000958/2024

Comodoro Rivadavia, 14 de febrero de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **“P., H. H. c/ I., E. R. y otro s/DESALOJO”, Expte. Nro. 958/2024,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral, Rural, de Minería de la Sarmiento (Expte. Nro. 67/2020).

I. Llegan estos autos a conocimiento de esta instancia, por haber interpuesto recurso de apelación la Dra. F. M. U. (ID 1655913) en su propio derecho, el codemandado E. R. I. (ID 1655955), el Dr. J. A. A. (ID 1656123) en derecho propio, contra la sentencia interlocutoria Nº 93/2024 que determina el valor del inmueble objeto del proceso y monto del proceso en u$s 60.000, regula los honorarios del perito tasador, martillero E. A. G., en el 4% y condena a los codemandados y a sus abogados solidariamente a su pago.

II. Que los agravios formulados por el Dr. J. A. A. mediante (ID 1681738) adhieren al memorial de la Dra. F. M. U. (ID 1681767).

Que se agravian los profesionales luego de reseñar los antecedentes de la causa. Critican la sentencia interlocutoria Nº93/2024 por incongruencia y arbitrariedad en tanto el juez no tuvo en cuenta al momento de determinar el valor del juicio las mejoras introducidas en el terreno, las que describen y que fueron objeto de pedido de explicaciones al perito tasador. Que les resulta equivocado el uso de la “nuda tierra” a los fines de la valuación. También expresan

que hubo una equivocada valoración de los hechos, afirman que ello resulta de no considerarse el tendido eléctrico ni los conductos para el transporte de agua al inmueble, lo que a su entender mejora su valor. Así agregan que se omitió considerar las constancias de la causa que entienden describen la disponibilidad de agua en diversos sectores del inmueble, existencia de calles y puentes enripiados, hectáreas niveladas y sembradas, corrales, potreros y balanza. Reputan contradicción con antecedentes semejantes en la zona y jurisdicción. Sintetizan que tanto la pericia de tasación del martillero G. y la sentencia dictada no se ajustan a las constancias de la causa ni son una derivación del derecho vigente, solicitan se desapruebe la pericia de tasación y se revoque la sentencia en todas sus partes ordenándose una nueva pericia. En subsidio dejan apelados por altos los honorarios regulados en favor del martillero G.

Que respecto a la apelación del codemandado, Sr. E. R. I., expresa agravios con el patrocinio de la Dra. U. mediante ID 1681771, los que en atención de dicho memorial se circunscriben a la imposición de las costas y por altos respecto de los honorarios del perito tasador, adhiriéndose también a los agravios de su letrada en el punto 3 solicitando se revoque la sentencia.

Que corrido traslado de los memoriales que circunscriben la actuación de este tribunal fueron contestados por el perito tasador, Martillero Público, E. A. G., mediante ID 1698385, solicita el rechazo de los agravios de los apelantes y la confirmación del

decisorio; y por la parte actora, Sr. H. H. P., con el patrocinio letrado de los Dres. M. F. M. y H. H. P. P., que en primer lugar aducen la inexistencia de agravio y solicitan se declare la deserción del recurso (art. 268 CPr.). Contesta la expresión de agravios solicitando su rechazo, afirma que las elevadas estimaciones realizadas por los profesionales notoriamente se apartan de lo dictaminado por el perito y del valor de compra en la escritura, rebate que la electricidad de la zona no haya sido considerada al momento de valuar el bien, controvierte la situación de los supuesto caminos y puentes enripiados, que sería huellas dentro de la chacra, así como la nivelación del terreno. Entiende la actora que el método empleado para valuar la propiedad resulto apropiado y que las mejoras no son tales, sino que entiende son muy precarias y no tienen la incidencia que las apelantes observan, también que parte de las mejoras identificadas por los apelantes están incluidas en la estimación del valor de la tierra (tranquera y alambrado), y que sólo pretenden confundir. Contesta respecto a la omisión de las hectáreas sembradas dan cuenta de la inexistencia al momento de la visita del perito, aunque hubieran existido en el pasado.

Que concluye el actor en oponerse a que se designe un nuevo tasador y por los motivos expuestos solicita se confirme la sentencia.

III. Antecedentes:

Que por sentencia definitiva N° 06/2022 dictada el 07/03/2022 se rechazó la pretensión de desalojo del Sr. H. H. P. contra los Sres. E. R. I. y J. A. G. respecto

del inmueble identificado como Fracción X. del Lote X. de la Colonia Sarmiento, Departamento Sarmiento. Se impuso las costas al actor y se regulo honorarios a los letrados intervinientes en porcentuales, remitiéndose al punto IX de los considerandos (h. 274/279).

Que la sentencia definitiva en el mencionado punto IX dice: "…para regular los honorarios de los abogados intervinientes, cabe considerar que no resulta aplicable el art. 25 de la ley XIII N° 4 al no haber precio locativo, por lo que corresponde remitir al art. 31 por analogía; y tal como lo prevé su reenvío al art. 22 (ambos de la ley de aranceles referida) se debe establecer el valor del inmueble, por lo que se correrá vista al obligado al pago y a los profesionales a fin de que estimen en el plazo de tres (3) días el referido valor. De acuerdo a las pautas del art. 5 inc. d) de la ley arancelaria, y la escala del art. 6 primera parte, el emolumento de la patrocinante del demandado se establece en el Diecisiete por Ciento (17 %) de lo que surja por estimación o resolución; en tanto que a los Dres. M. F. M. y H. H. P., en conjunto, teniendo en cuenta el resultado obtenido (art. 5 inc. c) de la ley aplicable) y la calidad del trabajo junto a su extensión (produjo alegato) se les asigna un Doce por Ciento (12 %) de la base a obtener…"; posteriormente por sentencia interlocutoria N° 23/2022 se regularon honorarios al Dr. J. A. A. en el once por ciento (11%) ver h. 284 y vta.

Que este Tribunal confirmó la decisión mediante sentencia definitiva N° 02/2023 "E" dictada el 04 de mayo

de 2023 (Expte. Cámara Nº 223/22). Que interpuesta casación contra el mencionado pronunciamiento por la actora se la declaró inadmisible por SI 341/2023 y luego el STJ declaró inadmisible el recurso de queja de la actora por SI 43/2024, por lo que la resolución se encuentra firme.

Que devueltos los autos al Juzgado de primera instancia se presentó el actor a h. 291 y motivado en cumplir con la sentencia acompaño valuación fiscal del bien por $276.907,50.

Que a h. 293 por ID 1163149 la Dra. F. M. U. dice que estimó el valor del inmueble en no menos de dólares “para ahorro” o “solidario” en u$s 150.000;

Que a h. 294 por ID 1163189 el Dr. J. A. A. estimó en dólar billete el valor del inmueble en u$s 177.000, a razón de u$s 4.500 cada hectárea.

Que a h. 299 se corre traslado de las estimaciones, la que la actora contesta a h. 300 por ID 1472266, rechaza e impugna las estimaciones de los letrados U. y A., denuncia el valor del bien en el de compra por 102.000 pesos moneda nacional y solicita se fijen honorarios mínimos en 20 jus, que en subsidio solicita se estime el valor por perito tasador, y que se tenga en cuenta que el precio mencionado de compra actualizado sería de u$s 33.116 que equivale a la fecha 26/04/2024 a $29.572.588.

Que a h. 301 se dispuso atento el art. 22 de la ley arancelaria por no existir conformidad con las estimaciones, designar tasador al martillero Sr. E. A.

G. Aceptado el cargo por el perito mediante ID 1493679, informó respecto de la visita al inmueble lo que aconteció en presencia de la Actuaria en fecha 24/05/2024 ver h. 309 siendo recibido por el codemandado I. y acompañado por su letrada Dra. U.

Que emitió su dictamen de tasación a h. 311/316 por ID 1516809 y acompaño fotografías del inmueble.

Que el perito estimó el valor del inmueble en un valor de macizo (chacra 58) en u$s 60.000 y el valor de las mejoras “precarias todas” en u$s 15.000.

Que corrido traslado del informe de tasación a las partes, resultó impugnado a h. 318/320 por el codemandado I. y por su letrada F. M. U. (ID 1532650) y por el Dr. A., en su propio derecho a h. 325 por ID 1535689, adhiriendo en su escrito a la impugnación efectuada por los primeros. Que con ese motivo el juez aquo dispuso el 24/06/2024 que el perito informe si la existencia de electrificación en el inmueble tiene por efecto variar la tasación y explique acerca de la altitud del lugar y respecto de las inmobiliarias consultadas.

Que el perito dio respuesta mediante ID 1560214, ratificó en todas sus partes el peritaje, y contestó lo solicitado, que no existe medidor de luz a nombre de la chacra en cuestión y que el tendido eléctrico en la zona se tuvo en cuenta al valuar el inmueble, refirió a que la propiedad no se encuentra totalmente nivelada, e informó las inmobiliarias consultadas.

Que a h. 334/338 se dictó la sentencia

interlocutoria Nº 93/2024 que es el objeto de esta apelación. Determinó el valor del inmueble objeto del proceso en la suma de dólares estadounidenses sesenta mil (u$s 60.000) y el secuente monto del proceso. Estableció que el pago del honorario del perito martillero E. A. G. estará a cargo de los codemandados en autos y sus abogados solidariamente, y reguló los honorarios del perito en el cuatro por ciento (4%) del monto determinado.

III. Agravios y análisis de la apelación:

Que adentrándonos al tratamiento de los agravios esbozados por los apelantes, los mismos se encuentran enfocados en la tasación efectuada, atacándose el dictamen del perito G., y en la determinación del valor efectuada por el juez aquo.

En el caso del codemandado I. la imposición de costas de la sentencia que lo obliga al pago del honorario del perito G. en solidaridad con el codemandado y los letrados patrocinantes U. y A.

Que finalmente el agravio contra los honorarios regulados al perito tasador por altos.

a. Pedido de deserción. Suficiencia técnica:

Atento la expresa petición de la actora a fs. 359 pto II) que se declaren desiertos los recursos de apelación, se señala que este Tribunal invariablemente ha adherido a un criterio morigerado respecto a la estrictez de las formas de los recursos, en virtud de las consecuencias disvaliosas que dicha declaración conlleva para el derecho de la parte. Ante ello, y

advirtiendo que las recurrentes han individualizado mínimamente el agravio que le genera el fallo, no procede declarar la deserción del recurso, dado que la valoración mencionada no debe llevarse a cabo con injustificado rigor formal que afecte la defensa en juicio. Por lo expuesto, corresponde rechazar la petición.

b. Valuación del monto del proceso:

Que atento a los antecedentes de la presenta causa se observa que se ha procedido, conforme la sentencia definitiva dictada, el procedimiento del art. 22 de la ley arancelaría. Dicha norma tiene por finalidad 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 deriven de tal omisión.

Dichas estimaciones no debieron ser sustanciadas entre los interesados, puesto que la norma prevé un solo momento para efectuarla en calidad de vista, cuestión que no se cumplió en autos.

Así la actora estimó en más de una oportunidad el valor del inmueble, contestó la estimación efectuada por los profesionales interesados, Dres. U. y A. Recordemos que el actor acompañó en un principio la valuación fiscal por un monto de $276.907 y luego indicó como precio u$s 33.116 (dólares), que la Dra. U. lo estimó en u$s 150.000 y que el Dr. A. en u$s 177.000, ambos en dólares estadounidenses.

Que al advertir la importante diferencia entre las estimaciones efectuadas por la parte actora obligada al pago del honorario y los letrados interesados, se activó la segunda parte del procedimiento establecido por el art. 22 de la ley arancelaria que implica designar de oficio a un perito tasador para que dictamine el valor del bien.

Que designado entonces al martillero G. como perito tasador, emitió su dictamen que separó en dos partes, por un lado estimó en u$s 60.000 el valor del macizo y por la otra u$s 15.000 el valor de las mejoras, las que huelga resaltar calificó a todas de precarias.

Que la finalidad del trámite previsto en la citada norma es procurar que la retribución sea efectuada sobre la base de valores reales y actuales. (Cam. Apelaciones SI Nº 456/2024 "O...." base Eureka: https://apps1cloud.juschubut.gov.ar/Eureka/Sentencias/VistaPublicable?anonimo=false&idDocumento=99A422291B0630 04A03495EBD8413439)

Que en primer lugar, en correlato a las constancias de la causa, no podemos desentendernos de que, en definitiva, la tasación del inmueble encuentra sustento en valores reales y actuales y que a pesar de la impugnación y crítica esbozada por los apelantes esta no alcanza a conmover el valor de tasación dictaminado por el profesional. Agregamos que "Los jueces son libres para valorar el dictamen pericial mediante la sana crítica. Lo ideal es dejar la valoración al libre criterio del juez, basado en sus conocimientos personales, en las normas generales de la experiencia,

en el análisis lógico y comparativo de los fundamentos y las conclusiones del dictamen. Sí sería absurdo ordenarle que acepte ciegamente las conclusiones de otro dictamen, sea que lo convenza o que le parezca absurdo o dudoso porque se desvirtuaría la función de aquellos y se constituiría a los otros en jueces de la causa.” (Sumario Eureka Nº 9086

https://apps1cloud.juschubut.gov.ar/Eureka/Sumarios/VistaPublicable?idDocumento=24B0AE137E595CFB3579749770E49D10).

Que el juez aquo valoró el dictamen en oportunidad de dictar el fallo aquí cuestionado, despejando las críticas a la tasación efectuada por el profesional y dando argumento para valuar la propiedad en base al macizo y no a las mejoras introducidas por los recurrentes. Así los agravios de la Dra. U. al que han adherido los recurrentes, son reproducción de aquello que ha tenido debido tratamiento en la sentencia apelada y se han desestimado, por lo que no se observa error en el juicio que permita revocar los sólidos fundamentos del juez aquo. Así, al impugnar la pericia no han 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 lo contrario las impugnaciones, revelan 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 en el memorial para impugnar la tasación resultan insuficientes para desmerecer las conclusiones a las que arribó el experto, por lo que corresponde confirmar la resolución recurrida.

Que puntualmente respecto al agravio del punto 3.1, en tanto el valor del bien fue determinado en relación con el macizo y no contempla las mejoras, no ha de prosperar. Para así decidir el aquo consideró en el punto IX de la sentencia apelada que las mejoras o construcciones que el poseedor ha introducido ya que ello "implicaría afirmar una propiedad que, sólo en potencia puede mantenerse expectante y requerirá el paso del tiempo que resta para prescribir". Para ello le resultó de utilidad el método empleado por el perito tasador, quien de manera separada valuó tanto el terreno como las mejoras. Ponemos de resalto que el juez no se apartó del dictamen del profesional, sino que tomó distancia al razonar que era improcedente ponderar las transformaciones, reparaciones, y mejoras eventualmente recaídas sobre el bien inmueble en cuestión.

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, STde RíO Negro, Sentencia Nº 107, Expte. 244-SC). A lo que se agrega que que el presente proceso es un desalojo, cuya aplicación del procedimiento de tasación correspondió a su aplicación por analogía del art. 22 de la ley arancelaria como surge de la sentencia definitiva. Por lo que se rechaza el agravio.

c. Imposición de las costas. Honorarios del perito tasador.

La sentencia impuso que el pago de los honorarios del perito martillero E. A. G. sea a cargo de los codemandados en autos y sus abogados solidariamente.

Que a fs. 351 el codemandado I. mediante ID 1681771 se queja de la solidaridad impuesta por el aquo y entiende contrario a la norma del art. 22 de la ley arancelaria, por cuanto carga el honorario del perito solidariamente entre abogado "interesado" y cliente.

Que de las constancias de la causa surge que el codemandado I. a fs. 318/324 impugnó la tasación del perito tasador por "propio derecho" conjuntamente con su letrada patrocinante, esto implica intervenir en el procedimiento de la tasación efectuada por el martillero G.

Dicha intervención, innecesaria o motivada por la posibilidad de un reclamo futuro a la parte no condenada en costas, la convirtió en parte de la incidencia y por el principio objetivo de la derrota del art. 69 y 70 justifica la condena en costas, por lo que se rechaza el agravio.

Por último en cuanto a la queja de los honorarios

por altos del perito tampoco les asiste razón.

El Juez regula los honorarios del perito tasador, martillero E. A. G., en el 4% del monto determinado como valor del inmueble.

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 a fs. 301 el 07 de mayo de 2024 y la pericia presentada fs. 311/316 (ID 1516809) y explicaciones brindadas a fs. 327/328 por ID 1560214, 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 rechazar los recursos de apelación de la Dra. M. F. U. (ID 1655913),

codemandado E. R. I. (ID 1655955) y del Dr. J. A. A. (ID 1656123) y confirmar en todas sus partes la sentencia interlocutoria N° 93/2024.

IV. La costas de esta instancia, por el principio objetivo de la derrota, se imponen a las recurrentes vencidas (art. 69 del C.Pr.).

No se regulan honorarios a los Dres. F. M. U. y J. A. A., por haber actuado en interés propio.

Por esta instancia 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, 13, 32 y 46 de la ley XIII Nro. 4 modif. Nº 15)

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial Nº II con asiento en Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1) Rechazar los recursos de apelación de la Dra. M. F. U. (ID 1655913), codemandado E. R. I. (ID 1655955) y del Dr. J. A. A. (ID 1656123) y confirmar en todas sus partes la sentencia interlocutoria N° 93/2024.

2) Imponer las costas de esta instancia al codemandado E. R. I., Dra. M. F. U. y J. A. A.

3) Regular los honorarios profesionales por su actuación en esta instancia a los Dres. M. F. M. y H. H. P. P. en forma conjunta, en la suma de pesos equivalente a cuatro (4) Jus. Sin regulación de honorarios a la Dra. M. F. U. y J. A. según considerando respectivo.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N°48 DEL AÑO 2025

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS