Expediente: **913/01**
Carátula: **HEREDEROS/AS MEDINA BENJAMIN Y OTROS S/ QUIEBRA DECLARADA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**
Tipo Actuación: **CONCURSAL - INTERLOCUTORIAS CON FD**
Fecha Depósito: **11/06/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
23109108839 - MEDINA, MARTIN PROSPERO-ACTOR/A
90000000000 - D.G.R. DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN, -ACREEDOR
90000000000 - GARCIA MATARRESSE, RAUL HUMBERTO-MARTILLERO ENAJENADOR
90000000000 - BUFFO, RAUL RAMON-.
90000000000 - ARIAS, ADRIANA NOEMI-MARTILLERA
90000000000 - BUFFO, PATRICIO SANTIAGO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
90000000000 - BUFFO, AGUSTÍN MARCELO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
90000000000 - BUFFO, CRISTINA MARÍA-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
23109108839 - MACIAS DE MEDINA, ANA MARIA DOLORES-ACTOR/A
23109108839 - MEDINA, BENJAMIN-ACTOR/A
23109108839 - VIROCHE DE MEDINA, CELIA-ACTOR/A
20112381466 - BUFFO, RAUL CASIMIRO-POR DERECHO PROPIO
23109108839 - MARCOTULLIO, MIGUEL EDUARDO-POR DERECHO PROPIO
90000000000 - MARRANZINO, MIGUEL ALFREDO-SINDICO
20148811890 - MUSSO, JUAN JOSE-MARTILLERO/A PUBLICO
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 913/01

H102344988014

San Miguel de Tucumán, 10 de junio de 2024.

JUICIO: "MEDINA BENJAMIN Y OTROS s/ QUIEBRA DECLARADA", DIGITALIZADO - Expte. n° 913/01

Y VISTOS: Viene el presente expediente a despacho para regular honorarios profesionales.

ANTECEDENTES:

Luego de efectuado el procedimiento regulatorio ordenado por la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común, Sala 2, en fecha 18/12/2023, por proveído de fecha 30/05/2024 se ponen los autos a despacho para proceder a regular honorarios profesionales del letrado Raúl Casemiro Buffo.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DERECHO:

1. Reseña de la causa. Bajo las especiales circunstancias de la presente causa, creo conveniente, a fin de analizar la oportunidad y brindar claridad en mis consideraciones, reseñar los actos más importantes suscitados en la presente causa:

a. En fecha 24/08/2011 (págs. 155/159 del 2do cuerpo digitalizado) Sindicatura, con el patrocinio letrado de Julio Argota, plantea la ineficacia del art. 109 LCQ, 2do Párrafo, por la venta de siete inmuebles identificados con:1) Padrón 72.274 Matrícula A-00726; 2) Padrón 371.076 Matrícula A-00309; 3) Padrón 371.077 Matrícula A-00308; 4) Padrón 317.078 Matrícula A-00307; 5) Padrón 317.079 Matrícula A-00311; 6) Padrón 317.080 Matrícula A-00310; 7) Padrón 71.031 Matrícula A-03631.

b. Mediante sentencia de fecha 25/02/2013, se ordena excluir del desapoderamiento el inmueble matrícula A-03631, lo que resulta relevante porque servirá luego como fundamento para declarar abstracto el planteo de Sindicatura.

c. En págs. 277/288 la notaria pública Elena Maria Wilde, remite escritura pública, de la que surge que la Sra. María Magdalena Paz de Buffo es quien vendió a Raúl Ramón Buffo los bienes inmuebles Padrones 371076, 371077, 371078, 371079, 371080, 72274. La venderora a su vez aceptó la compra en fecha el 18/09/2003 por escritura N° 117 que hiciere en comisión del Sr. José Alberto Peña en fecha 12/12/2002 mediante escritura N° 148.

d. En fecha 02/12/2013 (Págs. 323/325) se presenta Raúl Casimiro Buffo, y contesta el planteo de ineficacia de Sindicatura. Señala que la accion debe rechazarse dado que la hipótesis del Sindico es errónea ya que no compro los inmuebles d la fallida. Por el contrario, los compro a la Sra. Buffo, quien a su vez los compro a Compañía Agraria San josé SA, empresa esta última que adquirió dichos inmuebles en fecha 21/11/2000, es decir, antes de la quiebra de fecha 15/06/2001.

e. Tal planteo es resuelto en primera instancia mediante pronunciamiento de fecha 13/04/2015 (págs. 345/347) que resuelve no hacer lugar a la demanda de ineficacia concursal promovida por Sindicatura, imponiendo costas a la fallida.

f. Posteriormente, en fecha 30/11/2015 (págs. 49/54 del 3er cuerpo digitalizado), la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Sala 2, rechaza las apelaciones contra el fallo de primera instancia, y carga con costas a la fallida.

g. Mediante providencia de fecha 20/10/2016 se establece la aplicación del art. 39 inc. 3 y 4 de ley 5480 a efectos de regular honorarios. Tal proveído se encuentra firme.

h. En p. 81, Raúl Casimiro Buffo estima la base regulatoria en U$S 1.920.000, que en su momento se traducia en $29.135.040.

i. Tanto la fallida y Sindicatura se oponen a tal estimación de base, aduciendo que para el presente caso es de aplicación la valuación fiscal, y debe ponderarse el art. 271 LCQ por sobre normativa local.

j. En fecha 20/09/2018 (págs. 141/142) se practica regulación de honorarios. Se juzgó pertinente hacerlo mediante las pautas del art. 15 de ley 5480 en virtud de entender que el pleito carece de contenido económico, y más bien la naturaleza de la sentencia que resuelve la cuestión es declarativa.

k. Es relevante destacar el pronunciamiento de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial de fecha 29/06/2021 (págs. 279/284) que también adopta tal criterio. Pero que mediante pronunciamiento de fecha 01/08/2023 dictada por la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia dispuso, en términos claros y precisos, que "...*la decisión de la Cámara* (y por ende de primera instancia) *por la cual se aparta de la aplicación de los arts. 15, inciso 1°, y 39 de la Ley N° 5480 sin brindar fundamentos para ello, resulta contraria a derecho.*".

l. Así, y por último, en las facultades de reenvío la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común dicta un nuevo pronunciamiento, declarando la nulidad de la regulaciones practicadas en el proceso, indicando que primera instancia debe regular con la previa culminación del procedimiento fijado en los incs. 3 y 4 del art. 39 de ley 5480.

m. Continuando, en fecha 09/05/2024 el martillero Juan Musso efectuó la presentación de su pericia, dictaminando que la tasación que debe servir de pie arancelario es de U$S 2.714.184 por los seis inmuebles rurales que se jugaron su suerte en el planteo de Sindicatura.

2. Base regulatoria. Pues bien, reseñada los actos procesales relevantes que desembocaron en esta resolución, corresponde entonces fijar la base regulatoria pertinente, y por el proceso de la declaración de ineficacia falencial del art. 109 LCQ.

Así las cosas, en primer lugar, cabe tener presente que el art. 39 de la ley arancelaria establece las situaciones en las que no se demandan una suma de dinero, sino bienes y servicios susceptibles de apreciación pecunaria. Es por ello, que al sólo efecto de poder determinar la base regulatoria en el presente juicio, se siguió este último procedimiento que prescribe el precitado artículo. En consecuencia, las partes y profesionales intervinientes efectuaron su estimación respecto a la base regulatoria.

Cuando hablamos de "estimar", debe tenerse en cuenta que los hacemos para referirnos a un precio potencial, probable. El valor a estimar es netamente referido a lo económico, en términos de probabilidad de intercambio. En este caso nos encontramos ante un inmueble urbano. Para determinar su justiprecio deben tomarse distintos factores de influencia. Éstos se encuentran en íntima relación con una comunidad, una zona o barrio, e incluso una cuadra determinada, es decir la ubicación del mismo. Las normas de zonificación vigentes, las tendencias de desarrollo del sector que se encontraren, servicios públicos disponibles, importancia de la calle y sus condiciones físicas, vecindad y la relación oferta-demanda de la tierra en la zona. Asimismo, podemos nombrar como factores propios del terreno, la dimensión y proporción, la forma en la que esta dispuesto el inmueble, su ubicación en la manzana, su orientación, el suelo, la relación lote-edificio.

Analizando cada una de estas carácteristicas mencionadas anteriormente es que nos podremos aproximar a un valor justo para una propiedad. Por ello es que de las carácteristicas del inmueble debo tomar la estimación que mas se aproxime con la realidad y se encuentre sustentada en factores científicos que justifiquen el justiprecio de la propiedad.

Desde una mirada procesal tengo que el presupuesto para que proceda la tasación es que medie disconformidad entre las partes en cuanto al interés económico involucrado (CSJN 28/07/1987 Fallo 310:1469). Así, y como dije, la tasación debe establecer el "precio corriente de mercado" del bien involucrado, el que surge del resultado promedio de los diversos precios de objetos de semejantes características al que se pondera.

Indico además, que sólo cuando el importe resulte manifiestamente excesivo se podrá prescindir, excepcionalmente, de los valores que arroje la tasación y atenerse a la realidad del mercado, ya que el procedimiento persigue como objetivo que la regulación de los honroarios se haga considerando valores reales, y actuales (CNCiv, sala G, LL1980-C-254).

2.1. Entonces tengo que el letrado Raúl Casimiro Buffo en su oportunidad solicitó que se fije como base la suma de U$S1.920.000. Entre sus razones encuentro que estima como valor de la hectárea la suma de U$S 8.000, en razón del valor de mercado a noviembre de 2016, por 240 ha que abarcan los inmuebles.

Ante tal pedido, en fecha 15/02/2017 (p. 91/92 del tercer cuerpo digitalizado) el fallido se opone a tal estimación. Indica que la misma se encuentra infundada, porque tales valores no poseen un sustento científico. Propone así que se teome la valuación fiscal de los inmuebles rurales involucrados o bien el importe de transferencia consigando en las escrituras públicas adjuntadas por Sindicatura.

Por su lado, Sindicatura también se opone, pero no refiere específicamente a la base propuesta.

Así, tengo que en fecha 09/05/2024 el perito Juan José Musso presentó su pericia de tasación: Explica los métodos por los cuales procedió a efectuar su peritaje, optando por el método directo-comparativo, es decir respecto a las ventas, ofrecimientos de ventas y etudios de valores económicas para inmuebles rurales.

Entre sus consideraciones entiende que se tratan de seis inmuebles rurarles ubicados en La Tala, cercanos al comino de la encrucijada con la Favorina, en la Comuna El Naranjito, en el Departamento de Cruz Alta, que se accede mediante ruta provincial nro. 312, que conecta con la ruta nro. 9 y ruta provincial nro. 302. Indica que colinda con el Caps de La Tala.

Continúa indicando que los inmuebles poseen plantación de caña de azúcar con caminos aptos para realizar circulación interna por sus callejones, y que en la actualidad se encontraba cosechando. No se observó alambrado de demarcación. Así, concluye que por las seis propiedades se estima el valor de U$S 2.714.184.

Corresponde mencionar que puesto en conocimiento en el expediente (art.64 de Acordada nro. 1562/22 en concordancia con art. 26 LCQ), no fue objeto de impugnaciones u observaciones. Además considero que el razonamiento seguido por el perito en su informe resulta sustentado con fundamentos científicos, que explica los métodos seguidos y las fuentes de las informaciones, lo que lo eleva de cualquier tipo de estimación, sino más bien le da carácter de informe científico.

2.2. Pues bien, al respecto debo traer a colación los fundamentos vertidos por la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia, por cuanto recordó el viejo precedente que tramita aún en este Juzgado caratulado como "Brovia vs. Tata' s/ Daños y perjuicios, en sentencia del 20/8/1996, que hoy se usa como jurisprudencia nacional, por el cual cuando un pleito concluye con la pretensión rechazada, debe tomarse como base regulatoria lo pretendido en la demanda. (CSJT. N° Sent: 121. Fecha: 13/04/1993). Tal interpretación se encuentra en convergencia con lo estipulado por el art. 39 de ley 5480, por cuando erige al monto del proceso al monto reclamado. En efecto, ante la omisión del legislador en brindar pautas regulatorias claras, generó una búsqueda encaminada al hallazgo de una respuesta justa, tanto para las partes como para los profesionales y demás auxiliares de justicia, lo que hoy se nos presenta casi como una doctrina unánime. Es entonces que concluyo que cuando el pleito termina por el rechazo de la pretensión debe estar al valor por cual se demandó. Así se estableció en otras jurisprudencias que se podría tomar como pautas interpretativas como ser el caso "Provincia c/ Mentel" de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común, Sala 2 (Sent. nro. 81 de fecha 15/03/2023) que tomó como base el inmueble sin mejoras edificadas sobre el mismo en razón de que a la época de demandarse tales mejores no existían.

Sin perjuicio de ello, traigo a colación y pongo especial atención al valor prudencia, ya que en e ste Juzgado tramitó por fuero de atracción la causa "Di Donato" que de su lectura surge que se prescindió estrictamente de la tasación como base regulatoria, ya que era improcedente ponderar las mutaciones y variaciones en el valor de mercado a lo largo del tiempo que duró la tramitación del proceso. Así dijo que "la base regulatoria no tiene por qué coincidir con el valor del bien involucrado en la litis que le asignen las partes celebrantes de un acto juridico determinado" *(res inter dios),* se optó por una suma promedio entre los guarismos resultantes de las estimaciones y de la aludida

tasación privada." (Cfr. CNCom Sala E, 05/11/1997 en el caso "Di Donato").

Finalmente, tampoco es posible admitir una segunda valuación, o reenviar una tasación para que se estime el valor del objeto que sirve de pie arancelario a valores históricos de la demanda, pues ello no está previsto en la ley, y sería darle lugar al renacimiento de etapas procesales precluídas.

Es de aquí entonces, que tengo en cuenta las características vertidas por el tasador en su informe, y al ser un inmueble rural tengo en cuenta también su potencial de explotación económica que es una pauta clave para la estimación de valor a los fines de su inclusión en el normal tráfico económico. Así también, y de lo considerando, considero que no debe tampoco tomarse los valores actuales de mercados por la situación antes dicha, teniendo en cuenta que la cuestión inició en el año 2011, y es dable remarcar que lógicamente hubo variaciones en sus índices de precios. Es entonces que corresponde pues fijar como pauta regulatoria la propuesta por el letrado Raúl Casimiro Buffo, es decir de U$S1.920.000, y ello porque los valores de mercado de inmuebles se expresan normalmente y en el uso de costumbres, en esta divisa norteamericana y por ser esta cercana a la estimada por el tasador Musso, con especiales consideraciones que se efectuaron anteriormente, y poder ponderar la situación que se encontraba el inmueble a la época de interposición de la acción de ineficacia.

2.3. Fijada de tal manera la base regulatoria, y conforme las pautas ya fijada por al Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia cabe destacar queel pedido de ineficacia fue deducido por el sindico en los términos del art. 109 LCQ como ineficacia de pleno derecho, con fundamento en que el negocio jurídico se habría realizado después de la declaración de quiebra sobre bienes sujetos al desapoderamiento, y solicitando expresamente que la ineficacia se pronuncie sin trámite alguno conforme lo dispuesto por el art. 118 última parte LCQ.

Más allá de que en ejercicio de las facultades que le acuerda el art. 274 LCQ se ordenó correr traslado a la fallida y a Raúl Ramón Buffo (ver providencia del 9/9/2013 -fs.346), la petición no tramitó por vía ordinaria, ni contó con la autorización previa de la mayoría de acreedores, condiciones que prevé el art. 119 LCQ para la declaración de ineficacia por conocimiento de la cesación de pagos. Esa autorización tiene como fundamento que sean los propios acreedores quienes decidan si debe el concurso correr el riesgo de un resultado adverso, con imposición de costas que tendrían el rango preferente del art. 240 LCQ (cfr. Ruillón, “Código de Comercio comentado y anotado”. La Ley, Bs. As., 2007, Tomo IV B, pág.269).

Así, las acciones de carácter ordinario de la ley concursal, le son aplicables la normativa local para la regulación y que se incluyen las acciones de ineficacia por conocimiento del estado de cesación de pagos en las que, por acuerdo de partes, se opte por encauzar la acción por incidente. En tal caso, se tiene dicho fueron asimilados a los fines arancelario, a actuaciones incidentales. "Ello es así, no resulta de aplicación la señalada doctrina y, a los fines de la ponderación de los honorarios devengados en el proceso, cuadra acudir a las previsión del art. 33 del arancel" (CNCom, Sala B en la causa "Weber").

Así entonces, corresponde mencionar también que las costas fueron impuestas a la fallida, por lo tanto no cabe regular los honorarios del síndico y su letrado, ni tampoco a la fallida (cfr. doctrina plenaria "Cirugía Norte").

Entonces, aplicando los términos del art. 287 LCQ, corresponde decir que los montos arancelarios expresados en divisas extranjeras tienen un especial tratamiento en nuestra jurisprudencia local. Aquí pues invoco lo dispuesto por la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común, Sala 3, para el caso de monto solicitados en divisas estadounidense (Sent. Nro. 250 de fecha 31/05/2022 dictada en el incidente nro. 15 del expte 4087/14 “Compañía Privada de Finanzas e Inversiones SA s/

Concurso Preventivo), procedo a la conversión de la base regulatoria al tiempo de efectuarla, por entender que es el valor real a tomar en cuenta para su evaluación, según indica el art. 772 CCCN. Así, observo que al 05/06/2024 la conversión de dólares estadounidense se estima al $876,50 = U$S1 conforme cotización del Banco de la Nación Argentina. Convertida la base regulatoria entonces obtengo la suma de **$1.682.880.000.**

Sobre esta base se aplicarán los porcentajes para los incidentes, es decir conforme el art. 59 de ley 5480 (art. 287 LCQ).

3. Pautas y porcentajes. Determinada la base y la oportunidad, para elaborar los cálculos tengo en cuenta la labor desarrollada, carácter profesional, éxito obtenido, etapas cumplidas, el valor, el mérito y eficacia jurídica de los escritos presentados, la diligencia observada y los dispuestos en los arts. 14, 15, 38, 39, 44 y 59 de la Ley Arancelaria (LA) 5480.

Entonces, de la base regulatoria aplico el 11% obteniendo el $185.116.800, a esto añado el 55% en razón de haber actuado como apoderado de Raúl Ramón Buffo ($101.814.240), obteniendo la suma de $286.931.040. A esta, aplico el 10%, y obtengo la suma de **$28.693.104.**

Respecto al perito Juan José Musso, tomo para estos auxiliares de justicia el mismo monto base adoptado para los letrados, preservando de éste modo la justa proporción que debe existir en la estimación de sus tareas y debe realizarse en consonancia con las tareas realizadas. De esta forma estimo justo aplicar el 1,5% (cfr. art. 49 inc. G Ley 7.268) de la base regulatoria, obteniendo la suma de $25.243.200**.** Ahora bien, conforme lo establece el art. 54 de la precitada ley, faculta a los jueces a adecuar los honorarios por debajo de los mínimos legales inclusive, a las regulaciones que se practiquen a los otros profesionales, ponderando la naturaleza, complejidad, calidad y extensión en el tiempo de los respectivos trabajos. En el caso, la estimación del valor del inmueble viene por orden de la Exma. Corte Suprema de Justicia, y que no vino por una impugnación de base regulatoria, sino más bien por observaciones que poseen un trámite distinto a mi entender, aunque en el presente se le dio igual tratamiento, y que tengo en cuenta que el valor económico se tramitó por un incidente, por lo que corresponde otorgar el 50% de las sumas antes calculadas, es decir regulo el 0,75%, es decir **$12.621.600.**

4. Costas. En atención a lo expresamente dispuesto en el art. 39 inc. 3 y 4 de ley 5480, y lo ponderado, corresponde imponer las costas por el presente trámite a la fallida.

En consecuencia,

RESUELVO:

1) REGULAR los honorarios profesionales al letrado Raúl Casimiro Buffo por el incidente de ineficacia concursal resuelto a fs. 371, en la suma de **$28.693.104,** conforme lo considerado.

2) REGULAR los honorarios profesionales del Martillero Público Juan José Musso por el trámite de tasación del inmueble en los términos del art. 39 inc. 4 de ley 5480 en la suma de **$12.621.600**, conforme lo considerado.

3) COSTAS por el trámite de art. 39 inc. 3 y 4 de ley 5480 a cargo del fallido.

4) ELEVAR a las instancias superiores para las regulaciones reservadas en dicha instancia.

HÁGASE SABER

RELATOR: RODRIGO FERNANDO SORIANO

Actuación firmada en fecha 10/06/2024

Certificado digital:
CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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