----Trelew, 22 de marzo de 2023.----------

----**AUTOS Y VISTOS**: Estos autos caratulados: **“A. S.A. c/ A. del S. S.A. s/ División de Condominio”** (Expte. N° 661 - Año 2022 CAT), venidos a fin de resolver el recurso presentado por la demandada mediante escrito digital ID 884007 (12/11/2022, fs. 1375), contra la Sentencia Interlocutoria N° 126/2022, dictada el 10/11/2022 obrante a fs. 1369/1372, habiéndose concedido en fecha 17/11/2022 (foja 1377, primer párrafo) y fundado mediante el escrito digital ID 898074 (24/11/2022, fs. 1380/1381vta.), cuyo traslado (29/11/2022, fs. 1384, primer párrafo) fue contestado por la contraria mediante el escrito digital ID 909404 (05/12/2022, fs. 1388/1389vta.).----------

----Asimismo, mediante escrito digital ID 884009 (12/11/2022, fs. 1376/ vta.) la parte demandada apeló los honorarios del perito E. G. por considerarlos altos, concedido en fecha 17/11/2022 (fs. 1377, segundo párrafo).----------

----Por otro lado, la parte actora mediante el escrito digital ID 893993 (22/11/2022, fs. 1378, primer párrafo, primera parte), apeló la sentencia N° 126/2022 (fs. 1369/1372), concedida en fecha 24/11/2022 (foja 1379), el cual fue declarada desierto el 07/12/2022 (fs. 1390, segundo párrafo) por no haber sido fundado y apeló también los honorarios regulados en la mencionada sentencia por considerarlos altos, concediéndose dicho recurso el 24/11/2022 (foja 1379, segundo párrafo).----------

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

----I) En la Sentencia Interlocutoria N° 126/2022 el Juez de primera instancia rechazó la impugnación de pericia deducida por la parte demandada en escrito ID 821777 (fs.1351/1352 vta.) y en consecuencia aprobó la tasación del perito designado en autos, Sr. E. A. G. También, rechazó el pedido de compensación efectuado por A. S.A en escrito ID 848083, punto 4 inc. B (fs. 1364/vta.) y reguló los honorarios del perito tasador en la suma de $13.864.000, equivalente a un 4% del valor de los inmuebles objeto de la pericia (valor total de ambos inmuebles, lote 11 y 12, $346.600.000). ----------

----Para decidir respecto de la impugnación de pericia interpuesta por la demandada, consideró que la peritación es una actividad procesal desarrollada en virtud de encargo judicial por personas calificadas por sus conocimientos técnicos o científicos, mediante el cual se suministran a el/la Juez/a argumentos o razones para formar su convencimiento respecto de ciertos hechos cuya percepción o entendimiento escapan a las aptitudes del común de la gente. Dicho ello, analizó las objeciones que expuso A. del S. S.A y consideró que al no contar con razones científicas de peso no correspondía apartarse del informe técnico por la sola opinión contraria de la demandada, las cuales carecían de sustento científico, por lo que rechazó la impugnación deducida por A. del S. S.A.----------

----Sentado ello, analizó la procedencia o no de compensaciones entre las partes, conforme se había dispuesto en la S.D.C N° 09/2016, dictada por esta sala Sala en fecha 15/06/2016. Señaló que de los valores que habían sido establecidos por el perito tasador se puede advertir que el valor del lote X. (asignado a A. del S. S.A) comparado con el valor total del inmueble supera en la suma de U$S 59.098,97 el monto que le corresponde a la demandada de acuerdo al porcentaje señalado y del mismo modo el lote X. (asignado a A. S.A) no alcanzaba por idéntica suma al porcentaje asignado a la actora.----------

----Indicó que de la lectura de la de la SDC N° 09/2016 resultaba claro que las eventuales compensaciones dependían de las erogaciones que habían realizado las partes dentro del inmueble dividido. ----------

----Asimismo, trascribió lo argumentos que habían sido expuestos por esta Sala en la sentencia SD N°30/2009 en los autos: “A. del S. S.A c/ A. S.A s/ Ordinario” (Expte N° 239/2005) y concluyó que nada deberán compensarse las partes -más específicamente la demandada a la actora- por la división del condominio.----------

----Por último, el magistrado impuso las costas en el orden causado (conf. art. 70 y art. 72 del CPCC) atento al modo en que se resolvió la incidencia planteada y reguló los honorarios del perito tasador, el Sr. E. A. G., en un 4% del valor de los inmuebles objeto de la pericia (valor total de ambos inmuebles $346.600.000), equivalente a la suma de $13.864.000, para lo cual tuvo en cuenta la calidad, importancia y trascendencia de la labor desarrollada (conf. art. 5 y 60 de la ley arancelaria).----------

----II) Contra dicha decisión se alzó la demandada mediante escrito ID 884007 (12/11/2022, fs. 1375). Al expresar agravios en ID 898074 (24/11/2022), indicó que la pericia de tasación había determinado que el total del valor de la superficie conformada por la parcela X. y X. era de U$S 950.000 (parcela X. U$S 450.000 y parcela X. $ 500.000), calculó las sumas correspondientes a cada parte, atento los porcentajes establecidos, practicó liquidación e indicó que a los efectos de respetar los porcentajes que habían sido asignados, A. S.A debía pagar una compensación por el mayor de superficie asignada correspondiente a la suma de U$S 71.835, ya que la parcela X. es de mayor valor que la parcela X. y el porcentaje de la actora era inferior al de la demandada.----------

----Remarcó que el valor de lo edificado resultaba inocuo y que correspondía que la compensación respetara los porcentajes de cada parte conforme el valor que había sido asignado a cada superficie según la tasación aprobada. En tal sentido, expresó que el Juez de primera instancia, al establecer que no corresponden efectuar compensaciones entre las partes, se apartó de lo que había decidido esta Sala en S.D.C N° 09/2016 y ello conducía al absurdo de que la parte con menor porcentaje sea titular del inmueble de

mayor valor, alterando arbitrariamente lo pactado por las partes y lo dispuesto en sentencia definitiva de esta alzada.----------

----III) Por escrito ID 909404 (05/12/2022, fs. 1388/1389vta.) el Dr. L. M. O., en representación de la parte actora A. S.A., contestó el traslado conferido y expuso que la demandada se apartó de la cosa juzgada existente y pretendió ser acreedora de las sumas reclamadas, ingresando al proceso “por la ventana” el valor de las mejoras que de mala fe había construido sobre terrenos en condominio y cuyo valor trató de incorporar de manera extemporánea al juicio, cuando su rechazo ya había sido resuelto.----------

----Expresó que el reclamo de mayor valor no había sido planteado y que la demandada introdujo extemporáneamente ese reclamo.----------

----III) Mediante escrito digital ID 884009 (12/11/2022, fs. 1376/ vta.) la parte demandada apeló los honorarios del perito E. G. por considerarlos altos.----------

----Fundó su apelación en un antecedente de esta Alzada (S.I N° 30/2021), en el cual el este Tribunal había dispuesto modificar el porcentaje del 4% del valor del inmueble objeto de pericia, establecido por el Juez de primera instancia y en su lugar fijó en un 2% del valor del inmueble objeto de pericia. ----------

----IV) La parte actora mediante el escrito digital ID 893993 (22/11/2022, fs. 1378, segundo párrafo), apeló los honorarios perito E. G. por considerarlos altos. ----------

----El perito tasador, G., contestó el traslado por ID 899659 (fs. 1382/1383), expuso que era improcedente la estimación y valoración de sus tareas con idéntico parámetro que las consideradas para la labor de un agrimensor y que la actividad del perito tasador es distinta a la del agrimensor.----------

----Detalló que la tasación que realizó fue aprobada por el Juez de primera instancia luego de haber tenido que sortear una impugnación de la demandada y que el valor económico inherente al proceso se obtuvo con su experticia. Asimismo, indicó que el Juez a la hora de fijar sus honorarios tuvo en cuenta su trayectoria, la calidad, extensión y eficacia que la actividad aportó para que se resolviera la cuestión en debate y señaló que sus honorarios fueron fijados dentro del margen de discrecionalidad que los jueces disponen para ponderar los factores contenidos en la norma arancelaria.----------

----VI) Preliminarmente, a fin de demarcar la cuestión a resolver, se adelanta que sólo se tratara el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en ID 898074 (fs. 1380/1381 vta.), ya que el recurso interpuesto por la parte actora, mediante el escrito digital ID 893993 (fs. 1378), fue declarado desierto por no haberlo fundado el 07/12/2022 (fs. 1390, segundo párrafo), por lo que no corresponde su tratamiento en esta instancia.

----Dicho esto, observamos que el Juez de primera instancia, resolvió teniendo en cuenta, por un lado, la pericia de tasación aprobada, la cual determinó el valor actual del inmueble dividido con el cálculo de todo lo construido en él en la suma de U$S 1.244.950,

el valor de los porcentajes que a cada uno le correspondía (U$S 561.098,97 para A. S.A y U$S 683.851,03 para A. del S. S.A) y el valor total de cada uno de los lotes objeto de pericia (valor de terreno con mas lo construido en los lote X. y X.). Por el otro, lo dispuesto en las SDC N° 09/2016 y N° 30/2009, indicando que de la lectura de las mismas era claro que las eventuales compensaciones entre las partes dependían de las erogaciones que cada una había realizado en lo construido dentro del inmueble dividido y que de la pericia en examen surgía que el mayor valor de la citada parcela obedecía a la edificación realizada por A. del S. S.A, por lo que nada deben compensarse las partes.----------

----Por su parte, la demanda en su expresión de agravios señaló que la pericia de tasación había determinado que el valor total de la superficie, conformada por la parcela 11 y la 12, en la suma de U$S 950.000, asignándole a la parcela 11 un valor de U$S 450.000 y a la parcela 12 un valor de U$S 500.000. Indicó que el porcentaje correspondiente a A. del S. S.A (54,93%) ascendía a la suma de U$S 521.835 y el porcentaje correspondiente a A. S.A (45,07%) a la suma de U$S 428.065. Manifestó que a efectos de respetar los porcentajes asignados a cada parte, A. S.A debía pagar a A. del S. S.A el mayor valor de la superficie asignada, practicó liquidación y detalló que el saldo a pagar era equivalente a la suma de U$S71.835 en carácter de compensación. -

----Objetó que el Juzgador hubiera tenido en cuenta el valor de lo edificado al momento de determinar el valor de las respectivas superficies y alegó que dicha decisión modificó lo dispuesto por Sentencia Definitiva N° 09/2016 (dictada por esta Sala), la cual transcribió en su parte pertinente.----------

----En este punto, recordamos que por Sentencia Definitiva N° 09/2016 esta Sala dispuso que "…*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. 2489/2511 vta. 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…".*----------

----En este entendimiento, los argumentos del Juzgador en su resolución N° 126/2022 no alcanzan a ser refutados por la expresión de agravios en examen, ya que resulta adecuada la interpretación y la aplicación que realizó el magistrado respecto de la sentencia trascripta, la cual mandó a tasar el inmueble con el cálculo de todo lo

construido en él y a tener en cuenta lo erogado por las partes al momento de determinar la existencia de o no de compensaciones. Por ello, el agravio expuesto por la accionada no rebate los argumentos brindados por el sentenciante, por el contrario realizó un análisis paralelo, sobre cuestiones que ya habían sido tratadas y resueltas por esta Sala en las SDC N° 09/2016 y N° 30/2009. ----------

----No debe perderse de vista que la liquidación o ejecución de una sentencia debe cumplir con las bases establecidas en la misma, pues la primera siempre está unida a ella y es un paso hacia la realización práctica y efectiva de esa decisión, por lo que no es posible pretender realizar en la etapa liquidatoria modificaciones a la decisión tomada en la sentencia (conf. CAT, Sala B, SIC N° 97/2014; SDL 81/2016; CAE, SIC N° 79/2005; Falcón: "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo V, p. 75 y ss., Rubinzal Culzoni Editores; CAT, Sala A, SIL N° 06/2018; SDC N° 25/1995). ----------

----Para conmover el fallo, la recurrente debió efectuar un verdadero ataque a los pilares de la resolución de primera instancia o demostrar la errónea solución alcanzada. Como ya se dijo, sus agravios corren de manera paralela al razonamiento central del Juez de primera instancia, no llegando a conmover con sus manifestaciones los ejes fundamentales del decisorio. Así entonces, las motivaciones centrales del Juzgador han quedado incólumes ante las argumentaciones del apelante, en tanto contra dichos fundamentos del fallo no han sido expuesta, críticas específicas y racionales (confr.: CSJN, L.L. 137-538; esta Cámara, SDL 75/1993, SDL 55/1994, SDL 105/1995). ----------

----Así, a mérito de lo que hasta aquí expuesto, el recurso en tratamiento será declarado desierto. Las costas de segunda instancia se impondrán al apelante vencido en ella y no se regulan honorarios a su letrado, dada lo inoficioso del trabajo realizado (conf.: arts. 69 y 282 del CPCC; art. 3º, ley XIII nº4; STJCh, SI N° 89/SRE/2007; CSJN, Fallos312:1816).

----V) En cuanto al análisis de las apelaciones que interpuso a fs. 1376/1376 vta. la parte demandada y a fs. 1378 la parte actora, respecto de la regulación de los honorarios del perito tasador, importa señalar que en orden a establecer una justa regulación de honorarios, cabe tener en cuenta el principio que establece la onerosidad de todas las tareas profesionales (art. 3 ley de arancel), atendiendo a la labor cumplida por el perito tasador, E. G., resultado obtenido con ellas, 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, es de considerar que 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, a criterio de esta alzada, 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 se 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), debe tenerse en consideración que en mérito a las tareas desarrollas por el perito tasador, que en lo sustancial implicaron una labor aun menos compleja que la desarrollada en esta misma causa por el perito agrimensor y al cual se le redujeron en un 2% sus honorarios en S.I N°31/2021, es por las mismas razones que corresponde que se reduzcan, en un porcentaje aun mayor, los honorarios regulados al perito tasador. ----------

---- En este sentido, 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 N°. 04/2012, SIE N° 05/2012, SIE N°. 02/2013, SIE N° 57/2016, SIC N° 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 N° 25/2012, SIE N° 03/2013, SICA N° 09/2014, SIC N° 30/2021); 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. ----------

----Dicho esto, 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 (conf., esta sala en, S.I.L N°. 02/2017).----------

----En virtud de lo expuesto, corresponde revocar la regulación de honorarios del perito tasador, E. G., para establecerlos, de acuerdo a la extensión, calidad e importancia de

la labor efectivamente realizada en los presentes actuados, medida esta pauta cualitativa en los términos resueltos en el art. 481 del CPCC, en la suma equivalente al 1,5% del monto del proceso, que se cuantifican en la suma de $5.199.000 (pesos cinco millones ciento noventa y nueve mil) con más el IVA si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871). ----------

----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 interpuesto por ID 898074 (fs. 1380/1381) y sin imponer costas por la apelación de honorarios porque no las genera la materia regulatoria.----------

----Sin regulación de honorarios al Dr. A. M. S., letrado apoderado de la demandada, por lo inoficioso de las tareas cumplidas y teniendo en consideración el monto del proceso, la importancia de la gestión profesional desarrollada por el profesional, 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 0,14 % 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) DECLARAR desierto el recurso de apelación deducido con fecha 12/11/2022 (ID 884007) y que fue concedido el día 17/11/2022.----------

----II) REVOCAR la regulación de honorarios efectuada al perito tasador dispuesta en la sentencia interlocutoria N° y establecerlos en la suma equivalente al 1,5 % del monto del proceso. ----------

----III) CUANTIFICAR los honorarios establecidos en porcentaje del perito tasador en la suma de $ 5.199.000 (pesos cinco millones ciento noventa y nueve mil), con más IVA si correspondiere.----------

----III) 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 interpuesto a fs. 1375. Sin imponer costas por la apelación de honorarios porque no las genera la materia regulatoria.----------

----IV) REGULAR los honorarios del Dr. L. M. O., letrado apoderado de la parte actora, en un 0,14% del monto del proceso, sin regulación de honorarios al Dr. M. A. S., letrado apoderado de la parte demandada, con más el IVA si correspondiere. ----------

----VI) REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

GUILLERMO NICOLÁS WALTER
JUEZ DE CAMARA

SERGIO RÚBEN LUCERO
PRESIDENTE

ALDO L. DE CUNTO
JUEZ DE CAMARA

--- **REGISTRADA BAJO EL Nº 008 DE 2023 – SIC.- CONSTE.-**

PABLO SEBASTIÁN ETCHART
SECRETARIO DE REFUERZO