

CI-38112-C-0000

Cipolletti, 16 de Diciembre de 2024

VISTOS: Estos autos caratulados "NARANJO CRISTINA BEATRÍZ LUCÍA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO) (ACUMULADO AL 8322/11) EXPTE N°38112", puestos a despacho para resolver la impugnación de la actora, condenada en costas, a la tasación presentada por la perito tasadora, y;

RESULTA:

1) Que en fecha 08/06/2023 (confirmada por Cámara en fecha 02/05/2024) se decidió designar perito tasador para valuar el inmueble objeto de autos.

En ese contexto, presenta el dictamen pericial la tasadora designada Natalia Gentile en fecha 04/09/2024; que mereció impugnación de la parte actora condenada en costas; por achacarle no ajustarse a derecho ni a lo ordenado en la providencia de fecha 16/05/2024 (publicada en fecha 17/05/2024).

Solicita se declare la nulidad y se determine el valor del inmueble en base al informe emitido por la A.R.T. de la Provincia de Río Negro que acompaña de fecha 3712/2010.

Manifiesta que la providencia de fecha 16/05/2024 yerra al referirse a una superficie de 16.046,42 mts², debiendo decir correctamente: 7.136 Mts.2 con 76 cm², como surge del boleto de compra venta suscripto con la Municipalidad de Catriel con fecha 23 de diciembre de 2021, y aclara que la tasación hace referencia solamente a la cantidad de 7.136 Mts.2 con 76 cm².

Asimismo explica que la perito tasadora, debía realizar la valuación del inmueble identificado catastralmente como: DC 01 – C 3 – S D- Qta. 079-P 3A, y registralmente como Lote 06E – T° 419-F° 109 – Finca 670, a la fecha de

interposición de la demanda, es decir 30 de abril de 2010. Que el inmueble

se circunscribía a una extensión de 7.136 Mts.2 con,76 cm²; y que a esa fecha se designaba catastralmente como: DC 01 – C 3 –S D- Qta. 079-P 3A, y registralmente como Lote 06E –T° 419-F° 109 – Finca 670, conforme plano de mensura particular N° 132-07 de la Parcela 03 de la Qta. 079 con fecha de visado 30/05/2007 por parte de la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro, el cual ha sufrido modificaciones encontrándose actualmente loteado, con servicios y con construcciones inexistentes a la fecha de interposición de la demanda, toda vez que se trataba de un terreno baldío.

Explica que actualmente se ha loteado, fraccionado el inmueble en catorce (14) lotes de distintas superficies, con sus distintas denominaciones catastrales. La perito

tasadora agregó indebidamente a la valuación el cambio urbanístico existente en la actualidad con lo que no se ha tasado de acuerdo a su valor real a la fecha indicada, ponderando las condiciones reales y en el exacto estado en que se encontraba a esa fecha; tornando nula la tarea.

Alega que la perito tasó catorce lotes de terreno, considerando la revalorización que les otorga la urbanización a partir de las construcciones que allí se encuentran enclavadas, en lugar de hacerlo respecto del inmueble identificado catastralmente como: DC 01 – C 3 – S D- Qta. 079-P 3A, y registralmente como Lote 06E – T° 419-F° 109 – Finca 670, a la fecha de interposición de la demanda. La “urbanización” es una realidad actual, inexistente a la fecha de inicio de la demanda. Sostiene que la perito no ha considerado el valor de referencia de los inmuebles vecinos ni el valor que le adjudicaba la A.R.T. al inmueble a la fecha de

interposición de demanda. Aclara que el valor a informar es el de un terreno “baldío” de 7.136 Mts.2 con 76 cm², sin servicios, divisiones parcelarias, ni construcciones y lo que ha hecho la perito tasadora es valuar el terreno con todo lo construido, cercado, plantado y edificado, y haciendo

luego lo que denomina una “retrospección”, que lleva ese valor al que hubiese tenido a la fecha de la interposición de la demanda (30 de abril de 2010). Alega que la tasadora ha presentado una profusión de datos e informes irrelevantes e inaplicables en la casuística de autos. Su trabajo era valorar el inmueble que constituye el objeto de la acción entablada y no catorce (14) terrenos y una calle, sino un solo y único terreno de 7.136 Mts.2 con 76 cm2. Manifiesta que del cuadro que denomina “Retrospección al 02-11-2011”, surge claramente que adjudica distintos valores al metro cuadrado según los 14 lotes de terreno, sin uniformar como corresponde el valor a la totalidad de la superficie objeto del trámite de usucapión y reitera que el valor del Mt.2 a la fecha, de un sitio sin fraccionamiento tiene un valor menor al de un sitio con fraccionamiento y que nada aportan a la valuación las 14 fotografías o imágenes de construcciones realizadas en las parcelas a la fecha de la visita ocular de fecha 19/06/2024, inexistentes a la fecha de inicio de la demanda. Expone que la conclusión a que arriba la perito tasadora debe ser anulada y desestimada por carecer de sustento fáctico y legal y solicita se declare la nulidad y se desestime lo informado, determinando el valor del inmueble en base al informe emitido por la A.R.T. de la Provincia de Río Negro o en su defecto se designe nuevo perito tasador.

2) Corrido traslado es contestado por la perito tasadora quien manifiesta que su tarea pericial se ha circunscripto específicamente a los puntos de pericia ordenados. Comenta que el trabajo encomendado plantea la particularidad y dificultad de determinar el valor del inmueble a un momento histórico, es decir la fecha 02-11-2011, debiendo limitarse a las constancias que surgen del expediente. Explica que utilizado la técnica científica de Tasación retrospectiva, mediante la cual se determina la tasación del bien al día de la fecha y se consideran las variables objetivamente relevadas y conocidas como existentes en el pasado, y

mediante cálculos se logra determinar el valor histórico a la fecha pretendida. Manifiesta que ha considerado las variables conocidas a la fecha como existentes al año 2010 enunciadas en su dictamen, teniendo en consideración las de mayor relevancia tales como las características propias de la parcela en cuanto a su ubicación, superficie, agua, energía eléctrica, entorno, que se han sostenido a lo largo de los años. Describe que es propio del método de trabajo utilizado realizar una descripción general del inmueble a tasar, la cual surge de toda la información reconocida por las partes en el expediente y de la visita realizada por la profesional al mismo y su tarea debía considerar aquellas variables o factores que fehacientemente hayan existido al año 2010, y así lo ha hecho. Aclara que el método de tasación empleado, detalla las secuencias operativas realizadas, como es la recopilación de la información sobre los valores de tierra, ubicación del terreno, forma y dimensiones, tipo de edificación, superficie, estado de conservación, servicios e infraestructura, y si bien la valuación se apoya en metodologías adecuadas, no se subordina a técnicas rígidas, sino que además es necesario el aporte del sentido común, del análisis comparativo y de un criterioso espíritu de equidad en el valuador.

Comenta que utilizó el método directo comparativo, mediante las averiguaciones con profesionales en la materia respecto de valores de mercado de inmuebles equivalentes, habiendo aportado a modo ejemplificativo 4 (cuatro) publicaciones recientes y coincidente con la información de mercado relevada por la profesional, y combinado con métodos específicos que se basan en el análisis de las particularidades y características del bien, y la relevancia las variables a considerar, todo con más el conocimiento propio de la profesional. Ratifica la pericia presentada oportunamente el 04-09-2024, informando que el inmueble posee un valor de \$ 700.706.653,25 (Pesos Siete Cero Cero millones, setecientos seis mil seiscientos cincuenta y tres con 25/100) a dicha fecha, y en consecuencia,

ratifica que el valor del inmueble al día 02-11-2011 era de \$ 140.015.536,89 (Pesos: Ciento cuarenta millones cero quince mil quinientos treinta y seis con 89/100).

3) Atento el estado, pasan los autos para resolver y:

CONSIDERANDO:

4) Que según surge de la reseña de los antecedentes, por medio de este decisorio se debe resolver la impugnación efectuada por la parte actora, condenada en costas, a la tasación practicada por la perito designada al efecto, Natalia Gentili.

En primer lugar y a fin de delimitar lo que será motivo de decisión, cuadra recordar que la finalidad por la cual se encomendó la tarea de la tasación del inmueble a la perito designada, es aquella prevista en el art. 24 de la LA; a la que debió recurrirse luego de no haber sido concordado cuál sería el valor del bien objeto de autos a los fines de contar con el monto base, para el consecuente cálculo de la regulación de honorarios de los letrados intervinientes en el presente proceso de prescripción adquisitiva.

En ese contexto destaco, que la tarea encomendada a la perito era valuar el inmueble objeto de la presente usucapión, específicamente indicado temporalmente como concomitante a la interposición de demanda; conforme lo dispuesto en fecha 16/05/2024, en línea con lo ya señalado en fecha 08/06/2023: "Consecuentemente, siguiendo lo establecido procesalmente por la normativa citada aplicable, corresponde, dado la falta de acuerdo entre las partes, proceder al sorteo de un perito tasador a fin de que tase el inmueble objeto de autos, aclarando desde ya que debe circunscribirse a una tasación que tenga en cuenta no el valor real y actual sino, al que tenía el inmueble en la condiciones en las que se encontraba en oportunidad de interponerse la demanda (2/11/2011)" , pronunciamiento confirmado por la Cámara de Apelaciones en fecha 05/02/2024. Se conjuga lo así decidido con la providencia de fecha 16/05/2024, al establecer que:

"el valor deberá computarse a la fecha de interposición de la demanda y no a la fecha de resolución, en tanto el valor en juego en orden a la determinación de los honorarios de los letrados intervinientes, no puede tener mayor alcance que aquél que constituía el objeto de las acción entablada. En el caso, demanda por prescripción adquisitiva del inmueble involucrado, se circunscribía a una extensión de 16.046,42 mts²; ello teniendo en cuenta que -tal como lo expuso la demandada -el inmueble ha sufrido modificaciones encontrándose actualmente loteado surgiendo tal circunstancia de catastro"

A mero fin ordenatorio, se advierte que efectivamente por un error material fue consignada erróneamente la medida de extensión del inmueble objeto del proceso y de la tasación, dado que efectivamente se trata de un lote de 7.136 Mts.² con 76 cm², lo que además así fue computado a los fines de la tasación. En cuanto a la fecha de interposición de demanda si bien el interlocutorio refiere al 02/11/2011, lo cierto es que de las constancias de autos surge que fue iniciado en fecha 10/05/2011.

5) Que también cabe destacar -descartando desde ya las propuestas formuladas que retrotraen el proceso a etapas precluidas, particularmente tomar a la valuación fiscal del bien como insiste la actora- que para poder determinar ese valor, a fines de contar con el monto base arancelario, debió recurrirse a la designación de un auxiliar tasador, atento el desacuerdo de las partes. Objetivamente es necesario esa intervención, pues no se cuenta en el proceso con otro modo de determinarlo, desde que resulta ajeno al conocimiento y herramientas de las que dispone el juez de la causa. De ahí la necesidad de ser auxiliado por una persona que posea conocimientos específicos con idoneidad técnica en la materia, y si bien no se puede discutir técnicamente los métodos utilizados para efectuar ese informe, nada obsta a señalar aquellos parámetros utilizados o computados en esa labor que se alejan de la consigna requerida. Conforme lo establecido por el

art 477 CPCC, "...la fuerza probatoria del dictamen pericial será estimada por el juez teniendo en cuenta la competencia del perito, los principios científicos o técnicos en que se funda, la concordancia de su aplicación con las reglas de la sana crítica, las observaciones formuladas por los consultores técnicos o los letrados, conforme los arts 473,474 y los demás elementos de convicción que la causa ofrezca".

Es decir, que si bien se acude al perito como experto en la materia y en razón a sus conocimientos y saberes técnicos y específicos para aportar a la causa, no es de admisión obligatoria (vinculante) su dictamen, como tampoco su apartamiento puede considerarse una conducta arbitraria por parte de quien juzga. En doctrina se define que "...la libertad judicial de apartarse de las conclusiones del perito no significa desde luego arbitrariedad. Aunque el apartamiento no necesita apoyarse en consideraciones de orden técnico, debe fundarse en un análisis crítico de las opiniones del perito, confrontándolas con los restantes elementos del juicio obrantes en el proceso" Lino E Palacio "Manual de Derecho Procesal Civil" Ed Abeledo Perrot. Pag 538.

6.- En este trámite en particular surge que cumplida esa labor por la tasadora designada, y presentado el dictamen; el actor impugnó el informe, fue contestado por la perito quien ratificó su dictamen, lo que motivó la presente resolución. Y desde ya advierto que efectivamente surgen suficientes elementos que demuestran que la pericia confeccionada por la perito tasadora, no se ajustó a las pautas fijadas para establecer la base que permita proceder a la regulación de los honorarios profesionales, en el marco que le fuera requerido. La tarea encomendada, se circunscribía a determinar el valor del inmueble que se designa catastralmente como DC01, C3, SD, Qta. 079, P 03A , de superficie total 7.136,76 metros cuadrados; expresamente delimitado que temporalmente debía contemplarse su estado al tiempo del inicio del proceso.

De acuerdo a lo que surge del escrito de demanda, el inmueble que se pretendió usucapir, era un lote sin dividir; y el que fue objeto de tasación es un bien compuesto por diversos lotes, con sus servicios y mejoras, todos inexistentes al tiempo de iniciar este trámite para obtener la prescripción adquisitiva, que finalmente le fue adverso. De la documental aportada, de las declaraciones testimoniales, de la valuación Fiscal acompañada al inicio de autos, y que obra a fs. 4, etc; no emergen referencias a la existencia de las mejoras que computa ahora la perito, en el terreno que se pretendió usucapir y que fueron, por el contrario, valorizadas en la pericia, pues se logran visualizar diversas construcciones edificadas sin que la perito aclare si separó, y en su caso cómo, de la valuación tales mejoras introducidas de manera posterior a la época señalada para tomar el estado del bien. No alcanza la explicación de haber utilizado un sistema de retrospección, puesto que igualmente se parte del error de tomar un bien distinto al que se encomendó tasar. En el mandamiento de constatación de fs. 161 que data de fecha 26/03/2015 (años después del inicio de la demanda) se consigna: "Se observa una vivienda color naranja (...) al lado una obra en construcción. Colindante una casa prefabricada color marrón, a continuación un paredón. Luego de este una tercer casa prefabricada (...) al frente de estas viviendas al otro lado de la calle sin nombre hay un galpón en construcción y al frente sobre Azucena Villaflor una vivienda precaria" ; y también de las imágenes satelitales obrantes a fs. 219/221 como anexos de la pericia presentada por el Ing Agrónomo.

Si bien la fecha del mandamiento y de la pericia agrónoma son de fecha posterior al inicio de la presente acción, son coincidentes con las fotos que la propia actora acompaña y conforme manifiesta en el escrito de demanda "A efectos de acreditar lo expresado , entre otros actos de posesión, cabe mencionar las construcciones edilicias, ampliaciones y refacciones efectuadas con destino a vivienda. Al adquirir el inmueble ya existían

construcciones edilicias y cercos. Al tomar posesión terminé de colocar cercos perimetrales, construí una vivienda -que se aprecia en las fotografías que se adjuntan- y actualmente estoy construyendo otra vivienda (...) La primer vivienda construida se encuentra ocupada por mi hija Mariana Aybar y por su concubino, el Sr. Cristian Dominguez (...) en el inmueble existen otras construcciones, además de la que se está llevando a cabo y se encuentra en avanzado estado de construcción (...) El inmueble está ubicado en lo que anteriormente era considerado "sección chacras" y antiguamente no contaba con servicios de gas ni energía eléctrica. Cuando dichos servicios fueron instalados, el Sr. Sergio Rafael Bandrex solicitó su conexión, y lo propio hice cuando comencé a edificar".

Entonces, por un lado cabe destacar que de ninguna manera se trataba de un terreno baldío como alega el actor impugnante. Sin embargo, del plano de mensura de fecha 30/05/2007 -presentado por la perito en su dictamen- se observa que el inmueble no se encontraba subdividido, no registraba la subdivisión ni las características actuales, que surgen del nuevo plano acompañado, sólo ya existían las construcciones que arriban se detallan.

En este complejo contexto, explica la experta que ha " utilizado la técnica científica de Tasación retrospectiva, tal como fuera explicado en mi dictamen, mediante la cual se determina la tasación del bien al día de la fecha y tal como ampliaré más adelante, se consideran las variables objetivamente relevadas y conocidas como existentes en el pasado, y mediante los cálculos que claramente he descripto se logra determinar el valor histórico a la fecha pretendida (...) Todo método de tasación empleado, detalla las secuencias operativas realizadas, como es la recopilación de la información sobre los valores de tierra, ubicación del terreno, forma y dimensiones, tipo de edificación, superficie, estado de conservación, servicios e infraestructura, y si bien la valuación se apoya en metodologías adecuadas, no se subordina a técnicas rígidas, sino que

además es necesario el aporte del sentido común, del análisis comparativo y de un criterioso espíritu de equidad en el valuador. En este sentido se utilizó el método directo comparativo, mediante las averiguaciones con profesionales en la materia respecto de valores de mercado de inmuebles equivalentes, habiendo aportado a modo ejemplificativo 4 (cuatro) publicaciones recientes y coincidente con la información de mercado relevada por la profesional, y combinado con métodos específicos que se basan en el análisis de las particularidades y características del bien, y la relevancia las variables a considerar, todo con más el conocimiento propio de esta profesional. Los peritos tenemos la libertad de elegir los medios técnicos y científicos a utilizar, siempre que sean idóneos, no prohibidos por la ley o absolutamente improcedentes, y es así que lo he hecho."

Emerge evidente que para efectuar el dictamen, la perito en su informe detalla cómo se han compuesto las parcelas que han sido subdivididas, detallando las mejoras existentes en cada una de ellas, con su extensión, servicios existentes, materiales utilizados para la construcción, estado de avance de obra, etc. "METODO DE TASACION EMPLEADO PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO: Método comparativo en el lote tomando un valor unitario de la zona a través de recopilación de antecedentes de ofrecimiento, tasaciones y ventas realizadas una vez obtenido este, se procede a la aplicación de coeficientes correctivos los cuales incidirá directamente en el valor del lote, estos coeficientes representan características propias de la parcela en estudio, en este caso puntual además de los coeficientes correctivos se aplicara un coeficiente por relación de frente fondo de la parcela, utilizando el método correctivo de los ingenieros Fitte y Cervinni. Esto se realiza a fines de obtener el valor del metro de tierra homogeneizado. Lo que respecta a la mejora utilice el método de coste y reposición, para luego depreciarlo por su antigüedad y estado a través de la metodología planteada por ROSS y HEIDCKE y por último se

le aplicaran coeficientes correctivos en función de las características propias que poseen mejoras"

Y luego realiza un minucioso listado de cada fracción de terreno valuándolo a cada uno y sobre ello efectúa el cálculo de retrospección. (ver adjunto de pericia "Retrospeccion 02-11-2011.pdf"); lo que evidentemente no se apega de ningún modo a lo que le fuera encomendado.

Se concluye entonces, en que resulta atendible ese cuestionamiento formulado por la actora en tanto la tarea no se ajusta a la requerida, toda vez que se analiza el valor y composición de lotes que NO existían al tiempo del inicio de la acción; y por lo tanto no resulta útil a los fines de contar con el valor del bien que fue objeto de la prescripción adquisitiva iniciada.

No se trata de analizar la situación actual del inmueble, con la sumatoria de las actuales parcelas, valuar su estado, construcciones, materiales utilizados y en general su entorno, tal como afirma: "La parcela, posee una buena ubicación respecto al entorno, mercaditos, supermercados, estaciones de servicio, centros educativos, cementerio local, hoteles, ferreterías, los bomberos, hospital, plazas y espacios verdes"; ya que no se condice con el estado de esos alrededores al tiempo del inicio de la acción; sin certeza sobre tales comercios en cuantos a si encontraban contruidos, o el desarrollo urbanístico de la zona, que seguramente era menor al actual, y no cabe prever.

Tampoco es acertado (siempre en el contexto de lo que se procuró determinar a través de la tasación ordenada) , utilizar sobre ese nuevo inmueble fraccionado, el Método comparativo como indicó la tasadora: "...en el lote tomando un valor unitario de la zona a través de recopilación de antecedentes de ofrecimiento, tasaciones y ventas realizadas una vez obtenido este, se procede a la aplicación de coeficientes correctivos los cuales incidirá directamente en el valor del lote, estos coeficientes

representan características propias de la parcela en estudio, en este caso puntual además de los coeficientes correctivos se aplicara un coeficiente por relación de frente fondo de la parcela, utilizando el método correctivo de los ingenieros Fitte y Cervinni. Esto se realiza a fines de obtener el valor del metro” de tierra homogeneizado"

El yerro principal está dado por ese objeto tomado, por computar como inmueble al conjunto de parcelas que NO existian cuando la actora inició la demanda de prescripción adquisitiva; toda vez que la tierra no se encontraba fraccionada, con lo que no hay retrospección posible, pues ha variado el inmueble.

Tampoco se comprende la inclusión de información totalmente ajena al objeto que le fuera encomendado tasar, tales como las deudas de los actuales adquirentes o poseedores de los nuevos lotes, de aguas, rentas, municipalidad etc; todos datos y documental que ninguna incidencia tienen para la finalidad para la que fuera requerida su dictamen.

Debía la perito limitarse a valuar el terreno que fue el objeto perseguido por la pretensión de la pretensa prescribiente; en su totalidad, sin las actuales divisiones, y por ende sin aplicar la retrospección de parcela por parcela; sino del terreno en su integralidad y tomando sólo en consideración los servicios con los que contaba el lote, y su extensión con las mejoras, sólo de aquella época. Sumado a ello, hay que tener presente -también- que los efectos de la sentencia de usucapión, de carácter declarativo, se retrotraen al inicio de la posesión. Y a esa fecha, no se hubo acreditado la existencia de tales mejoras ni de las subdivisiones.

Ello toda vez que no se puede tomar la valuación de cada lote, porque los mismos eran inexistentes al tiempo del inicio de la presente acción.

7) Por otra parte destaco que yerra la perito en su escrito de contesta impugnación al referirse que "Como primer punto ratifico que mi tarea pericial se ha circunscripto específicamente a los puntos de pericia

determinados y a lo ordenado por V.S., siendo falsa la afirmación de la demandada respecto a que me he extralimitado en mi cometido. Precisamente mi trabajo se ha limitado a la determinación del punto de pericia propuesto que textualmente dice: "...el perito que el valor del bien (y las condiciones en que se encontraba el mismo) debían considerarse al tiempo de la interposición de la demanda (el 02.11.2011); solicitando que se agregue a dicha pauta que el perito "...deberá tener en cuenta el efecto de la depreciación monetaria desde esa fecha (02/11/2011) y hasta la fecha en que emita su dictamen pericial, a tenor del art. 22 de la Ley Arancelaria N° 2212"

Justamente la perito no debe incluir la depreciación monetaria, conforme lo resuelto por la Cámara de Apelaciones en fecha 05/02/2024 donde conforma la resolución de primera instancia de fecha 08/06/2023: "Cabe puntualizar que la aspiración de que el perito tenga en cuenta "la depreciación monetaria" del predio desde la fecha de la demanda y hasta la de la tasación es claramente contraria a las normas vigentes" .

La resolución apelada disponía determinar el "Valor que deberá computarse a la fecha de interposición de la demanda y no a la fecha de resolución, en tanto el valor en juego en orden a la determinación de los honorarios de los letrados intervinientes, no puede tener mayor alcance que aquél que constituía el objeto de las acción entablada"

En definitiva, para el cálculo de la base regulatoria, lo que debió tomar la perito es el valor real del terreno, sin sus mejoras y sin las subdivisiones existentes ya que las mismas no integraron el objeto del litigio, y no fueron tenidas en cuenta en la sentencia dictada en autos. Por otro lado, la valuación fiscal especial, como postula la actora, es insuficiente; si bien puede ser útil como indicador, tampoco alcanza a traducirse en la base arancelaria.

Por ello **RESUELVO:**

I) **HACER LUGAR** al planteo impugnativo formulado por la parte actora, aunque a la vez se **rechaza** su propuesta.

II) **ENCOMENDAR** a la perito designada a que ajuste la pericia presentada el 04/09/24, conforme las pautas y parámetros determinados en los considerandos.

Se notifica y registra por sistema PUMA.

Dra. Soledad Peruzzi. Jueza.-

zi. Jueza.-