

1-60127-2015 -

"MORALES, MARTÍN JOSÉ Y OTRA C/ AGARZUA, JOSÉ MARÍA Y OTRA S/  
USUCAPION"

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 1 - TANDIL

Nº Reg. ....

Nº Folio.....

Azul, 23 de Junio de 2015

**Y VISTOS:**

**CONSIDERANDO:**

I) Vienen los autos a esta instancia con motivo de los recursos de apelación interpuestos contra la resolución de fs. 957/959 en la cual se regulan los honorarios de los profesionales intervinientes en autos, a saber: a fs. 960vta. apelan los Dres. Blas y Victorino Pugliese (abogados de la parte demandada) por derecho propio, por considerar bajos los honorarios regulados y fundan; a fs. 966/968 apelan los actores con el patrocinio del Dr. Roglich, por considerar altos los honorarios determinados y lo fundan, mereciendo réplica a fs. 973/vta.

II) En primer término nos ocuparemos del recurso interpuesto por los letrados de los demandados, quienes apelaron la providencia de fs. 957 en tanto consideran que la base regulatoria adoptada por el señor Juez de primera Instancia no es la correcta y como consecuencia de ello los honorarios allí regulados son bajos.

Resulta útil, a los fines de circunscribir el tema traído a esta Alzada, que se realice una breve reseña de cuanto ha tenido lugar hasta aquí, en relación a lo que ha sido materia de agravio.

Analizados los antecedentes del sub lite surge que en oportunidad de dictar sentencia (conf. fs. 800/812) el a quo rechazó la demanda por usucapión y admitió la reconvenición por reivindicación, con costas a los actores en ambos casos, difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad en que se determine el valor del bien objeto de autos en los términos del art. 27 inc. a) del Decreto Ley 8904/77. Dicho decisorio fue confirmado en todos sus términos por esta alzada (fs. 864/873).

A fs. 877/883 el actor interpone recurso extraordinario, acompaña tasación del bien y realiza el depósito correspondiente.

A fs. 894/895 la Excma. Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires dice que el valor del agravio, a fin de cumplir con lo previsto por los arts. 278 y 280 del Código Procesal Civil y Comercial, es de monto determinado y está representado por el valor fiscal del inmueble objeto de la usucapión pretendida, a la fecha de la interposición del remedio extraordinario e intima al recurrente a acompañar la mencionada valuación.

Así lo hace el actor a fs. 898 y siendo que el valor fiscal del bien era de \$ 40.861 no alcanzaba el mínimo legal para acceder a dicha instancia con lo cual se consideró mal concedido el recurso (fs. 900).

A fs. 914/915 el Dr. Blas Pugliese adjunta nueva tasación del bien a los fines regulatorios por considerar que la valuación fiscal es inadecuada, la que arroja un valor de \$ 700.000. De dicha estimación se corre traslado a la totalidad de las partes y profesionales intervinientes.

A fs. 919/920 contestan traslado los actores de autos oponiéndose a la valuación ut supra mencionada. Sostienen, en primer

término, que a los fines de no incurrir en sentencias contradictorias se debería computar la valuación fiscal tal como se lo hizo para evaluar la admisibilidad formal del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley y, en subsidio, tomarse en cuenta la tasación de \$ 100.000 que ellos adjuntaron a fs. 877.

A fs. 933 el Dr. Victorino Pugliese presta conformidad con la valuación de fs. 915.

Una vez notificadas la totalidad de las partes y profesionales intervinientes y ante la incidencia surgida respecto del valor del inmueble en cuestión, se procedió a activar el procedimiento estimatorio del art. 27 inc. a de la ley 8904. Se designó perito quien a fs. 949 tasó el inmueble en la suma de dólares estadounidenses noventa mil.

De dicha tasación se corrió traslado a todos los interesados. Éste fue contestado por los actores a fs. 953/954, quienes esgrimieron idénticos argumentos a los ya utilizados a fs. 919/920 –requiriendo, en consecuencia, que se tuviera en cuenta la valuación fiscal y en subsidio la tasación arrojada por ellos a fs. 877- y por el Dr. Blas Pugliese a fs. 956, quien requiere que se adopte como base regulatoria la suma de \$ 731.700 que surge de convertir a pesos el valor en dólares asignado por el perito tasador de acuerdo a la cotización del dólar oficial a la fecha de efectuarse esa presentación.

De este modo se arriba a la resolución en crisis (fs. 957/959), en la cual el señor juez de primera instancia afirmó en primer lugar que los parámetros aplicables al valor del litigio a los fines del recurso extraordinario (art. 278 del C.P.C.C.) no son de aplicación a los fines regulatorios, pues esta cuestión se rige por el art. 27 inc. a) de la ley 8904. Sentado ello, resuelve adoptar como base regulatoria la estimada por los letrados de los accionados gananciosos a fs. 915, fijándola en la suma de pesos setecientos mil (\$700.000), y a continuación regula los honorarios de todos los profesionales intervinientes.

Luego de esta breve introducción nos adentraremos en el análisis del recurso interpuesto por los letrados de la parte demandada y reconviente (ganadora del proceso) quienes se agravian por considerar que los honorarios que se les regularon son bajos. Explican que el “a quo” tomó como base la tasación privada de fs. 915 apartándose de la tasación realizada por el perito sin fundamento legal, lo que consideran está en evidente contradicción con lo dispuesto por el artículo 27 inc. a de la ley 8904. Resaltan que la realidad económica litigiosa queda determinada por la pericia del profesional.

Puede apreciarse que la situación que debemos resolver es atípica, pues el valor asignado por el perito tasador designado en los términos del art. 27 inc. a) de la ley 8904 es levemente superior a la estimada en los términos de la misma norma por los letrados vencedores en el pleito.

Frente a esta particular situación, el Sr. Juez de grado entendió que no es razonable, ni responde al sentido de la disposición legal, que habiendo mediado oposición, la base regulatoria resulte superior a la propuesta por los propios interesados (fs. 958, con cita de la CCyC de Bahía Blanca, Sala II, “Bilder c/ Schamberger”, de septiembre de 2013).

Si bien el tema resulta no solo atípico sino también muy opinable, entendemos que asiste razón a los recurrentes.

Afirmamos ello pues el art. 27 inc. a) de la ley 8904 dispone que cuando el juicio versare sobre inmuebles o derechos sobre los mismos deberá tomarse como base regulatoria el valor de la tasación que surja del proceso, y si no hubieran sido tasados su valuación fiscal. No obstante, si el profesional reputa a ésta inadecuada, debe efectuar una “estimación”, de la cual se corre traslado por cédula a quienes se encuentren obligados al pago de los honorarios, y en caso de oposición se designa un perito oficial. Culminado este procedimiento el juez debe “asignar” un valor al bien, el que no debe necesariamente coincidir con el estimado por las partes ni por el asignado por el

tasador, ya que la norma no lo impone ni surge de alguna otra disposición procesal.

Así las cosas, entendemos que el monto estimado por el profesional no debe tomarse como un “techo” a los fines de determinar la base regulatoria, por tres razones fundamentales: a) la norma no lo dice; b) se presume que el martillero tiene más conocimientos que el letrado a la hora de tasar el bien (doctr. art. 457 del C.P.C.C.); c) el profesional puede ser extremadamente cauto a la hora de estimar el valor del bien en el marco del procedimiento antes visto por el riesgo de tener que cargar con las costas del mismo, el cual se acentúa si el obligado al pago estima un valor que difiere muy escasamente del estimado por el letrado.

Por lo demás, la conclusión expuesta armoniza con el criterio reiteradamente utilizado por este tribunal, según el cual “si bien es cierto que las normas procesales no acuerdan al dictamen el carácter de prueba legal, no lo es menos que cuando el mismo comporta la necesidad de una apreciación específica del campo del saber del perito –técnicamente ajena al hombre de derecho- para desvirtuarla es imprescindible traer elementos de juicio que le permitan fehacientemente concluir en el error o el inadecuado uso que en el caso el perito ha hecho de los conocimientos científicos de los que, por su profesión o título habilitante ha de suponerse dotado, ya que la sana crítica aconseja cuando no existe otra prueba de parejo tenor que lo desvirtúe, aceptar las conclusiones periciales (C.N.Civ., Sala F, 2/9/83; E.D., T.106, p.487; Palacio Lino E., “Derecho Procesal Civil”, T.II, p.720)” (causas nº 28.243, “Palermo” del 27.11.86.; nº 36.209 del 29.03.96.; nº 54.337 “El 34.899” del 22.12.00.; nº 54.908 “Vidaguren” del 07.07.11.; nº 55.358, “Strosio”, del 01.12.11.; nº 55.573, “De Lorenzo” del 15.12.11.; nº 57.741, “Iglesias” del 07.11.13., entre muchas otras).

Por todo lo expuesto, entendemos que el agravio es de recibo. Y dado que no encontramos mérito para apartarnos de la pericia de fs. 949, ya que la misma se encuentra fundada, no fue objetada, y es más actual que la acompañada por los propios Dres. Pugliese a fs. 914,

encontramos procedente adoptar el valor allí estimado a los fines regulatorios (doctr. arts. 384, 474 y conc. del C.P.C.C.).

De todos modos, ello no implica sin más que deban elevarse por este solo fundamento los honorarios regulados a los Dres. Pugliese, ya que antes debemos considerar el restante recurso.

III) Como se aclarara, resta pronunciarse sobre el recurso interpuesto por los actores reconvenidos a fs. 966/968, quienes consideran elevados los honorarios regulados al perito tasador –recurso éste que se verá reflejado en la parte resolutive de la presente- y desproporcionados los honorarios regulados a los letrados de la parte contraria, en los términos del art. 1627 del Código Civil.

A los fines de evaluar este último agravio, es dable tener en cuenta que en la resolución de fs. 957/959, luego de adoptarse como base regulatoria la suma de \$ 700.000, se regularon honorarios a los Dres. Blas Pugliese y Victorino Pugliese en la suma de \$ 70.000 a cada uno, es decir, en un 20% del valor del juicio.

Estas regulaciones devienen más que razonables si tenemos en cuenta el valor real del inmueble cuyo destino se debatió en este juicio y que en autos existió demanda y reconvenición, resultando perdidosos en ambos casos los actores. En estos supuestos deben regularse honorarios por separado (art. 26 de la ley 8904), y si bien en este caso el “a quo” no procedió de ese modo, se infiere que las regulaciones efectuadas son la resultante de sumar lo que a cada letrado correspondió por la demanda y la reconvenición, máxime que al haber sido impuestas todas las costas a la parte actora la regulación efectuada en estos términos no acarrea inconvenientes prácticos.

Por todo lo expuesto, se **RESUELVE: I)** Hacer lugar al recurso interpuesto a fs. 960vta. y desestimar el recurso interpuesto a fs. 966/968 en los aspectos que exceden lo meramente cuantitativo. **II)** En

atención a la cuantía del asunto, valor y mérito de los trabajos realizados en autos y de acuerdo a lo normado por los arts. 13, 14, 15, 16, 21, 27 inc. a), 28 y 47 de la Ley 8904, corresponde modificar y confirmar los honorarios regulados a fs. 957/959 de la siguiente manera: por el principal al **Dr. VICTORINO DANIEL PUGLIESE**, en la suma de **PESOS -----**, al **Dr. BLAS PUGLIESE**, en la suma de **PESOS ----**, al **Dr. EDGARDO OMAR ROGLICH**, en la suma de **PESOS -----**, por el incidente de fs. 699: al **Dr. VICTORINO DANIEL PUGLIESE**, en la suma de **PESOS -----** al **Dr. EDGARDO OMAR ROGLICH**, en la suma de **PESOS -----**.

-. Regular los honorarios del perito **Corredor Público FLORENTINO IZUZQUIZA** en la suma de **PESOS -----** confirmándose así la regulación de fs. 959 (Arts. 54 y 58, Ley 10973). Regular los honorarios de alzada de acuerdo a lo normado por los arts. 26 y 31 de la Ley 8904 de la siguiente manera: por el principal y por la acción: al **Dr. BLAS PUGLIESE**, en la suma de **PESOS -----**, al **Dr. EDGARDO OMAR ROGLICH**, en la suma de **PESOS -----**, por el principal y por la reconvencción: al **Dr. BLAS PUGLIESE**, en la suma de **PESOS -----** al **Dr. EDGARDO OMAR ROGLICH**, en la suma de **PESOS -----**), por el incidente de fs. 716/717: al **Dr. EDGARDO OMAR ROGLICH**, en la suma de **PESOS -----**;

todos más la adición de Ley (Arts. 12 y 14 Leyes 8455 y 10268 e I.V.A. en caso de profesionales inscriptos). En cuanto a la regulación de los honorarios practicadas, las notificaciones del caso deberán ser efectuadas en Primera Instancia, en su caso con la transcripción prevista por el art. 54 de la Ley 8904. **III) Sin costas en alza**, por cuanto las cuestiones relativas a la base regulatoria de los honorarios profesionales o a la cuantía de los mismos no originan una litis incidental específica, generadora de costas con honorarios propios (Cám. Nac. Com. Sala D, 18/2/97, ésta Cámara, Sala I, causas nº 42153, "Wallace", del 22/09/00, nº49947, "Fernández", del 13/02/07, entre otras).- Notifíquese y regístrese.-

Ricardo César Bagú  
Juez  
-Sala 1-  
-Cám.Civ.Azul-

Esteban Louge Emiliozzi  
Juez  
-Sala 1-  
-Cám.Civ.Azul-

Lucrecia Inés Comparato  
Juez  
-Sala 1-  
-Cám.Civ.Azul-

Ante mi

Dolores Irigoyen  
Secretaria  
-Sala 1-  
-Cam.Civ.Azul-