000240/2022

Comodoro Rivadavia, cinco de septiembre de 2023.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"D. S. P. I. en autos: "D. S. P. I. c/Municipalidad de Comodoro Rivadavia s/Ejecución de Sentencia - Expte n° 15936/06 y su incidente Expte n° 231/2011" s/ INCIDENTE ESPECIAL (Determinación de valor inmueble-art. 519 CPr)", Expte. N° 240 Año 2022.**

I- Antecedentes del caso.

El Superior Tribunal de Justicia de Chubut, dictó sentencia definitiva n° 32/2021 y ordenó formar incidente especial-art. 519 CPr.- a los fines de determinar el valor equivalente al inmueble que la ejecutada debía entregar al ejecutado y no pudo cumplirse, decisión que dio origen a estas actuaciones.

El 12 de mayo de 2022 se intimó a ambos litigantes a que estimen el valor del inmueble objeto de la ejecución, bajo apercibimiento de designar perito tasador y determinación de oficio.

La Municipalidad de Comodoro Rivadavia contestó y estimó el valor del inmueble sin mejoras en la suma de $25.890.302,50, adjuntó documental y solicitó la apertura de cuenta judicial (ID 670900).

El ejecutante – D. S. P.- interpuso recurso de reposición contra el trámite de incidente especial. Contestó traslado, adjuntó documental, rechazó la estimación realizada por la contraria e hizo la propia determinando el valor del inmueble en la suma de $49.333.460. Solicitó daños y perjuicios (ID 681206).

El recurso de reposición contra el tipo de proceso fue rechazado.

La Municipalidad de Comodoro Rivadavia adjuntó boleta de depósito judicial por la suma de $25.890.302,50, suma que da en pago (22 de junio de 2022 ID 718726).

El actor rechazó la oferta de pago y solicitó apertura a prueba.

Esta Cámara de Apelaciones dictó Sentencia Interlocutoria n° 391/2022 que rechazó el pedido de daños y perjuicios solicitado por el actor por existir litispendencia.

En dicha resolución se abrió a prueba el incidente y se proveyó la ofrecida por las partes. Se tuvo presente la documental adunada por actora y demandada, se fijó audiencia a fin del reconocimiento de documental (tasaciones) aportada por la actora, se ordenó prueba pericial a fin de tasar el valor del inmueble por perito designado de oficio y se determinó los puntos de pericia.

La Municipalidad de Comodoro Rivadavia apela la sentencia interlocutoria dictada, recurso que es denegado por el tribunal en los términos del art. 383 del CPr.

Se continúo con el trámite y se realizaron las audiencias testimoniales fijadas de reconocimiento de documental que, fracasaron por la ausencia de los testigos citados.

El 3 de noviembre de 2022 el perito designado de oficio, Ing. J. H. presentó su dictamen, estimando el valor comercial del inmueble en la suma de $47.500.000 (ID 873199).

Requerida la causa por el Superior Tribunal de Justicia de Chubut en razón del recurso de queja

interpuesto por la ejecutada contra el rechazo de su impugnación contra la resolución n° 391/2022, se eleva el expediente a dicho tribunal.

El STJCH dicta el 13 de junio de 2023 por Sentencia Interlocutoria n° 97/2023, hace lugar al recurso de la MCR en relación al único agravio que fue objeto de tratamiento y dispuso que esta Cámara de Apelaciones al momento de resolver no debía considerar el punto ii) del informe pericial presentado en ID 873199.

Devueltos los autos, pasan a resolver.

II- Realizada la reseña del caso corresponde entrar al estudio del presente y determinar el valor del inmueble.

a) Valor del inmueble.

Consta que la Municipalidad de Comodoro Rivadavia presentó la valuación del inmueble identificado como parcela X. Mza. X. Sector X. Circunscripción X., sito en calle M. de A. X., ciudad, con una superficie de 991,03 m2 en la suma de $25.890.302,50.

Señaló que el monto surge de multiplicar el valor del metro cuadrado de u$s220,00 m2 por la superficie del terreno, al tipo de cambio oficial del Banco Central de $118,75. Adjuntó tasación realizada por el Departamento Económico de la Dirección General de Catastro de la municipalidad.

El señor D. S. P. presentó su valuación en la suma de dólares estadounidenses doscientos treinta y dos mil setecientos cinco (u$s 232.705), utilizó el tipo de cambio denominado dólar MEP y sostuvo que el valor del inmueble es de pesos cuarenta y nueve millones trescientos treinta y tres mil cuatrocientos sesenta ($49.333.460).

Manifestó que apoya la tasación realizada por la inmobiliaria T. que tasó el inmueble en u$s323.700 al tipo de cambio vendedor del Banco Nación Argentina, que se traduce en la suma de $39.976.950.

De lo expuesto surge la falta de conformidad entre las valuaciones realizadas por las partes; si bien ambas adoptan como valor referencial el valor dólar del metro cuadrado, el valor unidad estimado es diferente. La Municipalidad de Comodoro Rivadavia estima el valor metro cuadrado en u$s220/m2 y el accionante en u$s234,81/m2 (dólar blue tasación inmobiliaria Z.), lo que marca que las valuaciones presentadas difieran respecto del monto del valor del inmueble.

El perito tasador a su vez informa las características del terreno, ubicación, dimensión del mismo, lo comparó con otros de similares medidas y ubicación y estimó conforme valores de mercado utilizando como valor de referencia el valor dólar billete ($291 a la fecha del dictamen), estimando que el valor comercial del terreno es de $47.569.440.

En este sentido cabe considerar las características y ubicación del terreno informadas por el perito, debiéndose morigerar el valor de mercado no solo por las razones señaladas por el experto sino también porque no estamos ante una transacción comercial entre particulares con aplicación de las pautas del mercado inmobiliario sino que, el terreno cuyo valor debe determinarse es de origen tierra fiscal y, además, su venta fue consecuencia de un proceso administrativo de adjudicación a un precio menos competitivo que los valores de mercado.

Por lo que, como se señaló, no habrá de tomarse en cuenta el valor dólar billete del mercado informal (dólar blue) en tanto entendemos constituiría un enriquecimiento sin causa de la parte actora.

Así, aplicando el principio de razonabilidad y un promedio de las tasaciones realizadas por las partes y por el perito tasador de oficio, dada la falta de impugnación de la experticia y que esta es la más actual, consideramos adecuado determinar el valor del inmueble que nos ocupa –por tratarse de tierra fiscal- en la suma de $47.500.000, debiendo la obligada al pago integrar la suma depositada judicialmente hasta el monto enunciado en el plazo de diez días de quedar firme la presente.

En relación a las demás peticiones de la actora correspondientes al ID 888687, atento las resoluciones anteriores firmes y lo ordenado por el STJCH en SI 97/2023, no corresponde dictar pronunciamiento sobre el tema.

V- En relación a las costas del proceso, teniendo en cuenta los fundamentos expuestos en la sentencia definitiva n° 32/2021 del STJCH en relación a la conformidad de las partes en la aplicación del art. 519 del CPr., por cuya razón impone las costas por su orden, corresponde por su implicancia mantener tal criterio e imponer las costas del presente en el orden causado (arts. 69, 70, 2 CPr); con la salvedad de las correspondientes al perito actuante que se imponen a la parte demandada, por comprender trabajo profesional acaecido por imposibilidad de cumplimiento de lo principal, que correspondía a dicha parte.

Se regulan los honorarios teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, etapas, labor desarrollada y éxito obtenido y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados (Ley XIII 4 y 15, arts., 5 a 7, 32, y ss).

Por ello, la Cámara de apelaciones de la Circunscripción Judicial II con asiento en Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1) Determinar el valor del inmueble identificado como parcela X. mza X. sector X. circ. X., sito en calle M. de A. X., ciudad, en la suma de $47.500.000, debiendo la ejecutada obligada al pago integrar la suma depositada judicialmente hasta el monto enunciado en el plazo de diez días de quedar firme la presente.

2) Imponer las costas del incidente por su orden, con la salvedad de las correspondientes al perito actuante que se imponen a la demandada conforme el considerado pertinente.

3) Regular los honorarios por su actuación en el incidente del Dr. J. M. F. de las C. en el 13%, de la Dra. L. F. M., en 4 jus, de los Dres. I. A. V., G. G. y E. G. H. J., en forma conjunta, en 10%, del perito J. S. H., en el 2%, todos del monto del proceso con más la alícuota por IVA si correspondiere.

4) Regístrese y notifíquese.

REGITRDA BAJO EL N° 467 DEL AÑO 2023
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS