

Expediente: 3704/12-I4

Carátula: **ABREGU MARIA MERCEDES C/ GALILEO S.R.L. Y OTROS S/ SIMULACION**

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

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

Fecha Depósito: **19/02/2025 - 00:00**

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

90000000000 - LEONETTI, MIRTA TERESA ROSAURA-TERCERO

90000000000 - PONCE, DANIEL ALBERTO-POR DERECHO PROPIO

20239306757 - GALILEO S.R.L., -DEMANDADO/A

20239306757 - MAS, DIEGO-DEMANDADO/A

20239306757 - TORRES, CARLOS ANIBAL-DEMANDADO/A

20248022478 - ABREGU, MARIA MERCEDES-ACTOR/A

20239306757 - FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION E INVERSION LORA I Y/O, FIDEICOMISO LORA I-DEMANDADO/A

20266477776 - FERULLO, MATIAS CESAR-POR DERECHO PROPIO

20202189866 - LOPEZ DE ZAVALIA, JAVIER ESTEBAN-PATROCINANTE

20318099414 - CARRANZA, RICARDO ALBERTO-PERITO

20239306757 - OVIEDO SANCHEZ, SANTIAGO E-POR DERECHO PROPIO

20266477776 - FERULLO, DIEGO DANIEL-POR DERECHO PROPIO

20248022478 - PONCE, SERGIO EDUARDO-POR DERECHO PROPIO

27065381929 - LEDESMA, JOSE ERNESTO-PERITO

20202189866 - LOPEZ DE ZAVALIA, JAVIER ESTEBAN-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 3704/12-I4



H102215367337

San Miguel de Tucumán, febrero de 2025

AUTOS Y VISTOS: La causa caratulada "**ABREGU MARIA MERCEDES c/ GALILEO S.R.L. Y OTROS s/ SIMULACION**" - Expte. N° 3704/12-I4, y

CONSIDERANDO:

1. Los letrados Daniel Alberto Ponce y Sergio Eduardo Ponce -por sus propios derechos y en representación de la actora- y los peritos martilleros públicos José Ernesto Ledesma y Ricardo Alberto Carranza, apelan el pronunciamiento de fecha 31/7/2024 y su aclaratoria del 01/8/2024, que reguló honorarios a los profesionales intervinientes en esta causa.

En lo sustancial, impugnan la base de regulación determinada por la Sra. Jueza subrogante, que habría llevado a fijar sus estipendios en sumas muy inferiores a los que por ley correspondía.

Los letrados apelantes también plantean recurso de nulidad implícito en el de apelación (art. 801, CPCC), remitiéndose a lo expuesto para fundar la apelación. Precisan que el perjuicio consiste en una regulación irrisoria de sus honorarios prescindiendo de las constancias de la causa, en violación de decisiones firmes y reeditando cuestiones debatidas y resueltas, consentidas por los accionados.

1.1. La sentencia de grado contiene una pormenorizada reseña de los antecedentes de la causa iniciada por María Mercedes Abregú, para obtener la declaración de nulidad de la venta del

inmueble identificado con la Matrícula Registral S-17115, ubicado en calle Las Heras N° 516/53 de esta ciudad, instrumentada mediante escritura pública N° 422 de fecha 24/10/2012. La actora demandó en la condición de titular del derecho litigioso reclamado en los autos "Abregú, María Mercedes C/ Galileo SRL y otro s/ Incumplimiento de contrato y daños y perjuicios" expte. n.° 2777/12, tramitado ante el mismo juzgado, para hacer efectiva la responsabilidad de Galileo SRL y Aluva SRL ante el incumplimiento del acuerdo suscripto por las partes en fecha 30/12/2008. Se trata del "Convenio de Reparación e Indemnización Integral", relativo a los daños ocasionados en la vivienda de la Sra. Abregú a raíz de la obra ejecutada por los demandados en el inmueble lindero. Sostuvo entonces que la sociedad intentó provocar ilícitamente su insolvencia para eludir el cumplimiento de sus obligaciones.

La actora obtuvo pronunciamiento favorable, y ha quedado firme la sentencia del 11/08/2021 que declaró nula por simulación la venta del 98,12% del inmueble referido, confirmada por esta Sala del tribunal en los términos de la sentencia de fecha 25/08/2022.

El 17/10/2022 los letrados que intervienen por la actora presentaron una estimación de la base regulatoria, y ante la disconformidad de la demandada (cfr. escrito del 14/06/2023) el tribunal ordenó la designación de un perito según lo previsto por el art.39, inc. 4 de la ley 5480, resultando sorteado el martillero Ricardo Alberto Carranza.

Se destaca que por resolución del 07/03/2023, la Sra. Jueza titular del Juzgado rechazó el recurso de revocatoria dirigido a impugnar el trámite de regulación, y ratificó que ante la disparidad de posiciones debía procederse a la tasación, toda vez que al estar en juego el valor de un bien susceptible de apreciación pecuniaria, como lo es el inmueble que fuera objeto de la operación declarada nula por simulación, correspondía aplicar la previsión normativa contenida en los artículos 39 incs. 3 y 4, ley 5.480, por lo que el proveído atacado del 17/10/2022 es ajustado a derecho.

Firme este decisorio, el perito sorteado presentó su dictamen el 10/05/2024, proponiendo como base de regulación la suma de \$6.764.674.611,33, correspondiente al 98,12% del valor total del inmueble cuya venta fuera declarada nula. De la misma se corrió traslado a las partes (cfr. proveído de fecha 15/05/2024), y en fecha 06/06/24 los autos pasaron a despacho para regular honorarios.

Se llega así al dictado del auto regulatorio en recurso. A criterio de la Sra. Jueza subrogante este proceso no posee contenido patrimonial, y la base regulatoria resultaría del interés que la demandante quiso proteger mediante las acciones interpuestas. Luego de señalar que la índole de la pretensión deducida es la que determina que la acción posea un contenido patrimonial directamente ponderable, señaló que en los términos de la demandada interpuesta, lo perseguido por la Sra. Abregú ha sido proteger su crédito emergente de aquel convenio de reparación suscripto en fecha 30/12/2008, cuyo cumplimiento reclamara judicialmente. Con apoyo en lo dispuesto por el art. 39, invocó además el inc. 4 de esta norma, que habilita al Juzgador a apartarse del valor estimado para la determinación de la base económica, por ser la tasación un antecedente técnico-económico que el juez habrá de ponderar, pero que no está obligado a seguir. Con estos fundamentos, fijó la base regulatoria en el valor de los créditos reclamados por la Sra. Abregú como daño patrimonial en aquel proceso, con más la suma reconocida por sentencia firme del 07/11/2016 a título de daño moral y los intereses que mandara aplicar, lo que dio como resultado la suma de \$8.605.919,06. Para regular honorarios se atuvo además a las pautas indicadas por el art. 15 de la ley 5480: el tiempo de duración del proceso, la extensión, mérito, calidad, trascendencia, lo novedoso del asunto, y aplicó los porcentajes máximos previstos por la ley arancelaria provincial, teniendo en consideración -entre otras pautas- el valor económico en juego.

1.2. Los letrados Daniel Alberto Ponce y Sergio Eduardo Ponce cuestionan la base adoptada y consecuente regulación de sus honorarios profesionales, así como la distribución de las costas originadas en la realización de la pericia prevista por el art. 39, inc.4 de la ley 5480, que fueron impuestas por el orden causado.

Refieren a la íntima vinculación entre las causas “Abregú María Mercedes vs Galileo SRL y Otros s/ Daños y Perjuicios” Expte. 2777/12 y “Abregú María Mercedes vs. Galileo SRL y Otros s/ Simulación”, Expte. 3704/12, aunque no se haya declarado la conexidad inicialmente planteada por su parte. Hacen notar que el acto jurídico fue impugnado en su totalidad y que en la actualidad el inmueble en cuestión volvió íntegramente (98.12%) al patrimonio de Galileo SRL”, al declararse la nulidad de la venta del inmueble por simulación absoluta.

Reiteran que este juicio es la consecuencia del proceso de insolventación ilícita intentada por los accionados, mediante la simulación de transferencias dominiales para sustraerse al pago de las reparaciones a su cargo.

Postulan los recurrentes que en los procesos de simulación debe estarse al valor del bien objeto del acto simulado, independientemente del interés patrimonial que tuvo el accionante. Denuncian apartamiento de la ley, la doctrina y la jurisprudencia aplicables al caso, y arbitrariedad de la sentencia por déficit de fundamentación, que afectan derechos y garantías de raigambre constitucional. Alegan el apartamiento de la ley n° 5480, y de la doctrina y jurisprudencia de la CSJT para la determinación de honorarios profesionales en causas de simulación, además de decidir cuestiones precluidas, que habían sido resueltas previamente en sentido contrario. Esto, al hacer prevalecer el interés patrimonial del accionante a los fines regulatorios, por sobre el valor del bien inmueble cuya nulidad de venta fue el objeto del proceso.

Consideran, en suma, que a los fines regulatorios debe adoptarse como pauta objetiva el valor del bien cuya transmisión fue cuestionada, conforme a las previsiones del citado art. 39, incisos 3 y 4 de la ley 5480. Ponen de relieve que en la sentencia interlocutoria del 07/03/2023 la Sra. Jueza titular del Juzgado ya había definido que sus honorarios profesionales debían determinarse con base en el valor del inmueble, y ratificó que ante la disparidad de posiciones debía procederse a la tasación del bien. Reiteran que de este modo quedó definido el procedimiento a seguir de acuerdo a la ley y la doctrina aplicable, lo cual fue consentido por los accionados al no recurrir esta decisión.

Los letrados invocan el principio de preclusión, que impediría en el caso discutir nuevamente el trámite a seguir, al quedar fuera de toda consideración la alternativa de fijar la base regulatoria según el interés que la Sra. Abregú quiso proteger al iniciar este proceso. Les agravia que la sentencia desconozca tales resoluciones previas, y reedite cuestiones debatidas y resueltas en violación al debido procedimiento y el derecho de propiedad, a la vez que desconoce la firmeza de decisivos anteriores en desmedro del debido proceso, la seguridad jurídica y el principio de la cosa juzgada. Con estos fundamentos, denuncian errónea aplicación de lo dispuesto por el inc. 4 del artículo 39, ley 5480.

A su entender, si bien el juez puede apartarse de valor estimado por las partes, es su deber observar el procedimiento utilizando el valor dictaminado por procedimiento científico-profesional provisto por perito desinsaculado. Dicen no desconocer “las elevadas cifras que surgen de aplicar las disposiciones legales vigentes”, pero que ello no puede ser obstáculo para su efectiva aplicación. Al respecto, ponen de relieve la importancia de los trabajos realizados, responsabilidades profesionales y riesgos asumidos para obtener la declaración de simulación, la actividad probatoria desplegada y las novedosas sentencias obtenidas. Entienden que el caso trasciende sus intereses y muestra gravedad institucional en la valoración de la actividad profesional litigante.

Desde otra perspectiva, señalan que al cuantificar el interés de la aquí actora, la sentenciante se apartó de lo resuelto por esta Sala I del tribunal en los pronunciamientos de fechas 02/03/2018 y 26/06/2018, que dispusieron acerca del modo de cálculo de la indemnización debida a la Sra. Abregú en la etapa de ejecución de sentencia, reflejados en planillas posteriores aprobadas que arrojaron sumas ampliamente superiores al monto valuado como interés patrimonial de la demandante.

También se agravian por la condena a pagar el 50% de las costas correspondientes a la pericia realizada por el martillero público Carranza, en el marco del procedimiento del art. 39 inciso 4° de la ley 5480.

Formulan reserva de ocurrir en casación, introducen caso federal y y reserva de interponer el recurso extraordinario previsto por el art. 14 de la ley 48.

1.4. La base regulatoria también es cuestionada por los letrados que representan a los peritos tasadores intervinientes.

La representación letrada del martillero José Ernesto Ledesma subraya la importancia de la labor profesional cumplida por su mandante, puesta de relieve en la sentencia definitiva de fecha 11/08/2021, y su utilidad para establecer el “hecho controvertido a corroborar, es decir, que el valor por el que se realizó la transferencia del 98,12% del inmueble de calle Las Heras N°516/532 es vil”. Invoca las disposiciones de la ley arancelaria vigente en materia de honorarios de los peritos tasadores (ley 7.268), que establece un mínimo legal obligatorio; en particular el art. 49 inc. g) que fija los emolumentos entre el 1.5% y el 3% sobre el producido de la tasación de acuerdo al trabajo realizado. Con base en un razonamiento similar apela el perito Ricardo Alberto Carranza, convocado en los términos del art. 39, inc. 4 de la ley 5480 ante la falta de conformidad o aproximación entre las estimaciones efectuadas por las partes. Alega que en el caso se encuentra en juego el valor de un bien susceptible de apreciación pecuniaria que hace aplicable el art. 49 inc. g) de la ley 7.268, sin que deba tenerse en cuenta la pretensión de las partes o el crédito que se pretende asegurar con la nulidad de la transferencia, o el valor del acto, jurídico que se considera nulo, o el valor real de los bienes, sino el producido de la tasación de acuerdo al trabajo realizado. A su criterio, el margen de discrecionalidad del juzgador se limita en el porcentaje a fijar, entre el 1,5% y el 3% de la tasación.

2. En reiterados precedentes, y con distintas integraciones, esta Sala I del tribunal ha sostenido que en supuestos como el de autos, la regulación de honorarios debe practicarse tomando como base el valor de la tasación del inmueble que fuera objeto de la litis, según informe pericial practicado por el martillero designado, conforme a lo previsto por el art. 39 incs. 3 y 4 de la ley 5480, que aprehenden las situaciones en las que se demandan bienes y servicios susceptibles de apreciación pecuniaria, en cuyo caso el monto del juicio está determinado por el valor de esos bienes y/o servicios. “Se aplica, entonces, la norma del arancel que establece que la base regulatoria debe coincidir con el valor real de los bienes: cuando se trata de “una demanda por nulidad de venta de inmueble y simulación, la suma que surge del informe pericial practicado por el martillero nombrado en autos (CCCC, Sala I, sentencia n° 619 del 30/11/2021, autos "Corte, María Eugenia y/o vs. Cirilo, Julia Beatriz s/nulidad". Expte. N° 4086/14).

La estimación de la base regulatoria por los interesados está prevista para los casos en que se demandan bienes o servicios susceptibles de apreciación pecuniaria (arg. art. 39 incs. 3° y 4° de la ley 5480; cc. Brito-Cardoso de Jantzón, “Honorarios de Abogados y Procuradores”, pg. 235) según acontece en autos, donde se ha perseguido una ventaja patrimonial.

Conforme dispone la norma citada, “3) Cuando para la determinación del monto debiera establecerse el valor de bienes y servicios susceptibles de apreciación pecuniaria, el tribunal, de

oficio, correrá vista al profesional y al obligado al pago de los honorarios, (...), para que en un plazo de cinco días estimen dichos valores. 4) Si no hubiere conformidad o aproximación entre las estimaciones que permitan efectuar la determinación del monto, el tribunal, previo dictamen de un perito tasador designado de oficio, determinará el valor y establecerá a cargo de quien quedará el pago del honorario de dicho perito, de acuerdo a las posiciones sustentadas respectivamente por las partes”.

Con diferente integración parcial, también ha sostenido el tribunal que “independientemente de la razón que condujo a los actores a promover el juicio de simulación (hacer efectivo un crédito reconocido por sentencia firme en contra de los demandados), el objeto de ese tipo de procesos es mantener la integridad de la prenda común de los acreedores con relación a bienes que en rigor no han dejado de pertenecer al deudor, ya que sólo han sido sustraídos aparentemente de su patrimonio a través de un acto ficticio. Lo que se pretende es la declaración de nulidad -no inoponibilidad- del acto jurídico”. De allí que el interés económico comprometido “es el valor de los actos jurídicos impugnados y no el interés patrimonial de los acreedores que promovieron el proceso ni el valor del inmueble, ya que no se demandó la nulidad por simulación de la titularidad del mismo” (Autos “Di Gangi, Elida Teresa del Carmen y/o vs. Sanguedolce de Álvarez Muñoz, Ángela y/o s/simulación” Expte. N° 1287/04, sentencia del 14/02/2017). Es decir que el valor del inmueble no constituye una pauta meramente indiciaria o indicativa.

Más recientemente, esta Sala ratificó que el art. 39 de la ley 5480, en su inc. 3° complementado por el inc. 4°, aprehende las situaciones en las que se demandan bienes y servicios susceptibles de apreciación pecuniaria -como ocurre en autos- en cuyo caso el monto del juicio está determinado por el valor de esos bienes y/o servicios, y corresponde aplicar la norma del arancel que establece que la base regulatoria debe coincidir con el valor real de los bienes. Por consiguiente, el cumplimiento de la carga de estimar “sólo es un paso técnico para evitar la pericia si las partes coinciden” (CCCC, Sala I, sentencia n° 619 del 30/11/2021, autos “Corte, María Eugenia y/o vs. Cirilo, Julia Beatriz s/nulidad” - Expte. N° 4086/14 y sus citas: LL 1989-A-369, citado, pág. 240 en: “Honorarios de Abogados y Procuradores” Brito-Cardoso de Jantzon).

Siguiendo la doctrina provincial en la materia, las distintas Salas de este tribunal pusieron de relieve que en el supuesto de reclamarse judicialmente la declaración de simulación de acto jurídico relacionado con una operación que tiene por objeto un inmueble, la situación se encuentra comprendida dentro de las previsiones del art. 40 inc.3° y 4° de la Ley 5.480 (hoy art. 39) y debe procederse en consecuencia de conformidad a lo establecido en dichas normas (CCCC IIa. Tuc., in re: “Guberman de Fauffman c/ Kauffman” del 28/03/89; en caso análogo CCCC Ia. Tuc. “Club Atlético Tucumán c/Caja Popular de Ahorros” del 16/06/89 y 27/10/89). Consecuentemente, corresponde adoptar como base “el valor de la pericia cumplida en el proceso sobre el inmueble que constituye el objeto mediato de la litis.” (CCCC Sala III; N°: 242, Fecha: 03/09/1992; Dres.: Gallo Caínzo – Nores). En el mismo sentido se ha dicho que “conforme a la doctrina y jurisprudencia local para el cálculo de la base regulatoria en los juicios de simulación, en los que se encuentra comprometido un inmueble, debe aplicarse lo dispuesto por el art. 39 (ex art. 40) inc. 3 y 4 de la ley 5480 (cfr. CCCC Concepción, Sala I, autos “Cruz de Corrales, Aída Fanny y/o vs. Corrales, Juan Carlos y/o s/simulación”, sentencia del 16/02/2022 y sus citas).

En efecto, es regla en esta materia que para regular honorarios, los jueces deben fijar la base sobre la cual aplicarán los porcentajes de ley. Y esa base consistirá en el contenido económico comprometido en la acción entablada. Si se trata de causas con valores patrimoniales determinados o determinables, es de suma importancia la correcta cuantificación de esos valores, sobre los cuales habrán de aplicarse un porcentaje comprendido entre el mínimo y el máximo del arancel, aplicando las restantes pautas que prevé la ley arancelaria (cfr. PESARESI, Mario G. - PASSARÓN, Julio F.,

Honorarios judiciales, T. II, Astrea, Buenos Aires, 2008, p. 146). Al respecto, se ha dicho que “En todas las causas con valor económico determinable, es ese monto el que servirá de base insoslayable para la aplicación de los diferentes porcentuales consignados en todo el cuerpo del arancel” (URE, Carlos E. - FINKELBERG, Oscar G., Honorarios de los Profesionales del Derecho, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2009, p. 105). Ha sostenido la Suprema Corte provincial que en tal marco, cuando existe contenido económico debe procederse en los términos del art. 39 de la Ley N° 5.480. Ahora bien, cuando el objeto de la acción no fuera susceptible de apreciación pecuniaria, en lugar de fijar una base regulatoria, puesto que se carece de ella, el Juez procederá a determinar los honorarios profesionales teniendo en consideración las pautas de valoración establecidas por el resto de los incisos del art. 15 de la Ley N° 5.480 (CSJTuc., sentencia N° 915 del 01/08/2023 y doctrina citada. Autos: “Medina Benjamín y otros s/ Quiebra Declarada”). El trabajo profesional incorpora un valor al patrimonio o evita su egreso y, por ende, ese valor es el monto del juicio a los fines de la legislación arancelaria (BRITO, Alberto J. - CARDOZO, Cristina J., Honorarios de Abogados y Procuradores de Tucumán Ley 5480, El Graduado, Tucumán, 1993, p. 204).

Es así que como principio, a falta de estimación, conformidad o aproximación en los valores estimados, la base regulatoria resultará del informe pericial producido en el marco del procedimiento previsto por la normativa específica (art. 39 ins. 3 y 4, ley 5480). Esto, en la medida que dicha suma represente el valor real del bien, a partir de la premisa de que en los juicios de simulación la base regulatoria debe coincidir con el valor del bien objeto del acto atacado, independientemente del grado o medida de provecho o utilidad que obtenga el accionante. Lo dicho, sin perjuicio de considerar como pauta arancelaria “la real trascendencia económica cuestión de debate, al igual que las etapas cumplidas y modo de finalización del conflicto, en el marco de la escala porcentual” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín, causa “Risso, Vicente N. v. Forcada, Marta y otros • 16/03/2004. Cita: TR LALEY 35024299).

3. Dados los fundamentos de la sentencia en recurso y el contenido de los agravios dirigidos a cuestionar la base de regulación adoptada, es oportuno recordar que que la acción entablada - conservatoria del patrimonio del deudor- no produce como efecto la inoponibilidad de los actos cuestionados respecto de la actora -en cuyo caso cabe atender al interés que tuvo en el pleito para determinar la base-, sino la nulidad del acto simulado. El principio de que la base regulatoria se determina en función del interés del accionante es predicable cuando se trata de una acción revocatoria o pauliana, por la que el actor intenta proteger su acreencia hasta ese límite. Por consiguiente, el acto se considera válido y eficaz tanto para las partes como para los terceros en general, pero no puede oponerse al acreedor triunfante en la acción pauliana (CCCC, Sala I, sentencia n° 145 del 13/05/2019, autos “Alsina, Carlos María vs. De Bairos Moura, Luis Esteban y/o s/nulidad de acto jurídico” - Expte. N° 422/00). Tal desdoblamiento del acto jurídico sólo se produce a favor del actor que entabló la acción; mientras que tratándose de una acción de simulación, lo que está en juego no es el monto de la acreencia sino el negocio discutido en su totalidad.

De lo expuesto se sigue que si bien no cabe prescindir de la valoración del interés de la actora, no ha sido éste el objeto de la acción de simulación. Así lo ha establecido claramente la sentencia definitiva que declaró procedente la acción de simulación, y la consecuente la nulidad del acto instrumentado en escritura 422 del 24/10/2012 (cfr. sentencia del 25/08/2022). En lo pertinente, este tribunal destacó que no correspondía valorar el perjuicio hacia la actora porque éste no constituye un requisito para la procedencia de la acción de simulación deducida por terceros. Ello a diferencia de la acción revocatoria o pauliana, que parte de la validez de la enajenación hecha por el deudor, y sólo declara inoponible el acto que provoca o agrava su insolvencia hasta el importe de los créditos del acreedor perjudicado, frente a ciertas personas que pueden prescindir de su realización, como si ello no hubiere ocurrido”. (CCCC, Sala I, mi voto en autos “Sindicatura ex Banco Integrado

Departamental Coop. Ltda s/quiebra vs. Cabral, Elda Angelina y/o s/simulación". Expte. N° 2346/07).

Claramente, en el caso la actora no demandó la declaración de simulación del acto hasta la concurrencia del crédito emergente del convenio homologado; toda vez el objeto del juicio se relacionó con el inmueble objeto de la operación cuya sinceridad fuera atacada.

Repárese a todo evento que el valor del inmueble ni siquiera ha sido considerado como pauta referente o indiciaria para regular honorarios, porque la sentenciante concluyó que el pleito no tuvo un objeto susceptible de apreciación pecuniaria a los fines regulatorios. Es decir que tampoco ha valorado las posibles consecuencias económicas resultantes en los términos del art. 15 de la Ley N° 5480 que juzgó aplicable al caso; pauta que no se ve contemplada con la fijación de los emolumentos en el máximo de la escala legal.

Lo expuesto lleva a concluir que la base regulatoria y las regulaciones practicadas conforme a la misma no se ajustan a las decisiones judiciales previas recaídas en esta causa ni a las normas pertinentes de la ley arancelaria provincial. Esto, más allá de las razones de equidad y justicia invocadas por la Sra. Jueza de grado para cuantificarla en el monto del crédito reclamado por la actora -también impugnado por los letrados apelantes-, sin atender al resultado propio del progreso de la acción de simulación. Indebidamente, la base se fijó en la suma que a criterio de la a quo representa la acreencia perseguida por la Sra. Abregú, desatendiendo la concreta realidad del caso y los fundamentos por los que prosperó la acción de simulación, directamente relacionados con la validez del acto impugnado.

Se concluye que la base regulatoria adoptada no se corresponde con el objeto de la demanda. Las irregularidades señaladas configuran un supuesto de alteración de la estructura esencial del procedimiento (art. 225, CPCC), por errónea interpretación de los alcances de la acción promovida, con el consecuente apartamiento de las constancias de la causa y de los fundamentos condujeron al progreso de la demanda, que explican la implementación del trámite previsto en el art. 39, incs. 3 y 4 de la ley 5480. Este déficit condujo a la fijación de honorarios profesionales ajenos a la realidad del caso, lo que descalifica el auto regulatorio como acto judicial válido. Se configura así un supuesto de nulidad manifiesta e insubsanable que habilita a este Tribunal a declararla aún de oficio.

En efecto, la omisión en considerar la naturaleza y los efectos de la acción entablada -descriptos en la sentencia que puso fin al pleito conforme a la ley sustantiva- y de las constancias de la causa conduce a la declaración de nulidad del pronunciamiento recurrido, por no resultar una derivación razonada del derecho vigente aplicado a las circunstancias del caso (cc. CCCC, Sala III, sentencia n° 478 del 11/09/2024, autos "Federación de Empleados de la Industria Azucarera (F.E.I.A.) vs. Federación Obrera Tucumana de la Industria Azucarera s/acciones posesorias. Expte. N° 2721/14; cfr. Brito- Cardoso de Jantzón "Honorarios de Abogados y Procuradores" pg. 90).

Por lo considerado, corresponde declarar la nulidad de la sentencia de fecha 31/7/2024 y su aclaratoria del 01/8/2024, y restituir los autos a origen para que practique una nueva regulación de honorarios con las pautas indicadas, y a fin de garantizar la doble instancia de las partes. En su caso, la Sra. Jueza de grado podrá requerir del perito sorteado, la información, aclaraciones o precisiones que estime conducentes, según lo considerado en los apartados precedentes.

4. Dados los agravios esgrimidos, el tribunal considera oportuno precisar que lo resuelto no significa, sin más, que la base regulatoria deba fijarse en el monto que resulta del dictamen pericial presentado por el perito Carranza en el marco del trámite previsto por el art. 39, incs. 3 y 4 antes citado; ni que el juzgador deba limitarse a establecer un porcentaje del mismo dentro de la escala prevista por las respectivas leyes arancelarias según reclaman los apelantes.

Es sabido que al momento de regular honorarios, los jueces deben pronunciarse sobre la base a considerar, conforme a las constancias de la causa y el derecho aplicable. Se trata de una cuestión compleja de establecer, y en casos como el de autos -acción de simulación- habrá de examinarse la verdadera trascendencia patrimonial de la resolución arribada - que no se define sólo y únicamente por el valor de mercado de los metros construidos-, atendiendo a las consecuencias del progreso de la acción para el patrimonio del deudor otorgante del acto simulado.

En casos como el de autos, el perito aporta un elemento útil para que el juez pueda determinar la base de regulación, pero su dictamen carece de efectos vinculantes. La tasación del bien “opera como dictamen previo a la resolución del tribunal, vale decir, es un antecedente técnico - económico que ponderará el Juez, pero que no está obligado a seguir. El juicio de mérito del Juez que decide seguir la pericia al establecer la base, puede ser apelado y objeto de agravios, con absoluta prescindencia de que en primera instancia se hubiere o no impugnado la pericia. Es el Juez quien decide cuál debe ser la base regulatoria. Y esa decisión puede ser objeto de recursos y agravios por la parte afectada, aun cuando ésta nada dijera sobre la pericia, porque no es la pericia la que determina cuál debe ser la base, el perito sólo aporta un factor técnico - económico para que el Juez pueda contar con todos los elementos necesarios para decir cuál debe ser la base” (CCCC1ªTuc., “Córdoba y otros vs. Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano s/ Fijación de plazo y escrituración”, 16/10/87; cc. CCCCConcepción, Sala II, sentencia n° 199 del 31/08/2023).

En este sentido, se ha de tener presente que al sostener la existencia de un interés legítimo de la actora en entablar la acción de simulación, este tribunal hizo mérito de que pese a la medida de inhibición de bienes dictada en los autos principales el 09/12/2012 (fs. 177) los demandados continuaron con la venta y disposición de numerosos inmuebles mediante boletos de compraventa a favor de terceros, según resulta de los informes agregados a la causa que darían cuenta de “las múltiples suscripciones de boletos de compraventa por parte de las empresas Galileo SRL, Aluva SRL y Fideicomiso Lora I, en su carácter de vendedoras, desde el año 2008 al 2014”, para poder hacer efectivo el embargo sobre el bien, resguardando así su derecho ya reconocido mediante sentencia firme (cfr. sentencia de fecha 25/08/2022).

Cuando la base se determina conforme al valor de un inmueble, su realidad fáctica y jurídica debe ser ponderada por los jueces. Más allá de la constatación del precio vil de la operación llevada a cabo, de la escritura pública dejada sin efecto surge que las partes aparentaron transferir el 98,12% del inmueble de calle Las Heras N° 516/532, sin otras precisiones. En tanto que para llevar a cabo la tasación encomendada, el perito se basó en el valor de comercialización de las distintas unidades construidas en el inmueble de calle Las Heras 516/532. En efecto, del acto declarado nulo por simulado (escritura N° 422 del 24/10/2012) se desprende que al explicitar la naturaleza del acto, el Sr. Diego Mas, en el carácter de apoderado y en nombre y representación de la firma Galileo S.R.L. dijo que “transfiere a título de venta el 98;12% indiviso a favor del Sr. Carlos Aníbal Torres, con todo lo edificado, cercado, plantado y demás adherido al suelo, ubicado en calle Las Heras n° 516/532”. Ninguna especificación indicaron las partes acerca del alcance de lo edificado; y la escritura sólo consigna las medidas y linderos según título, los datos catastrales y las medidas perimetrales del terreno, con una superficie de 968,9467 m².

Si lo que estuvo en juego es la integración del patrimonio de la empresa demandada con el inmueble así transferido, resulta de ineludible consideración el contenido patrimonial del acto dejado sin efecto, lo cual remite al valor real de lo transmitido ilícitamente. Según lo considerado precedentemente, las diligencias cumplidas por aplicación del citado art. 39 no imponen a los jueces adoptar como base el resultado de esa tasación, si las operaciones llevadas a cabo no reflejaran los reales valores comprometidos en el litigio. Antes bien, la adecuada aplicación de la norma arancelaria requiere toda otra indagación que permita arribar a una regulación adecuada y

proporcionada a la proyecciones del éxito de la acción entablada en las puntuales circunstancias del caso. Ello exige un atento análisis del procedimiento utilizado por el martillero para tasar el inmueble, sin perder de vista los alcances del acto anulado, referido a un porcentual del inmueble que no estaba sometido al régimen de propiedad horizontal.

Adviértase que en su informe, el perito Carranza expresó que no obstante las reiteradas diligencias no pudo ingresar al edificio, ni le fue posible llevar a cabo una inspección ocular del inmueble pese a haberlo requerido por escrito en reiteradas oportunidades, por lo que emitió su dictamen basado en la documentación aportada por la parte, principalmente el plano de obra aprobado al año 2017, del cual extrajo las características y medidas generales de superficies cubiertas. Dijo haberse visto obligado a realizar el trabajo profesional basado en ese plano, al no estar concluida la aprobación de la propiedad horizontal ni existir plano referenciando el mismo, por lo que tampoco pudo informar medidas individuales y porcentajes de dominio de cada unidad que conforma al inmueble en cuestión. Por consiguiente, tampoco informó las unidades en poder de terceros, y en su caso el estado de ocupación, u otros elementos que permitan arribar a una suma acorde con la realidad fáctico-jurídica del inmueble que se pretendió transmitir en cifras porcentuales.

Según este dictamen, al momento de expedirse el perito permanecía inconcluso el sometimiento al régimen de propiedad horizontal.

De lo expuesto se sigue que no puede sostenerse -como afirman los recurrentes- que el dictamen se impone al magistrado, limitándolo a fijar -dentro de la escala fijada por la ley arancelaria provincial- únicamente los porcentuales que valore adecuados para retribuir la labor profesional. Propician de este modo una aplicación mecánica de las normas arancelarias sin considerar las particulares circunstancias del caso, lo cual desatiende los reales intereses en juego.

Como se dijo, el juez está habilitado para efectuar un análisis crítico de los criterios de valuación adoptados por el experto a fin de determinar el valor económico del bien. A ese efecto, se ha de considerar que para dar cumplimiento a la tarea encomendada el perito Carranza tomó en consideración el valor de mercado de los metros cuadrados construidos utilizando el que denomina "Método Comparativo", que según lo informado "consiste en estimar el valor de un predio comparándolo con otras propiedades tan parecidas como sean posibles". El experto se remitió a distintas fuentes de información (Comisión de Tasaciones de la Provincia, Ofrecimientos Publicados en el diario "La Gaceta", Inmobiliarias del medio y Tasadores del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores de Tucumán), e informó además que el edificio dispondría de subsuelo, planta baja, 11 pisos y terraza, conformando la totalidad de 208 unidades, con 4 ascensores de 10 paradas y todos los servicios que dispone una propiedad horizontal. Valoró la zona de ubicación del inmueble, la calidad de los materiales de la construcción existente, en buen estado de conservación y mantenimiento, con descripción de materiales e instalaciones," y una antigüedad que data del 2017" (recuérdese que el acto simulado tuvo lugar el 24/10/2012).

Con estos lineamientos, para valuar el inmueble consignó que cuenta con 47 departamentos, y el precio de venta de algunas unidades ofrecidas en ese momento, tomando como referencia información proporcionada por publicaciones especializadas y los valores del m² de unidades en la zona por departamentos y cocheras a estrenar. Sobre estas bases, determinó el valor total del inmueble (988,93 mts² de superficie de terreno con edificación) en la suma de de \$ 6.894.287.210,90 (pesos seis mil, ochocientos noventa y cuatro millones, doscientos ochenta y siete mil, doscientos diez, con 90/100 ctvs.) al 29 de abril de 2024. Teniendo en consideración los valores del terreno a tasar y de la construcción a nuevo, y que se trata del "dominio del 98,12 % del inmueble", en la suma de \$ 6.764.674.611,33. (pesos seis mil, setecientos sesenta y cuatro millones seiscientos setenta y cuatro mil, , seiscientos once con 33/100 ctvs.) al 29/4/2024.

En suma, habrá de valorarse el efectivo resultado de la acción promovida, considerando la situación de hecho existente al momento del otorgamiento del acto, la posible existencia de actos de disposición, gravámenes, inscripciones de boletos u otros derechos de terceros que pudieron afectar la disponibilidad real del inmueble, que no pueden soslayarse a la hora de estimar los valores efectivamente restituidos al patrimonio de la otorgante del acto simulado. Máxime cuando la denominada "venta" fue otorgada en términos porcentuales, y la escritura anulada consignó únicamente la superficie total del terreno, sin otras precisiones acerca de la obra a construir o en construcción. Lo dicho, sin perjuicio de las valoraciones que correspondan atendiendo a la concreta realidad del caso, la complejidad y novedad de la cuestión planteada, etapas procesales cumplidas, calidad y eficacia de los escritos presentados y el resultado obtenido, trascendencia de lo allí resuelto para casos futuros, diligencia y responsabilidad profesional puesta de manifiesto, carácter en que actuaron los letrados intervinientes, posición económica y social de las partes, y demás pautas que contenidas en los arts.12, 14, 15, 38, 39 y cc. de la ley 5480.

5. Respecto a las costas de los respectivos recursos, el tribunal estima justo distribuirlas por el orden causado en ambas instancias, teniendo en consideración los antecedentes del caso previamente reseñados y sus concretas circunstancias, la ausencia de disposición expresa en la ley N° 5480 sobre la precisa cuestión propuesta y los motivos por los que el tribunal resuelve declarar la nulidad del pronunciamiento.

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, se

RESUELVE:

I. DECLARAR LA NULIDAD de la sentencia de fecha 31/7/2024 y su aclaratoria del 01/8/2024, como de los actos que sean su consecuencia, y restituir los autos a origen para que practique una nueva regulación de honorarios según lo considerado.

II. COSTAS, como se consideran.

III. RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

LAURA A. DAVID MARCELA FABIANA RUIZ

Ante mí:

Fedra E. Lago

Actuación firmada en fecha 18/02/2025

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=RUIZ Marcela Fabiana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27223364247

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