

Expediente: **3912/09**

Carátula: **LE COQ S.A. C/ ALVAREZ HECTOR ALEJANDRO Y OTRA S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA I**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIA (RECURSO) CON FD**

Fecha Depósito: **31/08/2023 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

900000000000 - *TERAN DE ZAVALIA, ALFREDO-POR DERECHO PROPIO*

20217459797 - *ALVAREZ, HECTOR ALEJANDRO-DEMANDADO/A*

20217459797 - *ALVAREZ, MONICA MABEL-DEMANDADO/A*

33539645159 - *CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -*

20181875640 - *LE COQ S.A., -ACTOR/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 3912/09



H102214573110

San Miguel de Tucumán, agosto de 2023

AUTOS Y VISTOS: La causa caratulada "**LE COQ S.A. c/ ALVAREZ HECTOR ALEJANDRO Y OTRA s/ REIVINDICACION**" - Expte. N° 3912/09, y

CONSIDERANDO:

I. Viene a conocimiento y decisión del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el letrado Martín Lucio Terán, como apoderado de la parte actora, contra la sentencia de fecha 10/04/2023, por la que se regularon los honorarios a todos los profesionales intervinientes en el presente juicio. Cuestiona la base regulatoria empleada para el cálculo de dichos estipendios, observando el dictamen pericial en el que se apoya la misma. El recurso se concedió en relación (art. 772 procesal)

II. El apelante denuncia la omisión en la que habría incurrido el A-Quo en el tratamiento de una cuestión que fue expresa materia de la impugnación al informe pericial presentado en autos. Objetó entonces la valuación llevada a cabo por el Sr. Perito desinsaculado, en cuanto procedió a otorgar valor a la edificación existente en el inmueble objeto de la acción reivindicatoria, no obstante que la mentada edificación nunca fue materia ni objeto del presente juicio, donde se perseguía la restitución de una extensión de tierra o un terreno ocupado por el demandado y no las mejoras existentes en ella. Manifiesta que dicha cuestión (si la vivienda y construcción existente en el inmueble a reivindicar era o no objeto del proceso) es una materia respecto de la cual debió expedirse el Inferior. En segundo término se queja por la incongruencia en la que habría incurrido la A-Quo, lo que amerita la declaración de nulidad de la sentencia que se ataca, ya que, por un lado, se declara con competencia para valorar “prudente” la valoración del inmueble, y por el otro, en lo que refiere al método de “valoración del inmueble” objeto de la discusión, manifiesta que ello excede su formación profesional, lo que resulta contradictorio. Agrega que, en la pericia, no se habría hecho ninguna referencia a los valores del mercado inmobiliario de Tafí del Valle, ni se menciona un solo

ejemplo de los antecedentes de operaciones inmobiliarias llevadas a cabo en la zona, concluyendo el perito su informe en forma totalmente antojadiza, por lo que entiende que el mismo no estaría técnicamente fundado.

Habiéndose corrido traslado del memorial a la contraparte y a los profesionales interesados, en fecha 31/05/2023, solo lo contesta la parte demandada, solicitando el rechazo del recurso planteado por la actora, conforme a los fundamentos expuestos en su respectivo responde, a los que cabe remitirse en honor a la brevedad.

III. Antecedentes del caso. Por sentencia de fecha 28/04/2016, el Sr. Juez de grado resolvió no hacer lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por la actora, y admitió la excepción de prescripción planteada por los accionados, con costas a cargo de la vencida. En el mismo acto desestimó la reconvenición por prescripción adquisitiva deducida por los demandados, con costas a su cargo. Dicho decisorio fue confirmado en esta instancia por sentencia de fecha 26/04/2017, que rechazó al recurso de apelación deducido por la actora, con costas a su cargo.

Por auto de fecha 31/03/2023 -hoy en recurso- se procedió a regular los honorarios de todos los profesionales intervinientes en el presente juicio, tomando como base regulatoria el valor del inmueble fijado por el perito tasador designado en autos, en la suma de \$ 4.961.058, siguiendo el procedimiento previsto por el art. 39 inc. 3 y 4 ley 5480. En contra de la referida sentencia regulatoria de los honorarios, la actora dedujo el recurso de apelación ahora en estudio.

En cuanto a la base regulatoria, es dable precisar inicialmente que, en los procesos en donde no se ventilan montos concretos, sino que versan sobre bienes o servicios susceptibles de apreciación pecuniaria, como ocurre en la especie (acción de reivindicación), al momento de regular honorarios; la ley establece un procedimiento previo tendiente a fijar la suma que servirá de base regulatoria, procedimiento que, en el caso en concreto, ha sido cumplido y se encuentra previsto en los referidos incisos 3° y 4° del art. 39 de la ley arancelaria local. En tal caso, el monto del juicio está determinado por el valor de esos bienes o servicios. La tasación respectiva se practica con intervención de todos los interesados; y a falta de conformidad con la base propuesta por alguno de ellos, el Juez determinará los valores, previo dictamen de un perito tasador (arg. art. 39, inc. 4°). El sentido de la norma es procurar que, a los efectos regulatorios, se consideren valores reales y actuales, en el tiempo más próximo posible a la fecha en que se practique la regulación. El experto aporta un antecedente técnico-económico, y proporciona pautas orientadoras que el Juez no está obligado a seguir, pues a él le compete decidir cuál habrá de ser la base regulatoria; ponderando además las circunstancias que particularizan el caso.

En el caso de marras, se advierte que el Juzgado imprimió a la causa el aludido trámite del art. 39 incs. 3 y 4 de la ley arancelaria, frente a las posiciones disímiles propuestas por las partes. La pericia (tasación), practicada por el martillero designado por sorteo en autos, fijando la valuación del inmueble objeto de la presente litis, fue tomada por el Inferior en el fallo apelado a los fines de la regulación.

Así, el pie regulatorio, en casos como el presente (reivindicación), está dado por el valor del bien objeto del juicio. En principio, se incluyen las mejoras posteriores al acto que se califica en la demanda como tipificante de la pérdida de desposesión, pues se reivindica todo el inmueble (Brito - Cardoso de Jantzon, Honorarios de Abog. y Proc. ley 5480, pág. 220).

En este sentido, este Tribunal ha expresado en un precedente (Sucesion de Hector Falzone vs. Manuel Indalecio Domine s/ Reivindicacion -incidente- Sent: 41 de fecha 24/02/1988) que "para la determinación de la base regulatoria en la acción reivindicatoria, corresponde tomar el valor no solo del terreno objeto de la misma, sino también de sus mejoras. Esto es así fundamentalmente porque

es propio de la acción reivindicatoria en su finalidad, que para tomar posesión nuevamente el reivindicante de la propiedad sea menester la entrega de todas las cosas unidas físicamente al bien raíz recuperado, con las cosas introducidas por el vencido para su uso o comodidad (art. 2794 C.C) (hoy art. 2261 CCCN). Esto como es sabido obedece a la presunción que establece el art. 2519 CC (hoy art. 1945 CCCN) en el sentido de que todas las construcciones, plantaciones y obras existentes en la superficie o en el interior de un terreno se presumen hechas por el propietario salvo prueba en contrario. La propiedad por otra parte -establece el art. 2520 del C.C.- de una cosa comprende simultáneamente la de los accesorios que se encuentran en ella, natural o artificialmente unidos".

Sentado ello, es importante señalar que se trata de un proceso de reivindicación que concluyó por sentencia que rechazó la demanda, de manera que la base regulatoria está dada por el valor del inmueble que se pretendió reivindicar, sin perjuicio de la admisión de la defensa de prescripción adquisitiva formulada por los demandados por vía de excepción, la que no integra, en principio, el objeto de la demanda principal. Sin embargo, en el presente caso, los accionados también reconvinieron por prescripción adquisitiva, por lo que el inmueble en su totalidad, es decir, del terreno más las construcciones existentes en el mismo (cuya posesión invocan los accionados), fue materia de debate y pronunciamiento en la sentencia de fondo. A lo que se agrega, que los demandados, al contestar el traslado de la demanda, hacen mención también a construcciones y mejoras realizadas en el inmueble, que influyen en su valor. Por lo que cabe concluir que, en el presente caso, el valor de ambos conceptos integra el objeto del juicio.

En cuanto a la validez del dictamen pericial, cabe recordar que el perito actúa como auxiliar de la Justicia y contribuye con su ciencia, experiencia o especialización a esclarecer aquellos puntos que precisan un dominio técnico del que el Juez carece normalmente, pero ello no significa sin más que éste quede atado ciegamente a las conclusiones u opiniones del perito, puesto que la decisión final que sólo le corresponde al Magistrado, quien debe basarse, tanto en la pericia como en el resto de las probanzas del juicio, más allá de que las partes impugnen o no dicho informe técnico.

En cuanto a la jurisprudencia existente en torno a la cuestión, la Corte se ha pronunciado del siguiente modo: "Con relación al valor del referido informe pericial, debe recordarse que el informe de los peritos designados por sorteo, se trata de un asesoramiento técnico de auxiliares de la justicia, cuya imparcialidad y corrección están protegidas mediante normas específicas que regulan su actividad" (cfr. "Coordinadora de Salud S.R.L. Vs. Obra Social De Conductores de Transporte Colectivo de Pasajeros s/cobro (ordinario)", sentencia N° 674 del 15/08/2012).

Ahora bien, de la lectura del dictamen pericial presentado en autos, surge que el inmueble materia de la tasación coincide con el bien descripto en la demanda reivindicatoria, donde la actora reclama el derecho de poseer el mismo en su totalidad y de ejercer todos los demás derechos inherentes al dominio, reconviniendo luego los demandados por prescripción adquisitiva, invocando la posesión ánimus dómini respecto de todo el inmueble, por lo que la tasación practicada por el experto, estimando el valor del terreno más la construcción allí existente, resulta ajustada a derecho, pues ambos forman parte del objeto del presente proceso y merecen ser considerados como base regulatoria.

Si bien en autos la Sra. Jueza a quo no estableció el criterio de tasación antes de que se practique la misma, surge claramente que, al tiempo de la regulación de honorarios, adopta como base la tasación del inmueble íntegramente considerado (terreno mas edificación) dando razones suficientes que justifican el rechazo de la impugnación a la pericia, planteada por la parte actora.

Cabe puntualizar que, una pericia sólo puede impugnarse mediante la demostración cabal de la incompetencia o déficit técnico de la fundamentación aportada por el perito en el dictamen, lo que no

aconteció en autos. Las impugnaciones deducidas no resultan suficientes a los fines de desacreditar las conclusiones arribadas por el perito tasador sorteado en autos. Cuando la pericia aparece fundada en principios técnicos y científicos inobjetables y no existe otra prueba que la desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos de este tipo de mayor valor, aceptar las conclusiones de aquella.

Es profusa la jurisprudencia de nuestros Tribunales que exige que las impugnaciones de labores periciales estén debidamente fundamentadas por profesionales idóneos en la materia, lo que no se observa en el cuestionamiento efectuado por el demandado. Así se dijo que: " La impugnación de una pericia debe constituir una contrapericia, que debe contener, como aquélla, una adecuada explicación de los principios científicos o técnicos en los que se la funde, por lo que no puede ser una mera alegación de los pareceres subjetivos o de razonamientos genéricos del contenido del dictamen que ataca" (CNCiv., Sala D, 09/02/00, in re " C.B.J.G. y otros vs. Covisur Vial del Sur S.A.", Rev. LL del 12/07/00, pág. 13).

Tomando como base esos parámetros, se considera que la ponderación de la pericia se ha realizado de manera completa, incluyendo las impugnaciones atinentes a los puntos en los que el Tribunal se apoya, y sus contestaciones. De ese modo, se ha logrado alcanzar convicción acerca de los hechos controvertidos en la causa -valor del inmueble objeto del juicio- basada en una valoración integral, correlacionada y completa de las pruebas producidas en autos.

En las concretas circunstancias de esta causa, comparte el Tribunal el criterio de la sentencia apelada, pues resulta fundamental tener en cuenta que este proceso concluyó por sentencia que desestima la acción reivindicatoria, al encontrarse acreditada la posesión ánimus dómini de los demandados, prosperando la defensa de éstos basada en la prescripción adquisitiva del inmueble reclamado por la actora, sin distinciones. Así pues, tal como quedara trabada la litis, razonablemente las cuestiones vinculadas a las mejoras realizadas por los demandados integraron el objeto de la demanda, y en razón de ello, confirman el valor único de los bienes que fueron objeto de aquella, a los fines de la determinación de la base regulatoria.

Asimismo, es importante señalar que, la simple manifestación del recurrente, en cuanto a que la sentencia apelada sería incongruente y contradictoria, no constituye lo que, técnicamente, debe entenderse por expresión de agravios, puesto que, en definitiva, el apelante parece más bien disentir con lo decidido por el inferior en grado, sin demostrar al Tribunal en forma concreta y fundada el desacierto de la resolución en la aplicación de las normas legales correspondientes al caso que se analiza, o defectos de ponderación sobre el valor de la pericial, en el pronunciamiento recurrido. Y dicha omisión del recurrente tampoco puede ser suplida por el Tribunal, señalando errores o destacando defectos de apreciación de parte del Juzgador, so riesgo de violentar el principio de congruencia recursiva (art. 717 C.P.C.C.).

Por todo lo expuesto, a criterio de este Tribunal, no corresponde admitir los agravios invocados por la apelante y, en consecuencia, cabe rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra del auto regulatorio de primera instancia, que se confirma en cuanto fuera materia de recurso.

IV. Resulta oportuno determinar los honorarios por actuaciones cumplidas en esta instancia, con motivo del recurso de apelación deducido por la actora, resuelto por sentencia de fecha 26/04/2017, donde se rechazó el mismo, con costas a cargo de la apelante. También corresponde regular los honorarios por el recurso de apelación deducido contra del auto regulatorio, arriba tratado.

Se tomará como base regulatoria los honorarios de primera instancia, más los intereses a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha del auto regulatorio (10/04/2023) hasta la

fecha de la presente sentencia, con lo cual se arriba a las sumas de \$ 940.820 y \$ 1.568.034. Sobre las bases indicadas, se hará aplicación de los arts. 38 (15% y 10%), 14 (55%) y 51 (30%) ley 5480.

Realizados los cálculos se advierte que, en el caso del recurso de apelación arriba resuelto, los honorarios resultan inferiores al valor de una consulta escrita de abogado (\$ 150.000), vigente a la fecha de la presente sentencia, por lo que corresponde fijar los honorarios de esta instancia para tal caso en esa suma, conforme a lo dispuesto por el art. 38 in fine ley 5480.

V. En cuanto a las costas de esta instancia por el recurso de apelación arriba tratado, en atención a la naturaleza de la cuestión debatida (honorarios) y a la complejidad del tema tratado (base regulatoria en casos como el presente), el tribunal considera que existe mérito para imponerlas por el orden causado (arts. 61, 62 y 63 procesal).

La presente sentencia es dictada por dos miembros del Tribunal, por existir coincidencia de votos entre el primer y segundo votante (art. 23 bis, LOPJ, texto incorporado por ley n° 8481).

Por ello, el Tribunal

RESUELVE:

I. NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido por el letrado Martín Lucio Terán, como apoderado de la parte actora, contra la sentencia de fecha 10/04/2023, que se confirma en cuanto fuera materia de recurso.

II. COSTAS como se consideran.

III. REGULAR HONORARIOS por actuaciones cumplidas en esta instancia, con motivo del recurso de apelación resuelto por sentencia de fecha 26/04/2017, al letrado Alfredo Terán de Zavalía, como apoderado de la actora, en la suma de Pesos Cuatrocientos Setenta Mil Cuatrocientos Diez (\$ 470.410); y al letrado Juan Pablo Torres, como apoderado de la parte demandada, en la suma de Pesos Doscientos Ochenta y Dos Mil Doscientos Cuarenta y Seis (\$ 282.246) a la fecha de la presente sentencia.

IV. REGULAR HONORARIOS por actuaciones cumplidas en esta instancia, con motivo del presente recurso de apelación, al letrado Alfredo Terán de Zavalía, como apoderado de la actora; y al letrado Juan Pablo Torres, como apoderado de la parte demandada, en la suma de Pesos Ciento Cincuenta Mil (\$ 150.000) para cada uno de los profesionales mencionados, a la fecha de la presente sentencia.

HÁGASE SABER

LAURA A. DAVID ÁLVARO ZAMORANO

Ante mí:

Fedra E. Lago

Certificado digital:
CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27206925375

Certificado digital:
CN=DAVID Laura Alcira, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27128698499

Certificado digital:
CN=ZAMORANO Alvaro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23223361579

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.