000327/2024

Comodoro Rivadavia, 12 de septiembre de 2024.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"O., V. G. c/ S., D. s/ ORDINARIO", Expte. Nro. 327/2024,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte. Nro. 20194/2014).

I. Llegan estos autos a conocimiento de esta instancia, por haber interpuesto la parte actora (ID 1460433) recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria Nº 70/2024 que aprueba la tasación efectuada por el perito J. Q. (ID 1419292).

Se queja porque no se trataron los planteos concretos que hizo respecto a los graves vicios de los que adolece el informe pericial. Sostiene que la pericial presenta errores de forma y de fondo. Expresa que se cuestionó que se incluyera en la tasación el valor de las mejoras de la propiedad de la actora toda vez que la base regulatoria de los honorarios -objeto de la tasación encomendada- conforme los términos de la Sentencia Definitiva, fue el valor del inmueble objeto de la usucapión, es decir; el objeto del juicio fue el terreno propiedad del demandado y no las mejoras introducidas por el actor. Añade que la jueza aprobó la tasación del perito quien en forma incorrecta incluye el valor de las mejoras (U$S 15.000) en la base regulatoria de los honorarios de los letrados y peritos intervinientes. Cita jurisprudencia.

Asimismo se agravia porque considera que la pericia no tenía ninguna conclusión técnica que pueda ser

cuestionada científicamente, limitándose el perito a emitir una simple opinión. Manifiesta que la pericia no refiere a los procedimientos técnicos u económicos que utilizó ni el desarrollo de los mismos ni los valores de referencia ni valores del mercado en operaciones similares o valores inmobiliarios de acuerdo a la zona para arribar a establecer el valor que le asigna al inmueble sino que los mismos corresponden exclusivamente con “sus apreciaciones personales” en forma arbitraria y carente de todo sustento técnico atribuyendo un valor genérico de U$S 75.000. Cuestiona que no se consideró la actual recesión económica, ni la ausencia de operaciones inmobiliarias por falta de demanda, ni las dificultades para acceder al mercado de cambio, que el inmueble carece de título de propiedad, que se trataba de derechos litigiosos, que el inmueble no tiene acceso directo a la calle, todas circunstancia que afectan negativamente sobre los valores de mercado del inmueble.

También cuestiona el momento en que debe computarse la conversión en pesos del monto relativo de los bienes que integran la base regulatoria, ello por cuanto aún cuando el perito tenga en cuenta que el valor de las operaciones inmobiliarias es en dólares estadounidenses, su informe debió haber sido expresado en moneda de curso legal convertida de acuerdo al valor oficial a la fecha de presentación de su informe.

Asimismo se queja por la decisión de la jueza de que el valor expresado en dólares deberá tomarse al valor oficial a la fecha de inicio de la ejecución de honorarios o de pago, lo que suceda primero, resultando ello carente de lógica toda vez que lo deja fluctuando a voluntad de los letrados o perito acreedores especulando con las actualizaciones cambiarias que pudieran suscitarse, en perjuicio de la demandada deudora.

Finalmente se queja de los honorarios regulados al perito tasador por considerarlos altos. Hace reserva del caso federal.

Corrido traslado, la contraria no contesta.

III. El tratamiento de esta impugnación exige, con carácter previo, la evaluación de la regularidad del trámite procesal.

Previamente es dable recordar que por sentencia definitiva N° 58/2027 –firme- dictada en este proceso, se admitió la pretensión de usucapión incoada, declarando probada la posesión hábil de la actora, con retroactividad al 31 de diciembre del año 1986, para prescribir veinteñalmente y adquirir el derecho real de dominio designado como fracción de terreno compuesta por 13 metros de frente, trece metros de fondo, 23 metros de lateral izquierdo y 23 metros de lateral derecho correspondiente al lote “D”, parcela X., manzana X., ubicado sobre calle Saavedra N° X. de Comodoro Rivadavia, departamento Escalante, Provincia del Chubut. Se reguló los honorarios de los letrados y perito intervinientes en un porcentual sobre el valor del inmueble objeto de la usucapión. Y se dispuso que

el valor del bien de la demanda, se determinaría en la etapa de ejecución de sentencia por el procedimiento previsto en el art. 22 de la ley arancelaria.

La vista contemplada en el art. 22 tiene la finalidad de determinar el monto del proceso mediante la estimación del valor de los bienes por parte del profesional y del obligado al pago de los honorarios. Por tanto, todos los interesados tienen la carga de estimar ese valor quedando, en caso de incumplimiento, sometidos a las consecuencias que se deriven de tal omisión.

Estas estimaciones no deben ser sustanciadas entre los interesados.

Así, la finalidad del trámite previsto en la citada norma es procurar que la retribución sea efectuada sobre la base de valores reales y actuales.

En el supuesto de que se guardara silencio a la vista conferida, la jurisprudencia lo ha interpretado con acierto como asentimiento tácito, toda vez que es una de las hipótesis en que las partes deben obligatoriamente expedirse (art. X.3 C.C.C.- ex art. 919) (Cám. Nac. Civ., sala G, 10/4/91)

Ahora bien, la disconformidad sólo puede expresarse mediante estimaciones diferentes. La mera expresión de disconformidad, sin formular una propia estimación o guardando silencio ante la vista conferida, entendemos hace aplicable la doctrina emergente del referido art. X.3 del C.C.C. (Cfme. Ure-Finkelberg “Honorarios de los profesionales del derecho”, LexisNexis pág 183).

Debemos recordar que en autos las costas de primera instancia fueron impuestas al Sr. D. S. –demandado-, quien se encuentra ausente. Y que a fs. 56, se designó

como abogado del ausente a la Dra. María Andrea Caleri-Defensora Pública.

El análisis de las actuaciones evidencia el incumplimiento de éste trámite.

Es que frente al pedido del perito tasador ingeniero E. C. de fs. X.6, se corrió vista al profesional y a las partes para que estimen el valor del inmueble –fs. X.7-. Siendo notificadas el 12/9/2019 –fs. 274-.

A fs. X.9/270 y 272, el Ing. C. estima el valor del bien y acompaña tasación del inmueble realizada por el martillero público J. A. Q. en la suma de $2.300.000 (terreno) y $1.200.00 (vivienda).

A fs. 271, se corre traslado de la tasación efectuada.

A fs. 275/277 la actora efectúa manifestaciones e impugna la tasación.

El 30/10/2019, se designa como perito tasador al martillero C. –fs. 280-.

A fs. 281/282, el Ing. E. plantea revocatoria y el 4/12/2019, se corre traslado del recurso (fs. 285).

El 9/6/2022, la actora acompaña valuación fiscal y solicita se libra oficio a la Dirección General de Catastro e Información Territorial. Y el 29/7/2022, se agrega el oficio debidamente diligenciado.

El 17/10/2022, el Ing. C. estima nuevamente el valor del bien inmueble en U$S 70.000,00 de acuerdo al valor del Dólar con liqui que es el utilizado en el mercado inmobiliario y que a la fecha de este escrito asciende a la suma de U$S1 = $ 319,31; a fin de que se regulen sus honorarios profesionales.

El 8/11/2022, se ordena correr traslado de la estimación del valor del inmueble; y el 15/11/2022 (ID 885583), contesta traslado la actora impugna la estimación del monto realizada por el Ing. C. y acompaña valuación fiscal del inmueble fechada el 19/5/2022, la cual asciende a la suma de $ 343.551. Y el 17/11/2022 (ID 890481), contesta traslado el demandada solicita se rechace la estimación del Ing. C..

El 24/11/2022, el Ing C. solicita se designe perito tasador para que establezca el valor del inmueble. El 30/11/2022, se designa como perito tasador a J. A. Q., quien acompaña pericia el 16/3/2024 (ID 1419292).

Corrido traslado, impugna la actora (ID 1430612) y la demandada (ID 1436011).

El 10/4/2024, se dicta la sentencia que aquí se recurre.

Ahora bien, el Tribunal el 15/7/2019, una vez que corrió vista por el término de tres días a las partes y al profesional a fin de que estimen el valor de los bienes –fs. X.6-; habiendo estimado el valor del bien inmueble únicamente el Ing. C. –fs. X.9/270 y 271- y vencido el plazo para hacerlo las partes, quienes guardaron silencio al respecto, debió resolver la cuestión.

Pero en cambio en forma errónea ordenó correr traslado a las partes, de la estimación –tasación- presentada por el Ing. C., no previéndolo el procedimiento de la ley arancelaria.

Como ya señalamos, la actora contestó traslado e impugnó la estimación –tasación- del profesional sin

efectuar su propia estimación del valor del bien y solicitó la designación de un perito tasador (ver fs. 275/277).

Así la norma prevé la designación de un perito tasador de oficio en caso de disconformidad ante estimaciones diferentes. Como ya dijimos, la mera expresión de disconformidad, sin formular una propia estimación o guardando silencio ante la vista conferida como sucedió con la presentación de fs. 275/277 no conduce a que se designe un perito tasador.

Sin perjuicio de la equívoca tramitación realizada para arribar al valor del bien inmueble –base de regulación de los honorarios profesionales-, visto que las partes y el perito han consentido tales actuaciones y además teniendo en cuenta que han transcurrido más de cinco años desde que el juez mandó a estimar el valor del bien y considerando que la estimación del Ing C. de fecha X./7/2019 se encuentra desactualizada atento la economía fluctuante de nuestro país, hecho que es de público conocimiento; se tendrá en cuenta como base regulatoria de los honorarios profesionales, el valor del terreno -U$S 60.000- que surge de la pericia efectuada por el tasador Q. presentada el 16/3/2024 (ID 1419292).

Brindamos las razones de tal conclusión.

En primer lugar porque no podemos desentendernos de que, definitiva, se trata de que la tasación del inmueble encuentre sustento en valores reales y actuales, como se estableciera en la sentencia definitiva.

En tal sentido, se advierte que el mercado de los bienes inmuebles en nuestro país se maneja con tasaciones efectuadas en dólares estadounidenses atendiendo a la estabilidad de dicha especie de moneda frente a las contingencias económicas, ante la consiguiente posibilidad de proteger el valor de las inversiones y bienes, resulta por ello frecuente —por ser una práctica habitual acorde a los usos y costumbres- que los expertos expresen las tasaciones de los inmuebles en dicha moneda.

Resultando acertada la interpretación armónica del principio de integralidad de pago con el criterio de actualidad para la fijación del valor del inmueble, por lo que el agravio del recurrente que cuestiona la moneda en que se valuara el bien resulta inadmisible.

En cuanto a la queja respecto del momento en que debe tomarse el valor oficial del dólar -fecha de inicio de ejecución de honorarios o de pago-, lo que ocurra primero, el cual según el recurrente se deja fluctuando a la voluntad de los letrados y peritos quienes pueden especular con las actualizaciones cambiarias que pudieran suscitarse, tampoco le asiste razón, es que siempre quien debe cancelar la deuda por honorarios puede liberarse realizando el pago; mediante el depósito de la suma de dinero que surja de la operación matemática, de convertir el porcentaje regulado a los profesionales a la cotización del dólar oficial en el momento del pago.

En segundo lugar se advierte que si bien la pericia valuadora ha sido escueta la misma contiene las

referencias mínimas que permiten valuar el inmueble, como su ubicación en Barrio Centro de la ciudad y en zona alta no inundable, superficie del terreno, antigüedad de la vivienda y la evolución en la construcción de la misma con detalle de las características arquitectónicas de la misma.

La recurrente impugna la pericia pero no ha aportado elementos de juicio ni precisiones técnico científicas que permitan concluir, de modo fehaciente en torno a la indebida interpretación o al error en las conclusiones a que arriba el experto sobre cuestiones propias de su profesión, por el contrario, la impugnación –tanto la efectuada a fs. 275/277 como la realizada mediante ID 1430612)- solo revela un mero disenso discrepancia con la conclusión a la que arriba el perito, pero sin incorporar otros elementos probatorios que permitan sostener fundadamente una opinión distinta.

En esta situación, la sana crítica aconseja aceptar lo dictaminado por el perito ante la ausencia de argumentos científicos de mayor peso.

En este entendimiento, las manifestaciones formuladas por el recurrente tanto en el memorial como al impugnación la tasación obrante en autos resultan insuficientes para desmerecer las conclusiones a las que arribó el experto, por lo que corresponde confirmar la resolución recurrida.

Si le asiste razón al recurrente cuando se queja porque se toma el valor total de la tasación U$S 75.000, que comprende el terreno U$S 60.000 y lo construido U$S

15.000, cuando se debe tomar solo el valor del terreno. Y ello es así porque la jueza no especificó que el inmueble debía considerarse en las condiciones en que se encontraba al inicio de la posesión. Por este motivo entendemos prudente establecer que dada la naturaleza del presente juicio, que declara la prescripción adquisitiva al momento en que dio comienzo la posesión del predio -31/12/1986-, sin considerar el valor de las mejoras y lo construído.

Así la jurisprudencia ha dicho "...a los efectos de regular honorarios en los procesos de usucapión se debe tomar como base el valor del inmueble sin tener en cuenta las mejoras y/o servidumbres posteriores al inicio de la usucapión..." (Cfme. "Sucesores de M.I. c/Provincia de Río Negro s/ Usucapión", 01/08/2008, ST de RíO Negro, Sentencia Nº 107, Expte. 244-SC).

Por último en cuanto a la queja de los honorarios por altos del perito tampoco le asiste razón.

La Jueza regula los honorarios del perito tasador en el 3% del monto de la estimación (conf. arts. 5/9, 22 y 60 de la Ley XIII N° 4).

En efecto, la tarea del citado profesional está prevista específicamente en el art. 60 de la ley arancelaria que establece que el honorario de los peritos, cualquiera sea su profesión o especialidad, por su actuación en un proceso judicial, cuando éste verse sobre sumas de dinero o bienes susceptibles de apreciación pecuniaria, serán fijados entre el 1% y el 5% del monto de la sentencia. Para fijar el monto del

honorario se tendrán en cuenta las pautas establecidas por el art. 5° en lo que resulten de aplicación.

Ergo, existen en el arancel de honorarios, un conjunto de pautas generales tales como mérito de la labor, eficacia y extensión del trabajo, entre otros, que constituyen la guía permanente para lograr una retribución justa y razonable. Desde esta perspectiva, deben ponderarse también la índole y eficiencia de la labor profesional cumplida en la causa.

Valorando la tarea profesional desarrollada por el perito tasador que fuera designado el 30/11/2022 y la pericia presentada (ID 1419292), se considera que los honorarios regulados en la primera instancia y que fueran motivo de apelación resultan ajustados a derecho y acordes a la escala arancelaria.

Por lo expuesto, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la actora (ID 1460433) y en consecuencia, revocar parcialmente la providencia fechada el 10/4/2024, determinando el valor del bien inmueble en la suma de U$S 60.000, conforme pericia (ID 1419292).

IV. Las costas de esta instancia, por el principio objetivo de la derrota, se imponen a la recurrente vencida (art. 69 del C.Pr.)

Se regulan los honorarios profesionales, teniendo en cuenta la calidad, eficacia y extensión de los trabajos realizados, resultado obtenido y el carácter en el que actuaron (arts. 5, 6, 7, 8, 32 y 46 de la ley XIII Nro. 4 modif. N° 15)

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° II con asiento en Comodoro

Rivadavia,

RESUELVE:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la actora (ID 1460433) y en consecuencia, revocar parcialmente la providencia fechada el 10/4/2024.

2) Determinar el valor del bien inmueble en la suma de U$S 60.000, conforme pericia (ID 1419292).

3) Imponer las costas de esta instancia a la recurrente vencida.

4) Regular los honorarios profesionales del Dr. D. A. T. en el VEINTICINCO (25%) POR CIENTO de los honorarios que corresponda regular en la instancia de origen.

5) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

La presente es firmada por dos vocales de Cámara, por encontrarse en uso de licencia la Sra. Jueza de Cámara Dra. Verónica Daniela Robert, y existir concordancia en la solución del caso.

REGISTRADA BAJO EL N° 456 DEL AÑO 2024

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS