X. de fecha 01/09/2017 obrante a fs. 13/20 de la que surge que I. B. S.A. adquirió las parcelas X., X. y X. de la chacra X. de la ciudad de Trelew por un total de U$S 1.400.000.----------

---- Y, en función del porcentaje que la parcela en cuestión implica respecto del total de la superficie del inmueble adquirido, calculó el valor que le correspondía en particular, la que, al representar el 56,25% del valor real de venta del inmueble, determinó en la suma de USD 787.500 que calculó a la cotización del dólar estadounidense oficial del Banco Nación de la Argentina, al tipo vendedor, a la fecha de la sentencia recurrida ($112,50) para –finalmente– fijarlo en la suma de pesos $88.593.750.----------

----Ahora bien, la quejosa no da argumentos sólidos que desvirtúen el criterio de la sentenciante fundado precisamente en el instrumento que acompañó la parte actora –ahora recurrente– al proceso, esto es, la escritura pública N° X. obrante a fs. 13/20 de la documental reservada, y que en este acto se tiene a la vista, de la que surge el valor real del inmueble adquirido por la accionante (en el que se encuentra incluida la parcela en cuestión).----------

----Nótese que la apelante realiza un análisis propio, sin aportar información dotada de una capacidad suficiente como para ser siquiera considerada, basado en la ubicación que la parcela X. tiene respecto a las demás parcelas constituyentes del bien total y la proyección comercial inmobiliaria de la que podría gozar (ubicación sobre calle M. o L. P.), es decir, efectuando una valoración hipotética de las circunstancias que, no abunda destacar, fueron justamente las razones por las que la sentenciante de grado descartó la pericia realizada por el Sr. M. (ver sentencia, fs. 479, segundo y tercer párrafo). -------

----Por lo demás, en lo que respecta la conversión a la moneda de curso legal que realizó la magistrada respecto de la divisa estadounidense, tampoco se observa que resulte irrazonable el criterio si se tiene en consideración que el parámetro utilizado fueron datos oficiales y públicos que brinda el Banco de la Nación Argentina y, como dijo, se adecua a la legislación vigente de nuestro país.----------

----En cambio, la quejosa pretende nuevamente fundar su cuestionamiento en una supuesta variación de los precios de los inmuebles por variables cambiarias que ha sufrido nuestra economía en los cinco años que transcurrieron desde la celebración de la escritura pública N° X., más sin aportar mayores detalles al respecto, lo que claramente coloca a sus argumentos en el mero plano especulativo.----------

----En este orden, el recurrente sostiene que es de público y notorio conocimiento la reducción general de precios inmobiliarios. Cabe recordar que se entiende por hecho notorio aquel cuyo conocimiento forma parte de la cultura normal propia de un determinado círculo social en un momento determinado. No pueden darse a su respecto reglas precisas pero su característica es el dominio público, es decir, *que nadie lo pone en duda*, de tal manera que la convicción que de ella surge es tan firme como la que emana de una prueba directa (conf. esta Sala, CAT, SDC N° 15/2010). No es este el caso sobre la hipotética merma general de los valores de mercados sobre inmuebles que refiere la parte. ----------

----Por todo ello, se rechaza este primer agravio.----------

----IV.- En cuanto a la crítica referida a las costas impuestas por su orden, tampoco se observa que los argumentos de la recurrente resulten suficientes para desacreditar el criterio de la jueza *a quo* fundado –en esencia– en que ambas partes presentaron tasaciones que se alejaron del valor del bien determinado en el fallo recurrido.----------

----Al respecto, no es cierto –como asegura la quejosa– que la otra parte no haya efectuado una estimación del bien conforme lo establecido por el art. 22 de la ley arancelaria y haya solicitado directamente la intervención del perito. ----------

----Es que surge de las constancias de la causa, y fue destacado por la sentenciante –ver sentencia fs. 478, antepenúltimo párrafo–, que a fs. 350/351 el Dr. M. B. acompañó tasación realizada por el estudio inmobiliario “A. P.” de fecha 13/11/20 a fin de establecer la base regulatoria que da fundamento al incidente de marras. ----------

----Asimismo, si bien el Dr. B. no efectuó impugnación alguna respecto a los informes periciales presentados por el perito tasador, no resulta que los haya consentido expresamente, como parece dejar sentado la apelante al indicar que existió un “franco consentimiento” del letrado (ver fs. 489, cuarto párrafo). ----------

----De tal modo, no puede considerarse que la decisión de la magistrada resulte desajustada a las constancias de la causa y el criterio que impera en la materia, por lo que también corresponde desestimar este segundo agravio.----------

----V.- Por todo ello, corresponderá confirmar la resolución recurrida en todas sus partes en cuanto ha sido materia de recurso y agravios. ----------

----En atención a cómo se resuelve el presente, las costas de esta alzada se imponen a la parte apelante vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 69 y 70 del C.P.C.C.).----------

----Teniendo en cuenta la calidad, eficacia y extensión de los trabajos realizados, resultado obtenido y el carácter en el que actuaron, se regulan los honorarios de los Dres. P. R. A. y M. B., en las sumas equivalentes a 8 JUS para cada uno, teniendo en consideración lo dispuesto por el art. 32 de la ley XIII- N° 4 y que la regulación de honorarios efectuada en la sentencia recurrida arriba firme a esta Alzada (arts. 5, 6 bis, 7, 8, 32 y 46 de la ley XIII Nro. 4) ello con más IVA si correspondiera (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 Nro. III con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE**:----------

----I) CONFIRMAR la sentencia interlocutoria N° 0008/2022 obrante a fs. 478/480vta. en todas sus partes en cuanto ha sido materia de agravios.----------

----II) IMPONER las costas generadas en esta alzada a cargo de la apelante vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 69 y 70 del C.P.C.C.).----------

----III) REGULAR los honorarios de los Dres. P. R. A. y M. B., en las sumas equivalentes a 8 JUS para cada uno, teniendo en consideración lo dispuesto por el art. 32 de la ley XIII- N° 4 y que la regulación de honorarios efectuada en la sentencia recurrida arriba firme a esta Alzada (arts. 5, 6 bis, 7, 8, 32 y 46 de la ley XIII Nro. 4) ello con más IVA si correspondiera (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871).---------

----IV) 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. Aldo Luis De Cunto (art. 9 del Acuerdo Extraordinario Nro. 3145 S.T.J. y art. 274 del CPCC). ----------

----V) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE. ----------

GUILLERMO NICOLÁS WALTER
JUEZ DE CAMARA

SERGIO RÚBEN LUCERO
PRESIDENTE

--- **REGISTRADA BAJO EL Nº 016 DE 2022 – SIC.- CONSTE.-**

SECRETARIO DE REFUERZO

P. SEBASTIÁN ETCHART
SECRETARIO DE REFUERZO