

CAUSA N° CH-59946-C-0000

Choele Choel, 17 de octubre de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver en estos autos caratulados: "**VINET PEÑA ERIKA DEL ROSARIO C/ VINET PEÑA HECTOR HERALDO S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)**", EXPTE. N° CH-59946-C-0000, de los que,

**RESULTA:** Que en fecha 28/05/2024 la perita tasadora designada en autos - Susana Batríz Pospísil- presenta informe de tasación.

El día 29/05/2024 se tiene por presentado Informe de Tasación y del mismo se dispone conferir traslado por el término de ley.

El día 08/06/2024 se presenta el doctor Mario Cesar Corres, por su propio derecho, con su patrocinio letrado, a contestar el traslado conferido con relación al informe realizado por la perita designada.

El día 10/06/2024 se presenta la señora Erika del Rosario Vinet Peña, por su propio derecho, con el patrocinio letrado del doctor Rubí Zuain, a contestar el traslado conferido respecto a la tasación presentada por la perita tasadora Sra. Susana Beatriz Pospisil.

El día 28/06/2024 se tiene por contestado el traslado en tiempo y forma por el doctor Mario Cesar Corres, y de lo manifestado se dispone conferir traslado a la perita tasadora.

Se tiene por contestado el traslado por parte de la señora Erika del Rosario Vinet Peña, por impugnada Tasación N° 1353.

De las aclaraciones solicitadas, se dispone dar traslado a la perita.

El día 24/07/2024 la perita tasadora contesta la impugnación.

El 23/08/2024 se tiene por contestado el traslado de impugnación de Tasación N° 1353. Atento lo manifestado, se dispone el pase de los presentes a Despacho para

Resolver.

**CONSIDERANDO: I.-** Que han ingresado las actuaciones a despacho de la suscripta a los fines de resolver en torno a la observación realizada el día 08/06/2024 por el doctor Mario Cesar Corres -por su propio derecho- respecto de la tasación presentada por la perita tasadora -Susana Batríz Pospísil- en fecha 28/05/2024 y la impugnación y pedido de aclaraciones, formulada por la actora, el día 10/06/2024.

**II.-** La cuestión entonces radica en determinar el monto del proceso sobre el cual corresponderá la regulación de los honorarios de los profesionales que actuaron en autos, atento el diferimiento efectuado, de tal labor, para la oportunidad que dispone el art. 24 de la Ley de Aranceles, por sentencia definitiva de primera instancia dictada en fecha 23/08/2019 confirmada por sentencia de segunda instancia de fecha 04/05/2020.

Tengo que a tales fines, por sentencia interlocutoria dictada en fecha 14/09/2021, confirmada por sentencia de Cámara de fecha 23/12/2021, se dispuso la designación de perito tasador de oficio a efectos de que lleve a cabo la tasación de los inmuebles urbanos identificados como Lotes 1 y 2, Manzana 930, NC 08-1-F-930-01 y 08-1-F-930-02, ordenándose al profesional que resulte designado, la sujeción a los deberes legales impuestos y la asunción de las responsabilidades inherentes al cargo conferido. En la misma oportunidad se dejó establecido que las costas emergentes de la labor pericial serían a cargo de la señora Erika del Rosario Vinet Peña.

Conforme también ya se dejara establecido, la labor pericial encomendada debía contemplar, en tanto había sido objeto de debate en este proceso una acción real, esto es la reivindicación, sobre la propiedad de los inmuebles y de las mejoras asentadas en los mismos.

**III.-** Y entonces es que tengo que en fecha 28/05/2024 la perita tasadora designada en autos ha presentado su informe determinando, como fuera solicitado, el valor venal de los inmuebles.

En su informe Susana Batríz Pospísil ilustra que procedió a la visita de los inmuebles a tasar, sobre los puntos de pericia, a los efectos de cumplimentar lo requerido en autos y de realizar el correspondiente informe del mismo.

Indica que los inmueble en cuestión se encuentra ubicados en la calle Piquillín N° 955 y 948 respectivamente de la localidad de Choele Choel. Que son dos lotes linderos ubicados en uno lo de los barrios de la ciudad, sobre calle de tierra consolidada cerca de la terminal de colectivos y de la ruta Nac. 22.

Adjunta mandamiento de constatación y acta.

-Con relación al inmueble que se encuentra ubicado en la calle Piquillin N° 955 y 943, refiere que se encuentran en su cercanía todos los servicios por estar en un barrio en pleno desarrollo y ya casi totalmente consolidado, cerca del centro comercial, de la terminal de colectivos y de la Ruta Nac. 22.

Indica que los inmuebles DC. 08-1-F -930-01 y 08-1-F -930-02 cuentan con una superficie de 312 mts<sup>2</sup>.

Adjunta certificados de valuaciones fiscales expedidos por la Agencia de Recaudación Tributaria correspondientes al año 2023 de donde surge que el inmueble 08-1-F -930-01 cuenta valuación fiscal impuesto de sellos y tasas retributivas de servicios administrativos y judiciales que asciende a la suma de \$ 4.559.470,66 y el 08-1-F -930-02 a la suma de \$ 6.749.701,86.

Dice que el inmueble 08-1-F -930-02 es la casa habitación de la Sra. Erica Vinet, ubicada en cale Piquillín N° 948 de Choele Choel, que se encuentra conformado con tres dormitorios, los baños completos, sin placares, con pasillo que comunica al resto de la casa, con baño completo, cocina-comedor, living y garaje, con aberturas de chapa y puertas interiores de madera, pisos cerámicos y con los servicios básicos. Cuenta con energía eléctrica, gas, agua; observando que se están haciendo algunas reparaciones.

Respecto al otro inmueble DC. 08-1-F -930-01, ubicado en calle Piquillín N° 955 de Choele Choel, refiere que se encuentra habitado por el Sr. Héctor Vinet Peña, y esta compuesto por un ambiente amplio de cocina comedor y living, dos dormitorios y un baño completo sin bañera, un lavadero a terminar, cuenta con aberturas metálicas y persianas de madera, falta a terminar paredones perimetrales, y otras terminaciones ya mencionadas.

Posteriormente indica que el inmueble 08-1-F -930-01 tiene una sup. de Terreno de 228 sup. Cub. 80 mts 2, y el 08-1-F -930-02 de 375 mts. sup terreno y construcción aprox. 84 mts2.

En cuanto a la edad-antigüedad, dice que ambos inmuebles, tanto la casa de Héctor Vinet, como la casa habitación de la Sra. Erica Vinet, tienen 18 años como rango de edad de construcción.

Adjunta información de valuación Fiscal, documental fotográfica del inmueble y agrega que en general se encuentran en buen estado, cuenta con los servicios básicos, agua corriente electricidad, gas natural.

-Seguidamente y tomando como referencia otros inmuebles de semejantes características edilicias y ubicación geográfica, tasa el inmueble de la Sra. Erica Vinet en la suma de **\$ 65.975.000 (u\$s 65.000 dólar Blue)** y el del Sr. Héctor Vinet en la suma de **\$ 60.900.000 (u\$s 60.000 dólar Blue)**.

Aclara que pueden existir variables en los precios, como en el valor del billete estadounidense, como así también modificaciones de valores de mercado inmobiliario. (U\$S = 15/04/24 dólar Blue 1015).

Conferido el traslado del informe, primeramente se ha presentado el Dr. Corres, por derecho propio, el día 08/06/2024, oportunidad en la que indica que el dólar estadounidense tomado como valor de referencia para la estimación efectuada no es de circulación legal en la República Argentina, siendo la misma ilegal. Que por ende, debe ponderarse a tales fines uno de circulación legal como lo es el Contado Con Liquidación (CCL) que al cierre de la semana hábil cotizó -en su posición vendedora- a \$1.314,23 por unidad.

Solicita asimismo se proceda a la regulación de sus honorarios profesionales por lo actuado en la totalidad del legajo, al máximo de la escala legal.

A su turno la actora obligada al pago de las costas, en fecha 10/06/2024 se presenta a impugnar el informe y solicita que la tasadora brinde aclaraciones.

Refiere que la perita en su informe indica la designación catastral de los lotes, la superficie total y cubierta de los mismos, su antigüedad y otra información inherente a la pericia. Que la misma manifiesta que a efectos de confeccionar la pericia, utilizó datos de dirección de catastro y topografía, informes de ART, pero que sin embargo, no advierte y omite indicar en su informe la titularidad y condiciones de dominio de los mismos, no surgiendo de dicha pericia tampoco que solicito o que tuvo a la vista informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble.

Es por ello, que solicita que la perita efectúe las siguientes aclaraciones respecto de la tasación de los inmuebles:

a) si las condiciones de dominio y titularidad de un inmueble deben tenerse en cuenta al momento de la tasación;

b) si posee el mismo valor un inmueble que se encuentra en condiciones de escriturar con título perfecto, de otro que, para su escrituración, es necesario la intervención de terceros, desembolso de gastos y costos.

c) no surgiendo de la pericia presentada, solicita aclare si para confeccionar el informe, tuvo a la vista informe de dominio expedido por RPI;

d) si tuvo en consideración las condiciones de dominio y titularidad de los inmuebles;

e) por último, si luego de considerar la situación dominial de los mismos, modifica los valores tasados.

Sin perjuicio de las aclaraciones y explicaciones peticionadas, entiende que la consideración de la situación dominial de un inmueble hace variar sustancialmente la tasación de los mismos, en atención a que el costo de regularizar el dominio también es parte del valor del lote. Advierte que los inmuebles objeto del informe, conforme surge de autos, para la regularización de ambos será necesario la intervención de un tercero y con costos y plazos adicionales. Que los inmuebles no pueden tener el mismo valor, si la titularidad está en cabeza de las partes, que en aquellos que es necesario realizar todos los trámites y gestiones con el costo y tiempo que ello implica. Que todo ello debió haberse advertido al momento de establecerse la tasación, si se hubiera tenido en

consideración los montos obtenidos en su dictamen serian considerablemente menores a los informados.

Considera que la perita no ha sopesado debida y razonablemente las características y condiciones de los lotes a los efectos de determinar su valor, circunstancia que la agravia, y por tales motivos, es que la deja impugnada.

Conferido el traslado a la perita designada, la misma contesta conforme surge del escrito presentado el día 24/07/2024, oportunidad en la que sostiene lo valores dados a cada uno de los inmuebles y en relación a las valuaciones de cada inmueble, dice que han sido sacadas de la información acompañada en la pericia.

Con relación a los informes de dominio, refiere que es toda información que surge de autos.

Indica que es correcto que los lotes figuran a nombre de una misma persona -Sra. Vinet Erika-, siendo la información que surge de organismos oficiales.

Sigue diciendo que los valores pueden variar en las propiedades cuando tienen alguna demora para obtener el título, que está relacionado directamente con la oferta y la demanda al momento de la venta, pero aclara que este punto no fue objeto de pericia, por lo que oportunamente contesto lo que se le requirió.

**IV.-** Expuesto el contenido de la tasación encomendada y las posturas de las partes, como primera cuestión he de hacer referencia a que la ley arancelaria G N° 2.212 dispone -en su Art. 24- la forma en la que debe establecerse el valor de bienes muebles o inmuebles para la determinación del monto base del proceso como en el caso de autos.

Por su parte, la sentencia definitiva de primera instancia dictada en fecha 23/08/2019 -confirmada en la Alzada en fecha 04/05/2020- resuelve rechazar la demanda de reivindicación interpuesta por la Señora Erika del Rosario Vinet Peña; contra del Señor Héctor Heraldito Vinet Peña respecto de los inmuebles identificados con Nomenclatura catastral 08-1-F -930-01 y 08-1-F -930-02, atribuyendo las costas del presente proceso, a cargo de la parte

actora, disponiendo que los honorarios serán regulados en audiencia ha fijarse en los términos de aquel art. 24 de la ley de aranceles.

Celebrada la audiencia en cuestión, designada la profesional a cargo de la tasación que ha aceptado la labor y presentado el informe, frente a las observaciones formuladas por la parte actora, entiendo que las mismas, que cuentan con su debida respuesta, no tienen peso como para revertir las conclusiones a las que la perita arriba, respecto de las cuales ha brindado fundamentos de sus conclusiones.

Considero que el dictamen goza de validez suficiente como para ser tenido en cuenta a la hora de resolver la situación aquí planteada (art. 477 del CPCC).

En tal sentido, la tasadora ha considerado todas las cuestiones inherentes a la situación de los inmuebles, a saber, su ubicación contextual, realidad socio económica de la zona en cuestión, superficie, metros cuadrados, el hecho de contar con los servicios básicos de agua corriente, electricidad y gas natural, existencia de mejoras, antigüedad de las construcciones etc., utilizando el método comparativo; como así también - ante la impugnación y pedido de aclaraciones- ha explicado que la valorización en las propiedades puede variar cuando tienen alguna demora para obtener el título, que está relacionado directamente con la oferta y la demanda al momento de la venta, pero que tal punto no fue objeto de pericia.

Asiste razón en tal sentido a la Sra. Pospísil y siendo que la demanda ha sido rechazada no habiendo acreditado la actora al demandar su derecho a poseer (posesión con derecho real) el inmueble cuya reivindicación pretendía, advirtiéndose por la Cámara de apelaciones asimismo que, en virtud del boleto adjuntado como todo fundamento del dominio invocado, ni siquiera la habilitaría para requerir la escrituración a su nombre, es que

su argumento basado en que la situación dominial de un inmueble podría hacer variar sustancialmente la tasación de los mismos no puede tener favorable acogida para desvirtuar el valor de la tasación realizada en autos..

Las concusiones a las que arriba, se encuentran fundadas y circunstanciadas mediante: la visita de los inmuebles a tasar, la constatación realizada, los certificados de valuaciones fiscales expedidos por la Agencia de Recaudación Tributaria y tomando como referencia otros inmuebles de semejantes características edilicias y ubicación geográfica, teniendo en consideración asimismo los puntos de pericia.

Por lo expuesto es que corresponde no hacer lugar a la impugnación de la pericia formulada por la parte demandada, con costas a su cargo por aplicación del principio objetivo de la derrota, debiendo confirmarse el informe de tasación presentado en fecha 28/05/2024.

Se hace saber que no se regulan honorarios en forma separada, siendo que la regulación que corresponde efectuar por la presente incidencia, estará incluida en una regulación global que se haga por las actuaciones llevadas a cabo en la instancia principal.

Ahora bien, en cuanto a la determinación del valor actual del dólar como moneda de referencia, asiste razón al Dr. Corres, y siendo la adopción del dólar MEP (mercado electrónico de pagos) o bolsa, es la que encuentra aval en la jurisprudencia nacional y resulta la que mayormente coincide con el valor real de la moneda y de más simple adquisición en razón de las restricciones existentes para el dólar ahorro, corresponde que sea este el valor de referencia utilizado para la eventual conversión de los valores determinados por la tasadora.

**V.-** Resuelta la incidencia, y siendo que estamos frente a uno de los supuestos del Art. 24 de la L.A., se debe determinar el valor del proceso en función del valor de los

bienes, lo que arroja según pericia, un valor total de **U\$S 126.875** que, convertido al valor del "Dolar MEP -Mercado Electrónico de Pagos-" (**\$1.158,94** - 17/10/2024), da una base arancelaria de **CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES CUARENTA MIL QUINIENTOS DOCE CON 50/100 (\$147.040.512,50)**.

Sobre ese importe, las tareas efectivamente cumplidas, su extensión y calidad (conf. art. 6 L.A.); entiendo ajustado a derecho aplicar para las regulaciones, una porcentaje del 14% (3 etapas cumplidas) en forma conjunta para los letrados patrocinante de la parte actora -y obligada al pago de las costas-, y del 15% (2 etapas cumplidas) para el letrado patrocinante de la demandada.

En consecuencia, se regularán los honorarios de los doctores Rubí Zuain y José Luis Zuain, en conjunto, en la suma de **\$ 16.174.456,37**. Y se regularán los honorarios del doctor Mario Cesar Corres en la suma de **\$ 20.585.671,70** (arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 24, 33, 39, 48 y demás ccdtes. de la Ley G N° 2.212).

Asimismo por la labor realizada por el perito calígrafo Héctor Eduardo Hernandez regular la suma de **\$7.352.025,62** (conforme arts. 18 y 19 ss. y ccdtes. de la Ley N° 5.069).

**VI.-** Finalmente, para la perita tasadora designada en autos Susana Batríz Pospísil, se regularán en la suma de **\$735.202,56** -equivalente al 0,5% sobre el M.B. conforme pericia- (art. 28 -inc. a- de la ley 2051), teniendo en consideración la calidad, extensión y complejidad de las tareas realizadas; estando los mismos a cargo de la actora por haber sido ya dispuesto en sentencia interlocutoria dictada en fecha 14/09/2021, confirmada por sentencia de Cámara de fecha 23/12/2021, y en virtud de la discrepancia con la pericia, lo cuál generó asimismo la incidencia (Art. 68 del CPCyC y Art. 24 de la Ley G N° 2212).

Por lo expuesto entonces; normativa legal citada, doctrina y jurisprudencia invocada;

**RESUELVO: I.-** Rechazar la impugnación del informe de tasación formulada

por la parte actora, de conformidad da los argumentos expuestos en los considerandos, con costas a su cargo por aplicación del principio objetivo de la derrota.

**II.-** FIJAR la base regulatoria en la suma de **CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES CUARENTA MIL QUINIENTOS DOCE CON 50/100 (\$147.040.512,50)**, conforme lo expuesto en los considerandos.

**III.-** Regular los honorarios de los doctores Rubí Zuain y José Luis Zuain, en conjunto, en la suma de \$ **16.174.456,37**; y los del doctor Mario Cesar Corres en la suma de \$ **20.585.671,70**. (arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 24, 33, 39, 48 y demás ccdtes. de la Ley G N° 2.212).

Regular los honorarios del perito calígrafo Héctor Eduardo Hernández en la suma de \$ **7.352.025,62** (conforme arts. 18 y 19 ss. y ccdtes. de la Ley N° 5.069).

**IV.-** Regular los honorarios de la perita martillera Susana Batríz Pospísil en la suma de \$ **735.202,56** equivalente al 0,5% sobre el M.B. conforme pericia- (art. 28 inc. a de la ley 2051), teniendo en consideración la calidad, extensión y complejidad de las tareas realizadas; estando los mismos a cargo de la demandada por aplicación del principio objetivo de la derrota, y en virtud de la discrepancia con la pericia, lo cuál generó asimismo la incidencia (Art. 68 del CPCyC y Art. 24 de la Ley G N° 2212).

**V.-** Notificar de conformidad a las adecuaciones procesales dispuestas por el Anexo I de la Ac. N° 36/2022 del STJ (9-a) -que implementa el Sistema de Gestión de Exptes. Judiciales "PUMA"-.

En tal sentido todas las providencias y decisiones judiciales, incluyendo la sentencia definitiva, quedan notificadas el martes o viernes posterior al día que se publican en el Sistema PUMA, o el siguiente día de nota si alguno de aquellos resulta feriado o inhábil.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza