

## Impugnacion De Tasacion Improcedencia

### JURISPRUDENCIA

### Impugnación de tasación. Improcedencia

En el marco de un

juicio sucesorio, se confirma la resolución que no hizo lugar a la impugnación de la tasación formulada. FORMOSA, VEINTIUNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.- VISTOS: Estos autos caratulados "MAGLIETTI ELBA S/ SUCESORIO Inc. De Impugnacion de Valuacion Art. 759 C.P.C (Alejandro Emilio López)" -Expte. N° 9159/10, registro de Cámara-, venidos del Juzgado de Primera Instancia Civil y Comercial N° 6 de la Primera Circunscripción Judicial, con asiento en esta ciudad, a conocimiento de la Sala I (Año 2018) de esta Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Provincia de Formosa; y, CONSIDERANDO: Que a fs. 256/258 vta. obra dictado el A.I. N° 024/17 por el cual el A-quo resuelve, entre otras cuestiones, no hacer lugar a las impugnaciones a la tasación articulada por los herederos. Que contra dicha resolución el letrado apoderado de los herederos Héctor Antonio Leyba y Delia Ilda Leyba, interpone recurso de apelación a fs. 264, el que es concedido en relación y con efecto suspensivo (fs. 265). Que a fs. 266/272 vta. rola el pertinente memorial, cuyo traslado dispuesto es contestado por la contraria a fs. 274/276, por lo que, elevadas las actuaciones a esta Alzada, previa vista a la Sra. Asesora de Menores de Cámara -cuyo dictamen obra a fs. 282-, a fs. 281 se dicta la providencia de Autos. Del extenso memorial de agravios se extrae que el apelante considera arbitrario e injusto el fallo recurrido: 1) por expresar que no es de competencia del perito el análisis del carácter de intruso de los ocupantes cuando ello es uno de los puntos de pericia, determinado por la A-quo, contradiciendo lo resuelto por la misma en el A.I. N° 1198/14 de fs. 21/23 vta., que se adoptó por considerar que el Dr. López en su estimación de honorarios había determinado el valor de cada inmueble sin efectuar ninguna consideración sobre la situación particular de cada uno de los lotes, entendiendo el apelante que al hablar de situación particular se refiere a los lotes con intrusos, por lo que tal cuestión no es ajena a la causa. Se convalida un valor de lotes baldíos igual al de lotes con intrusos, tomando para los lotes no vendidos el valor de la tasación. Sobre tal punto arguye que aún cuando la perito no tuviera competencia, ello no es óbice para que la juez pueda determinar la situación de cada lote en particular y asignarle el valor correspondiente siguiendo las reglas de la sana crítica racional, pudiendo adoptar el criterio de que los lotes con intrusos valen conforme el valor fiscal más el 20% para establecer un mínimo, citando el art. 24 de la ley 512, pues no tienen valor venal alguno. Y es eso lo que refiere que su parte peticiona desde su impugnación de fs. 15/17 a la estimación del Dr. López, de que se efectúe una distinción entre los lotes baldíos y lotes con intrusos, resultando a su entender inadmisibles que los 34 lotes del LR40 y 7 del LR39 que se describen como ocupados por intrusos o personas sin documentación alguna que avale su presencia, sean tomados en consideración para la regulación de estipendios, máxime cuando se considera un valor en abstracto asignándoles el mismo valor a los lotes libres que a los ocupados por intrusos, constituyendo ello más que una flagrante arbitrariedad manifiesta. La juez no analiza los dichos de la perito tasadora al contestar la impugnación, quien reconoce que el valor de venta de los lotes con intrusos podría ser inferior pero que ello no supone una situación que reduzca los valores de la tasación, y sin embargo se mantiene la tasación sin consideración alguna reiterando que se le da igual valor que los lotes libres, no evaluando la tasación conforme las reglas de la sana crítica. 2) Señala que, habiendo ofrecido pruebas para rebatir la pericia, la A-quo no permitió la apertura a prueba y en el fallo recurrido se sostiene que no se puede argumentar sin pruebas, colocándolo en un estado de indefensión. 3) Manifiesta agravarse por cuanto se determina en forma generalizada y arbitraria el valor de los lotes vendidos, sin tener en consideración que la mayoría de las ventas se realizaron en vida de la causante y se han percibido en algunos casos en forma total o parcial antes del fallecimiento de la causante. 4) Que la A-quo concluye no hacer lugar a las impugnaciones para luego considerar que se deben descontar el valor de las mejoras cuando ese es justamente una de las objeciones de su parte. 5) Concluye agravándose en cuanto se impone la totalidad de las costas a su parte y los demás herederos, cuando ha resultado vencedora en un gran porcentaje de la cuestión dilucidada (las mejoras no forman parte de la tasación). En primer lugar resulta oportuno, ante la variedad de argumentos vertidos por la recurrente, dejar sentado que: "Los jueces no están obligados a tratar todas las argumentaciones propuestas por las partes, sino que basta que hagan mérito de aquellas que consideren más adecuadas para sustentar sus conclusiones" (CSN Noviembre 8 -1981, "Dos Arroyos SCA c/Ferrari de Noailles", en Actualización de Jurisp. N° 1440, La Ley, 1981 -D, pág. 781; CALZ Sala I Reg. Sent. Def. 32/90 m 172/00, entre muchas otras, Microjuris On line, MJ-JU-M- 255576-AR/MJJ25576), por lo que serán consideradas aquellas conducentes para la resolución del recurso. Que así expuestos los agravios, los mismos se centran exclusivamente en la tasación realizada en autos, cuya impugnación fuera desestimada por el resolutorio cuestionado (punto I), esto es, este Tribunal solo se limitará a valorar si la tasación ha sido correctamente realizada por la profesional sin que corresponda entrar a considerar las cuestiones introducidas que hacen al monto que corresponde tener como base regulatoria, la que aun no ha sido fijada por la A-quo. Que a efectos de resolver la cuestión venida

en apelación, corresponde dejar debidamente sentado que el experto debe proporcionar a la Magistratura los elementos que conducen a sostener su informe, dado su rol de auxiliar del juez, designado para ilustrarlo en cuestiones que requieren una especialidad determinada. De allí que la pericia -por definición- no puede consistir en una mera opinión que prescindiera del necesario sustento; el cual además, no se tiene por sobreentendido, sino que ha de exponerse en detalle suficiente; tampoco se trata de una abstracción alejada de la realidad acerca de la que se emite dictamen, la misma debe encontrarse respaldada de elementos objetivos que sustenten sus conclusiones (conf. fallo N° 18.474/17 de este Tribunal). La tasación debe apuntar a indagar 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, lo que es indicativo de que no se trata de un valor coincidente con el que pudiera establecerse por las partes de un negocio determinado, ni tampoco con un valor abstracto de reposición que proporcione la evolución de un índice de costos, alejado de otros factores con incidencia en el asunto, sino de una síntesis de operaciones similares producidas en un momento histórico; conforme a los valores de plaza vigentes al tiempo de la labor (Passaron-Pesaresi, Honorarios Judiciales, Astrea, t. 1, p. 354). Asimismo, se ha dicho que "Para cumplimentar la tarea encomendada, los peritos deben estar a los puntos fijados por las partes en la causa, para lo cual deberán valerse únicamente de los elementos que obren en el proceso" (Conf. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial, Dirección Elena I. Highton, Beatriz A. Areán, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2008, t. 8, p. 389). Dicho ello, de las constancias de la causa, se desprende que la tasación obrante a fs. 63/159 del presente incidente está adecuadamente fundada y se ajusta a las pautas establecidas, pues en ella se describen en forma detallada cada uno de los inmuebles denunciados por los herederos, respetando los puntos de pericia determinados en el resolutorio obrante a fs. 21/23 vta., como ser estado de ocupación, valor del terrero y de las mejoras si las hubiere, acompañando croquis y fotografías de cada lote tasado. Para ello el perito ha expresado como fundamentos a tener en cuenta la ubicación del barrio, datos extrínsecos de la zona o barrio, e intrínsecos del inmueble, sus características (descripción, situación actual si se trata de un inmueble vacío o construido, si cuenta con servicios públicos, el estado de ocupación y superficies) datos catastrales, datos aportados por vecinos e informes verbales recabados de inmobiliarias, adjuntando croquis de ubicación y tomas fotográficas; asignando un valor por metro cuadrado y de la totalidad del terreno vacío, y también los que cuentan con una superficie construida. Menciona los métodos y el material bibliográfico utilizados. Sobre este punto, si bien el perito no acompaña documentación que justifique los valores asignados, al contestar la impugnación que una de las partes le formulara a su dictamen, a fs. 238/240, agrega informe de cotización de tres inmobiliarias de reconocida trayectoria (ver fs. 236/237) cuyos valores estimados se compadecen proporcionalmente con los arrojados en su tasación. Consecuentemente, la tasación cumple los parámetros señalados precedentemente para la finalidad para la cual fue realizada siendo, además, ajustada a la normativa invocada en el dictamen del Tribunal de Tasaciones de la Nación (Norma TTN 10.3), no ostentando los agravios formulados la entidad necesaria como para dejarla sin efecto, pues los mismos ya fueron expuestos por el apelante en la impugnación que obra a fs. 171/173 vta., y fueron debidamente refutados por el perito en su escrito de fs. 243/244, especialmente, en lo referente a la inconsistencia de los datos reflejados en la publicación de un diario local y la alegada omisión de verificar los precios de los boletos de compraventa en un proceso sucesorio, no solo por no estar incluida tal actividad en los puntos de pericia fijados, sino porque tampoco refleja una correcta tasación de valores actuales. En relación a la situación de los inmuebles ocupados por "intrusos", no puede constituir un argumento que deba repercutir en el valor asignado a los mismos. Sobre tal cuestión, debe tenerse en cuenta la finalidad de la tasación, que es al solo efecto de determinar la base económica de los honorarios, y no para la realización de un negocio jurídico, como ser una venta de urgencia en el que el adquirente debiera promover la acción de desalojo, como lo aseverara el profesional al contestar la impugnación del apelante (ver fs. 244/244 vta.). Por otra parte, se advierte que la fijación del estado de ocupación de los bienes como punto de pericia en el A.I. 1198/14 (fs. 23) no puede arribarse a la presunción que pretende el apelante, Cde. Expte. N° 9.159/10.- -2- pues de la lectura del mencionado resolutorio, solo se impone la verificación de tal situación, que fue cumplimentada en el dictamen, y no como elemento en el que el perito deba meritar como atenuante del valor otorgado a los inmuebles. En efecto, debe tenerse especial consideración el hecho de que el auto apelado únicamente se limita a desestimar las impugnaciones formuladas a la tasación practicada, no fija cuantía alguna para la regulación de los estipendios, con lo cual, los agravios del apelante sobre cuestiones que el perito debió tener presente para determinar el valor de los inmuebles no pueden ser atendidas por este Tribunal. Ello así, por cuanto en las tasaciones como la aquí cuestionada, al haber sido dispuesta a los fines del art. 24 de la ley 512, el profesional designado solamente debe apuntar a determinar el precio corriente de mercado del bien, que surge del resultado promedio de los diversos precios de objetos de semejantes características al que se pondera, lo que es indicativo de que no se trata de un valor coincidente con el que pudiera establecerse por las partes de un negocio determinado, sino conforme a los valores de plaza vigentes al tiempo de la labor. Al respecto se sostuvo que "La tasación efectuada por un perito martillero mediante un método comparativo -en el caso comparó el inmueble en cuestión con otros de similares medidas, estado, acceso, ubicación, etc...es ajustada a derecho,

pues si el incidentista aceptó la designación de tal experto no puede quejarse de que no se hayan aplicado técnicas específicas más exhaustivas que sería dable exigir a un contador, ingeniero o arquitecto dado que se trata de una pericia acerca del valor venal del inmueble y no del valor llave de un negocio que exigiría mayores detalles y precisiones acerca del valor de mercado como lo insinúa la recurrente" (Cciv Com y Minería San Juan, Sala II, 17/03/2015, Guerrero, Julio y otra c. Scardetta, Franco y otra s/ simulación -reconstruido, Publicado en: LLGran Cuyo 2015 (octubre), 1022, La Ley, Cita Online: AR/JUR/26289/2015). En todo caso es el juez -y no el perito- el encargado de analizar la situación jurídica y fáctica de los bienes al momento en que deba determinar la base para la regulación de los honorarios, pues no se puede soslayar la facultad del juez de apartarse de la tasación al momento en que deba determinar la cuantía del juicio a los fines arancelarios, debiendo por supuesto, expresar las razones para tal decisión, tal como ocurrió en la causa "Di Donato" (CNCom. Sala E, 5/11/97, Di Donato SACICI c. Di Donato Emilio J y otros s. sumario, Cit. Passaron- Pesaresi, t. 1, p. 354 de la obra citada), pudiendo tener en consideración las postulaciones de las partes -incluso las relativas a la ocupación ilegítima-, y los demás valores que obren en la causa como ser, por ejemplo, la cuestión de las mejoras que la A-quo ya ha dejado aclarado no serán tenidas en cuenta para la fijación del quantum al no formar parte del acervo hereditario (ver fs. 258 vta.). En consonancia con ello, se afirmó que "no obstante el valor del inmueble adjudicado por el perito tasador a los fines de fijar el monto del proceso para regular los honorarios profesionales, corresponde atender las circunstancias estimadas por las partes al hacer su propia valoración, ya que si bien el perito pudo haber realizado correctamente la estimación teniendo en cuenta dimensiones, ubicación y mejoras del inmueble, no valoró los trámites sucesorios a efectuar que disminuyen el valor del inmueble y deben ser prudentemente estimado por el juez. Si bien la norma arancelaria no determina con exactitud el alcance de la tasación practicada por el perito a fin de determinar el monto del juicio, debe entenderse que el dictamen es estimativo en razón de que su intervención es consecuencia de la falta de conformidad de los interesados pero, además, que dicha tasación no tiene fuerza probatoria absoluta para el juez quien puede estimarla teniendo en cuenta las pautas previstas para las pericias en general, ello en virtud de la redacción de la norma precitada y de la supletoriedad que le otorga a las reglas procesales la ley arancelaria" (conf. CcivComLabyPazCuruzúCuatiá, 26/08/2002, Pezzini, Alfredo M. c. Oliver de Quetglas, M. y otros, Publicado en: LLLitoral 2003 (setiembre), 950, La Ley, Cita Online: AR/JUR/6143/2002) -el resaltado nos pertenece-. Finalmente, con relación a las costas en la instancia de grado, no existe mérito para apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC), habiéndose impuesto correctamente a los herederos impugnantes perdidosos. En consecuencia, y sin perjuicio de lo dictaminado por la Sra. Asesora de Cámara a fs. 282, corresponde confirmar el A.I. N° 024/17 (fs. 256/258 vta.), con costas en esta Alzada, al recurrente perdidoso (art. 68 del CPCC) Por ello, con la opinión coincidente de las Señoras Jueces de Cámara, Dras. TELMA C. BENTANCUR y VANESSA JENNY ANDREA BOONMAN, y suscribiendo el Fallo la Dra. MARÍA EUGENIA GARCÍA NARDI -Presidente- sin emitir voto por haberse alcanzado la mayoría legal (conf. Arts. 30 y 33°, Ley N° 521 y sus modificatorias, art. 5 del Reglamento de este Tribunal y Acta N.º 01/2017 Punto Segundo), la SALA I (2018) de la EXCMA. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, RESUELVE: Confirmar A.I. N° 024/17 (fs. 256/258 vta.), en mérito a los fundamentos dados en el "Considerando". Costas al recurrente perdidoso (art. 68 del C.P.C.C.).- Regístrese, notifíquese y, oportunamente, bajen los autos al Juzgado de origen.- ANTE MI DRA. TELMA C. BENTANCUR JUEZ CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DRA. MARIA EUGENIA GARCIA NARDI PRESIDENTE CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DRA. VANESSA J. A. BOONMAN JUEZ CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL PATRICIA M. S. GLERIA SECRETARIA SUBROGANTE CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL -Fdo.-

031760E