



**ACUERDO NRO. 37.** En la ciudad de Neuquén, capital de la provincia del mismo nombre, al primer (01) día de noviembre de dos mil diecisiete, se reúne en Acuerdo la **Sala Civil** del Tribunal Superior de Justicia, integrada por los Sres. vocales doctores **OSCAR E. MASSEI y MARÍA SOLEDAD GENNARI**, con la intervención de la subsecretaria civil doctora **MARÍA ALEJANDRA JORDÁN**, para dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"DEHAIS JOSÉ C/ ROSSI ALBERTO ARTEMIO Y OTRO S/ ACCIÓN DE NULIDAD"** (Expte. Nro. 286629 - Año 2002).

**ANTECEDENTES:** A fs. 1873/1885 las Dras. Mafalda Balboa y Laura Lepez Balboa -por derecho propio-, deducen recurso de Inaplicabilidad de Ley y el actor -José Dehais- hace lo propio a fs. 1886/1926 vta. mediante los remedios de Nulidad Extraordinario e Inaplicabilidad de Ley, contra la resolución de la Cámara de Apelaciones local, Sala II, obrante a fs. 1844/1853 y su aclaratoria de fs. 1869/1870 vta., que confirma parcialmente la resolución de fs. 1719/1720, en cuanto a la valuación del bien objeto del litigio, que asciende a la suma de \$18.404.448 y revoca lo atinente a la imposición de costas, las que establece que son a cargo de la parte actora y de las letradas Mafalda Balboa, Laura Lepez Balboa, Celina Urquizu y Ana Espejón, en partes iguales. También, reduce los honorarios de la perito tasadora y confirma la resolución de fs. 1701/1702 vta. en los puntos 1), 2) y 3) por la acción de nulidad; en los puntos 4) y 5) por la reivindicatoria, con la salvedad de los honorarios regulados al Dr. Bernardino Izuel lo que se reducen a \$1.100.000 y los fijados en el punto 8). Asimismo, modifica la base regulatoria establecida en el punto 6), en lo relativo a la acción de división de condominio y en la suma de \$12.269.632, procediendo a regular los nuevos honorarios. Por último, mediante aclaratoria de fs. 1869/1870 vta. se imponen las costas de Alzada en el orden causado y se procede a regular



los honorarios diferidos en la sentencia dictada a fs. 1244/1249.

Corrido el traslado de ley, a fs. 1933/1935 vta. contestan las letradas los recursos deducidos por el actor. A fs. 1937/1940 vta. hace lo propio el actor respecto del recurso impetrado por las profesionales. A fs. 1941/1945 vta. obra la réplica de las Dras. Urquizu y Espejón y a fs. 1946/1948 vta. contesta los recursos deducidos el Dr. Roberto Bernardino Izuel por derecho propio y en representación de los Sres. Fernando Carlos y Ricardo Muñoz de Toro.

Mediante Resolución Interlocutoria Nro. 47/16, se declaran admisibles los remedios por Inaplicabilidad de Ley interpuestos por las Dras. Mafalda Balboa y Laura Lepez Balboa -por derecho propio- y por el actor -José Dehais- por las causales previstas en los incisos a), b) y c) del Art. 15° de la Ley Casatoria en lo que respecta a la cuestión específica de imposición de costas, declarándose inadmisibles los restantes motivos casatorios y el recurso de Nulidad Extraordinario invocado por el último de los nombrados.

A fs. 1974/1976 vta. dictamina el Sr. Fiscal General, quien propicia se declare procedente el remedio incoado por el actor y desestime el deducido por las letradas.

Firme la providencia de autos, efectuado el pertinente sorteo, se encuentra la presente causa en estado de dictar sentencia. Por lo que este Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

**CUESTIONES:** a) ¿Resultan procedentes los recursos por Inaplicabilidad de Ley deducidos? b) En caso afirmativo, ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? c) Costas.

**VOTACIÓN:** Conforme al orden del sorteo realizado, a la primera cuestión planteada el Dr. **OSCAR E. MASSEI**, dice:

**I.** Liminarmente, realizaré una síntesis de los hechos relevantes para la resolución de estos recursos.



1. A fs. 1045/1061 vta. se dicta sentencia por la que se hace lugar a la excepción de falta de legitimación activa y se rechaza la acción de nulidad; Además, se desestiman las excepciones de falta de acción, falta de legitimación activa y pasiva y se hace lugar a la acción reivindicatoria. Por último, se hace lugar a la división de condominio. Todo ello, con costas al actor/demandado José Dehais.

2. La Cámara de Apelaciones a fs. 1244/1249 confirma la sentencia de grado e impone las costas de Alzada al actor vencido.

3. A fs. 1341/1346 vta. se declaran inadmisibles los recursos de Nulidad Extraordinario e Inaplicabilidad de Ley deducidos por el Sr. JOSÉ DEHAIS, con costas al recurrente perdidoso.

Firme la interlocutoria de este Tribunal y bajadas las actuaciones a la instancia de grado, a fs. 1394/1396 las Dras. Celina Urquizu y Ana Espejón solicitan que se forme incidente de determinación de honorarios por su labor a favor de los herederos del Sr. Julio Dehais. En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 24 de la L.A. determinan el valor de inmueble: "Estancia Fortín Nogueira" en la suma de U\$S6.491.200. Dicen que la tasación efectuada por el perito Filippi surge del expediente "*Rossi Alberto Artemio y otro c/ Dehais José s/ interdicto de recobrar*".

4. A fs. 1481/vta. las Dras. Mafalda Balboa y Laura Lepez Balboa peticionan la determinación de sus emolumentos profesionales y estiman el valor del inmueble conforme la tasación del Ing. Filippi en \$55.000.000 Solicitan que, sin más, se regulen sus honorarios.

5. Se corre traslado a las partes interesadas y a los letrados intervinientes de la tasación acompañada.



6. A fs. 1557/1558 vta. se presenta el Sr. José Dehais -condenado en costas en las actuaciones principales- y se opone a la valuación acompañada por las letradas.

Sostiene que en la acción de nulidad se debe tener en cuenta el valor de la operación de compra y venta y no del inmueble. Además, agrega que el valor asignado por el ing. Filippi resulta desproporcionado, unilateral y excesivo, pues el valor real y actual del bien es muy inferior al efectuado.

Estima el valor del campo en U\$S 3.894.000 y un valor de la hectárea promedio de U\$S 120.

7. A fs. 1559/1563 vta. contestan el traslado conferido los Sres. Fernando y Ricardo Muñoz de Toro y por sí, el Dr. Roberto B. Izuel. Se oponen a la estimación del bien objeto del presente proceso y lo determinan en U\$S 140 la hectárea y en la suma total de \$14.400.007 tomando como base el valor que acordó el Sr. José Dehais con la empresa Reducto Patagónico S.R.L. para la venta de la mitad del 1/3 que le correspondía por el campo en cuestión.

Exponen que si no hay acuerdo respecto del valor del bien, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 24 de la Ley 1594 corresponderá que se efectúe la tasación especial de los bienes que prevé dicha norma.

8. A fs. 1568 y vta. contestan las Dras. Mafalda Balboa y Laura Lepez Balboa y prestan su conformidad en cuanto se proceda de acuerdo a lo previsto por el Art. 24 de la L.A. a cuyo efecto proceden a readecuar el valor del bien a peritar en la cantidad de U\$S 6.526.000, es decir U\$S 200 la hectárea.

9. A fs. 1571/1572 vta. contestan las Dras. Celina Urquizu y Ana Espejón las impugnaciones formuladas por José Dehais y los Dres. Muñoz de Toro. Respecto de la primera, manifiestan que ellas tomaron una tasación que se encontraba agregaba en un expediente judicial que fue ofrecido como prueba instrumental en el presente. Sin embargo, concilian un valor por la hectárea de U\$S 200. En punto a la segunda,



reiteran la nueva estimación que convienen y manifiestan que la que efectúen los letrados Muñoz del Toro data de una operación del año 2007. Solicita que se llame a una audiencia de conciliación a los fines de obtener el valor de la hectárea o una aproximación que pueda ser tomada como base regulatoria.

10. A fs. 1576/vta. las Dras. Mafalda Balboa y Laura Lepez Balboa rechazan la estimación del valor del inmueble en U\$S 150 la hectárea porque la operación con la razón social Reducto Patagónico data de más de 4 años de antigüedad y los campos actualmente se revalorizaron. Prestan conformidad en cuanto se proceda conforme lo previsto por el Art. 24 de la Ley 1.594.

11. A fs. 1583 las Dras. Urquizu y Espejón solicitan regulación de honorarios conforme la estimación efectuada por ellas (U\$S 200 la hectárea).

12. A fs. 1584 la jueza de Primera Instancia provee que atento al desacuerdo formulado por las partes y letrados a los fines de efectuar la determinación que prevé el Art. 24 de la Ley 1.594 y establecer la base regulatoria, se designe perito tasador quien deberá realizar la tasación especial del inmueble objeto de autos en la localidad de Junín de los Andes.

13. A fs. 1593/1595 los Dres. Muñoz de Toro y el Dr. Izuel estiman de conformidad con el procedimiento previsto por el Art. 24 de la Ley 1.594 el valor del inmueble en U\$S 4.888.300,30 equivalentes al 25/04/12 a \$21.581.845,82 es decir precio por hectárea U\$S 149,81. Aclaran que la presente estimación de los valores objeto del presente proceso ha sido consensuado con los letrados presentantes y así evitar la pericia.

14. El juzgado interviniente no hace lugar a dicha presentación y, en su caso, requiere la conformidad de los restantes letrados para evitar la pericia; cuestión que no fue efectuada por el interesado.



15. A fs. 1622/1627 obra tasación de la perito de oficio Roxana Echavarría Besora. Estima el valor del campo en \$18.404.448

16. A fs. 1701/1702 vta. la jueza de Primera Instancia determina los honorarios tomando la tasación del inmueble por la suma de \$18.404.448.

Fija como base regulatoria para la acción de nulidad la suma de \$12.269.632; para la reivindicatoria la suma de \$6.134.816 y para la división de condominio la suma de \$18.404.448. Se establece el plazo de 10 días para la cancelación de los honorarios y desde la mora y hasta el efectivo pago deben adicionarse los intereses a la tasa activa del B.P.N.

17. A fs. 1704 se regulan los honorarios de la perito tasadora en la suma de \$552.133. A fs. 1707 presta conformidad la perito martillera a dicha regulación.

18. A fs. 1709/vta. se plantea aclaratoria con apelación en subsidio por el Sr. José Dehais, por cuanto manifiesta que la resolución ha omitido expedirse en torno a quien carga con el pago del perito tasador.

19. A fs. 1719/1720 aclara la jueza A quo que las costas por la pericia se encuentran a cargo de las profesionales Urquizu, Espejón, Balboa y Lepez Balboa en forma proporcional porque el valor estimado por ellas es el más distante a la tasación efectuada por la perito.

20. Apelan los honorarios e imposición de costas las letradas Balboa a fs. 1725 y Urquizu y Espejón a fs. 1728/1735 vta.

21. En prieta síntesis las Dras. Urquizu y Espejón sostienen que es un absurdo jurídico que las profesionales deban cargar con las costas derivadas del mero reconocimiento de un derecho y cuando ellas en múltiples ocasiones se avinieron a conciliar la base y, tal es así -dicen- que habían convenido una base de \$21.581.845,82 con los Dres. Muñoz de



Toro, valor que no dista considerablemente del propuesto por la perito.

También se agravian porque si bien regula los honorarios a ocho profesionales que intervinieron en los diferentes procesos sólo carga las costas por el procedimiento del Art. 24 de la L.A. a cuatro de ellos.

Luego, se queja de que resulta desproporcionado el honorario regulado a la perito si se compara con el trabajo efectuado durante 10 años por los abogados intervinientes, siendo la solución adoptada por la jueza inequitativa. Además, dice que dicha regulación es confiscatoria si se tiene en cuenta el honorario que se le regula a cada profesional, pues afecta más del 33% de sus emolumentos. (el 33% de lo regulado en primera instancia sería \$ 107.974 a cada abogada y tendrían que pagar a la perito por la proporcionalidad \$138.033 cada una).

También cuestionan que no se les haya impuesto las costas por la pericia a los letrados de la parte actora.

Por otro lado, las Dras. Mafalda Balboa y Laura Lepez Balboa cuestionan el tema de la conversión en pesos al valor del dólar y exponen que la diferencia de valores es por motivo de comparar diferentes cotizaciones de la moneda estadounidense.

Igualmente exponen que, en autos, se podría haber prescindido de la tasación, -conforme, dice, fue puesto de resalto en múltiples escritos por las Dras. Urquizu y Espejón- pues en otros expedientes que tramitan ante el Juzgado Civil Nro. 2 se determina el valor de la hectárea conforme surge del boleto de compraventa y escritura de venta de la mitad del tercio correspondiente al Sr. José Dehais a la firma Reducto Patagónico S.R.L.

En forma subsidiaria, solicita que la imposición de costas por la tasación se distribuya entre las letradas, el actor y el Dr. Izuel -que representaba a este último- porque



ambas estimaciones discreparon en un 25% del monto tasado por el perito.

Por último, expone que el honorario regulado a la perito resulta excesivo porque representa un 3% de la base utilizada para regular los honorarios a todos los profesionales intervinientes.

22. Al contestar las apelaciones, tanto el Sr. José Dehais como los Sres. Muñoz de Toro, cuestionan que en la acción de nulidad la base regulatoria debía estar atada a \$400.000 que era el monto de la escritura que se pretendía invalidar. Y también exponen que sus tasaciones fueron las que más se acercaron al valor determinado por el perito tasador.

23. A fs. 1844/1853 obra la Sentencia de la Cámara de Apelaciones, sala II.

Primeramente, analiza el agravio referido a la base regulatoria.

Expone que de las constancias de la causa surge que en la sentencia comprensiva de los distintos juicios seguidos entre las partes y que fueron acumulados (nulidad, reivindicación y división de condominio) se impuso las costas al Sr. José Dehais y en el punto IV se dispuso diferir la regulación de honorarios a la previa determinación del valor del inmueble. Agrega que dicha decisión fue confirmada por la Alzada y, al desestimarse las casaciones deducidas, ha pasado en autoridad de cosa juzgada.

Por ello, concluye que para la determinación de los emolumentos de los profesionales intervinientes debía seguirse el procedimiento previsto por el Art. 24 de la ley arancelaria a los fines de determinar el valor real del inmueble.

Agrega que devueltos los autos a origen, en atención a las divergencias entre los interesados, la jueza de grado procede a la designación de un perito para la valuación del bien, ajustando su proceder a lo dispuesto por la norma citada.





Siguiendo la doctrina sobre el tema, expone que cada profesional o parte dará sus números y paralelamente asumirá el riesgo que ello implica. El exceso en que se pudiese incurrir sólo es demostrable por la vía pericial que estatuye la norma en cuestión y trae aparejada la carga de las costas para quien asume esa conducta. Por ello, al no existir concordancia en cuanto al interés económico comprometido, el arancel dispone que se designe un perito o tasador que establezca la base de la retribución profesional.

Con relación a las costas, manifiesta que se rige por el principio general en la materia de acuerdo con las posiciones sustentadas por las partes.

Explica, al respecto, que serán soportadas por una u otra o se distribuirán atendiendo las diferencias que pudiera haber entre los valores que informe el experto y las estimaciones proporcionadas por aquellas, cargándolas por partes iguales cuando las disimilitudes o errores sean equivalentes. Es decir, carga con las costas la parte cuya estimación estuvo más alejada de los valores que -en definitiva- se establecieron, salvo equidistancia.

Por ello, considera que las críticas que se vierten en punto a la actuación de la magistrada de grado -al trámite y por no haber convocado a una audiencia- no tienen sustento toda vez que ella actuó de conformidad con la normativa legal arancelaria y con lo expresamente dispuesto en su sentencia, que se encontraba firme. También expone que las letradas no cuestionaron, mediante los recursos pertinentes, las decisiones que en su momento adoptó la jueza de grado, por lo que los agravios que ahora vierten resultan improcedentes.

De igual modo, sostiene que resulta claro que no había acuerdo respecto del valor del bien y para ello se remite a la contestación de agravios de la actora. Por lo que no se advierte la necesidad de una audiencia de conciliación.



Siguiendo con dicho análisis, expresa que, designada la perito determina el valor actual y real del bien en U\$S 3.866.480 (\$18.404.448) a razón de U\$S 118,49 la hectárea y dicha tasación no fue impugnada por las partes en el momento procesal oportuno. De ahí, que -añade- los cuestionamientos que ahora se efectúan resultan extemporáneos y no pueden ser considerados pues debieron formularse en la instancia de origen.

Luego, manifiesta que si bien la tasación que más se aleja es la efectuada por las abogadas, en la especie, debe tenerse en cuenta dos sucesos en los que no repararon las partes (por el momento en que realizan la estimación) y que expresamente destaca la perito: la sequía y las cenizas del volcán Puyehue. Por lo que considera, en el caso, no resulta justo aplicar la pauta de la mayor o menor aproximación al monto del peritaje porque esos dos hechos, que han influido en la determinación del valor del campo, no pudieron ser considerados en su apreciación por las partes por estar confeccionada un año antes que la del perito.

Por consiguiente, meritúa en el caso la pauta de la utilidad, estableciendo que las costas de los honorarios de la tasadora las deben cargar quienes se vieron beneficiados por su trabajo, en partes iguales. Y, al respecto, establece que son a cargo de la parte actora y de las letradas Balboa, Lepez Balboa, Urquizu y Espejón en un 1/5 a cada uno de ellos.

Por último, reduce los honorarios de la perito a \$184.000 y modifica la base regulatoria en la acción de división de condominio, dejando sin efectos los honorarios regulados procediendo a una nueva determinación.

24. A fs. 1869/1870 vta. por aclaratoria la Cámara impone las costas de Alzada en el orden causado y procede a regular los honorarios que había diferido oportunamente.



25. A fs. 1873/1885 deducen recurso de casación por Inaplicabilidad de Ley las Dras. Mafalda Balboa y Laura Lepez Balboa.

Alegan violación a los Arts. 68 y 69 del C.P.C. y C. en función de lo normado en el Art. 24 de la ley arancelaria 1.594.

Luego, invocan arbitrariedad en el razonamiento desarrollado por el *Ad quem* para distribuir las costas de la tasación en razón de estar construido sobre premisas falsas y contradictorias. Pues, consideran que si se aplica esa caída del precio a las estimaciones realizadas por las partes, la efectuada por las letradas, se acerca más a los valores estimados en la tasación oficial, mientras que las del actor se aleja aún más.

En definitiva, exponen que si se hubiesen considerado los distintos valores reales, con un criterio de acierto o proximidad, no cabían dudas que las más cercanas en su apreciación habían sido las abogadas y no el actor (José Dehais), condenado en costas en el juicio principal.

Luego, agregan que si el criterio a aplicar era la igualdad, la Sala debería haber repartido por mitades los honorarios de la tasadora entre el obligado al pago y las letradas y no hacer depender del número de profesionales lo que debe solventar el actor. De ahí que el decisorio prescindiera de lo dispuesto por el Art. 24 de la Ley 1.594

Además, manifiestan que es verdaderamente injusto que una eventual discrepancia entre valores que son muy difíciles de estimar pueda volverse en contra de los letrados que debieron llevar adelante este juicio y confisque gran parte o incluso la totalidad del honorario que tienen a percibir.

Como segundo agravio, alegan que la sentencia adolece de evidente incongruencia de razonamiento al hacer cargo exclusivamente del gasto de tasación a quienes



formularon estimación del valor del inmueble y no extender ese costo a todos los profesionales que basaron sus regulaciones en esa tasación.

Al respecto, explican que si se acepta un criterio de utilidad se debía prescindir de quienes habían formulado las estimaciones discordantes para disponer que todos los profesionales beneficiarios de una regulación afrontaran el costo de la retribución al martillero, sin olvidar la contribución del actor como condenado en costas.

Por último, sostienen que la Alzada, con la decisión que aquí se recurre, efectuó una injusta confiscación de la retribución profesional, que por otra parte, -dicen- será de muy dudosa percepción ya que el actor se insolventó con la venta de gran parte del inmueble mediante la celebración de una escritura de venta con la firma Reducto Patagónico S.R.L. por casi la totalidad de su parte indivisa.

25. Por su parte, el Sr. José Dehais mediante el remedio de Inaplicabilidad de Ley y conforme los motivos que lograron la apertura de esta instancia extraordinaria local, se queja alegando que es inconsistente la justificación de la Alzada para mutar el criterio de distribución de los honorarios de la perito tasadora, desde que se trocó la pauta del vencimiento previsto por el Art. 24 de la L.A. por la de utilidad en base a una cita jurisprudencial que -considera- no se asemeja con el caso de autos.

Además, señala que no se imponen las costas a todos los beneficiarios de la tasación sino solo a algunos de los letrados y a su parte que en nada se beneficia porque es obligado al pago.

En este punto, el recurrente alega que el decisorio de Cámara incurre en evidente contradicción e infringió los Arts. 24 de la Ley 1.594 y 68 del C.P.C.y C. y aplica e interpreta indebidamente las normas y doctrina legal porque no hubo diferencias sustanciales entre su estimación y la



tasación del perito (sólo una diferencia del 12%). Además, dice que se ignoró que su parte no tuvo interés alguno en la producción de la pericia ya que, como condenada en costas, solo se limitó a fijar un valor para el inmueble, advirtiéndole que no sería útil porque en la acción de nulidad debe tomarse el valor de la compraventa.

Por ello, insiste en que resulta totalmente arbitrario, sea por el carril del vencimiento o el de la utilidad, que se imponga al Sr. Dehais -que es condenado en costas y no un letrado más- la obligación de abonar los honorarios de la perito tasadora. De otro modo, -dice- se consume una evidente afectación del principio de congruencia procesal, vulneración de las garantías del debido proceso y defensa en juicio y afectación de los derechos de propiedad e igualdad.

**II. 1.** Abierta la vía casatoria a través del carril de Inaplicabilidad de Ley, en virtud de las causales previstas en los incisos a), b) y c) del Art. 15° de la Ley 1.406, y con fundamento en la cuestión federal denunciada, es oportuno comenzar por el tratamiento de la alegada arbitrariedad, por cuanto a través de ella se controvierte la base fáctica de la causa, sin cuya adecuada fijación no es posible la correcta respuesta jurídica ligada al caso.

Además, este Tribunal Superior ha manifestado - reiteradamente- que los tribunales originarios tienen amplias facultades en la aplicación, regulación y distribución de costas, por tratarse de una cuestión de hecho que sólo es susceptible de examen en la instancia extraordinaria cuando ha mediado una irracional o burda meritación de las circunstancias de la causa, que conduzca a alterar la condición de vencido o exista iniquidad manifiesta en el criterio de distribución (Cfr. entre otras, R.I. Nros. 72/13, 43/15, 256/15, 68/16, del citado Registro)



La causal de arbitrariedad de la ley neuquina, prevista por el carril de Inaplicabilidad de Ley, debe ser entendida en torno a la figura del "absurdo", en los términos de la doctrina elaborada al respecto por la S.C.B.A. (cfr. Acuerdo N° 30/91 "HERMOSILLA" del Registro de la Actuaría).

Como es sabido, conforme la doctrina de este Cuerpo, para que el absurdo se configure debe acreditarse un desvío notorio y patente de las leyes del raciocinio, o una insostenible desinterpretación de las pruebas.

Dicha causal refiere a un vicio descalificante, en la especial hipótesis en que el juez de Alzada, lejos de ser coherente, incurre en una operación intelectual que lo lleva a premisas o conclusiones que transgreden las leyes de la lógica o del raciocinio (cfr. Ac. N° 43/06, 65/06, 06/07, 23/07, 12/12, 27/16 del registro de la Secretaría Civil).

Y en ese sentido, también se ha vinculado la figura con el error grave y ostensible que se comete en la conceptualización, juicio o raciocinio, al analizar, interpretar o valorar pruebas o hechos tergiversando las reglas de la sana crítica, de todo lo cual resulta una conclusión contradictoria o incoherente en el orden lógico-formal o insostenible en la discriminación axiológica (cfr. Ac. N° 47/06; 31/11, 16/16, 30/16 de idéntico registro).

Trátase de un instituto excepcional de interpretación restrictiva, pues no cualquier decisión opinable o equivocada cae en estas cuadrantes (cfr. Ac. N° 51/07, 22/09).

2. En la especie, las letradas recurrentes y el obligado al pago de los honorarios se agravian por el modo en que han sido impuestas las costas relativas al trámite de determinación del valor del bien objeto de las acciones de nulidad, reivindicatoria y división de condominio, por entender, cada uno a su turno, que la Cámara sentenciante ha



cometido arbitrariedad e ilogicidad en la distribución de dichos accesorios.

La Alzada parte su análisis en reconocer que, conforme el criterio objetivo de la derrota, las costas en el trámite previsto por el Art. 24 de la ley 1.594 debían ser impuestas a quien más se alejó con su estimación de la valuación final determinada por el experto.

Efectúa la comparación entre las estimaciones realizadas y el importe brindado por la perito, y concuerda - en un principio- con la sentenciante de grado en que la apreciación que más se aleja de dicho valor es la de las abogadas.

Sin embargo, considera que tal solución resulta injusta pues, se soslaya del análisis efectuado, dos importantes sucesos que acaecieron luego de las estimaciones de los interesados (junio de 2011) y con anterioridad al informe pericial (octubre de 2012) y que han influido de manera decisiva en la determinación del valor del inmueble.

Tales hechos, que la experta circunscribe en la sequía y las cenizas volcánicas provenientes del volcán Puyehue, son expresamente destacados en el informe y sopesados por la judicatura sentenciante, en tanto determinaron una fuerte caída del mercado inmobiliario y disminuyeron -de manera considerable- los valores de los inmuebles situados en la zona catalogada por el decreto provincial Nro. 26/12 como de desastre agropecuario, encontrándose el establecimiento Fortín Nogueira situado en dicha área. Además, se destaca que, por la época en que acontecieron dichos sucesos, no pudieron ser considerados como variables por las partes y sus letrados a la hora de estimar el valor del predio.

Por ello, es que la Cámara se aleja de la pauta de la mayor o menor lejanía del precio de la tasación y distribuye el pago de los honorarios con las estimaciones que resultaron sustancialmente diferentes a la proporcionada por



el perito, correspondiendo una quinta parte del honorario a la parte actora y a las Dras. Mafalda Balboa, Laura Lepez Balboa, Celina Urquizu y Ana Espejón.

Dicho prorratio se efectúa en virtud de que la martillera no precisó ningún porcentaje para reflejar la caída del valor de la tierra en virtud del suceso natural por ella descrito, en tanto solo se limitó a manifestar que *"cualquier operación de compraventa que pudiera haberse realizado con anterioridad al 2012, ya no es referente, debido a que el mercado inmobiliario ha sufrido una fuerte caída y los valores se han visto disminuidos en gran forma..."* (Cfr. fs. 1626).

De ser así, lo más probable es que un año antes del evento -cuando los interesados efectuaron sus estimaciones- el valor que poseía el campo estaría por sobre el peritado, pero al no contar con un parámetro certero de la incidencia imprevisible de la caída de precios -para efectuar la comparativa- no resulta ilógico o absurdo el razonamiento seguido por la judicatura de distribuir la carga entre los que se encontraban en los extremos de las tasaciones. Esto es, al actor -condenado en costas- porque su tasación de \$16.082.222 se hubiese alejado -aún más- del hipotético precio real del bien y a las letradas porque su estimación seguiría siendo superior, tal como lo muestran en su recurso a fs. 1882. Pues, a pesar de que las profesionales asignaron -arbitrariamente- un porcentaje a dicha incidencia (20% y 30%) su apreciación quedaría igualmente sobre la presunta valuación que ellas le fijan a la perito. No ocurre lo propio con la estimación realizada por el Dr. Izuel por sí y en representación de los Dres. Fernando y Ricardo Muñoz del Toro, quienes a fs. 1593 realizan una actualización de su estimación a un momento más próximo al informe pericial (véase, 25 de abril de 2012 -Cfr. fs. 1593-).

Como puede observarse, el fallo recepta las consecuencias notoriamente inequitativas que ocasiona la





aplicación a rajatabla del principio objetivo de la derrota, en virtud de las especiales circunstancias *supra* descriptas, para justificar la distribución de las costas de la pericia del modo en que lo hizo.

En otras palabras, la judicatura hace uso de dichas razones primordiales de equidad y justicia para poder llegar a una conclusión que contemple todas las circunstancias particulares del caso. Ello porque, es función primordial de la magistratura dictar un juicio equitativo que se adapte a cada situación (C.S.J.N. FALLOS 296:729).

De ahí que resulta insuficiente para acreditar el vicio denunciado que se confronte la propia ilación -preciada como correcta- por los recurrentes con la otra hecha por quien sentenció, para concluir en la inexactitud de esta última. Ello desde que tal método ignora la tarea intelectual plasmada en el resolutorio, proponiéndose sólo anteponer una posición diferente (Cfr. Ac. 56/13).

Las letradas parten su argumentación en asignar un valor hipotético a la incidencia de la caída de los precios y con ello sólo traslucen una disconformidad que no logra acreditar el yerro en el modo en que los hechos fueron establecidos en la decisión bajo examen. Tampoco lo hace el Sr. Dehais, pues sus argumentos recursivos se centran en afirmar que su estimación fue la que más se acercó al precio peritado pero en ellos se dejan de lado la variable temporal (entre la fecha de la estimación por él efectuada y la pericia) y la climática -sequía y cenizas del volcán- que incidieron en la pérdida del valor adquisitivo.

Sumado a lo expuesto, considero que la solución adoptada por la Alzada no resulta incongruente ni auto-contradictoria por no hacerse extensiva a la totalidad de los profesionales que intervinieron en las actuaciones principales, tal como lo afirman las letradas recurrentes.



La vía contemplada en el Art. 24 de la ley arancelaria se reputa como un trámite de excepción que tiene por objeto la determinación del monto del proceso mediante la estimación del valor de los bienes involucrados en el pleito y procurando que, a tales efectos, se tengan en cuenta pautas reales y actuales.

Este procedimiento está dirigido, principalmente, a los profesionales que solicitaron regulación y al obligado al pago de dichos honorarios para que ellos estimen el valor del inmueble.

Por ello, no puede extenderse de manera indebida la responsabilidad de las costas a aquellos letrados que no participaron, en tanto el responsable de abonar los honorarios del perito debe surgir de quienes presentaron la estimación y asumieron el riesgo que ello implica, de conformidad con las posiciones sustentadas solo por aquellos que intervinieron de este procedimiento reglado.

Además, en este tenor, el Sr. Dehais, como condenado en costas en las causas principales, no puede considerarse ajeno a la cuestión planteada y manifestar que a su parte no le reportaba utilidad la pericia.

Como se dijo, las costas por la intervención del perito dependen de la postura adoptada por las distintas partes en torno al valor del bien.

En el caso, en razón de las discrepancias ya señaladas en la estimación del bien -con las distintas presentaciones de lo que entendieron el valor adecuado- tornó necesaria la designación del experto previsto en la segunda parte del Art. 24 de la ley arancelaria. Por lo que mal puede considerar, el actor, que no se vio beneficiado de la labor de la martillera -conforme lo expone en su pieza recursiva- desde que esta última tasa el inmueble en una suma menor a la estimada primigeniamente por las profesionales interesadas.



Y menos aún, puede prescindirse de la directiva prescripta por el Art. 24 del arancel, por el hecho de que el inmueble haya sido enajenado con anterioridad a la estimación de valores prevista en dicha norma, siendo inadmisibles las pretensiones que sostiene el actor de que se tome el monto con el cual figura vendido en la escritura de compraventa porque los letrados a quienes deben regularse los honorarios son terceros en la venta. Máxime si, el precio que resulta de la escritura puede no coincidir con el real de mercado, como aconteció en el caso de marras.

Por otra parte, resulta inviable la insinuación expuesta por las quejas de que el condenado en costas en el juicio principal deba "como regla" asumir los costos de la pericia aquí realizada ya que este procedimiento -como se dijo- es excepcional e independiente de lo que ha acontecido en el principal, en tanto solo se realiza en caso de discrepancia entre los valores estimados y a requerimiento de los letrados.

En este sentido, el razonamiento seguido por el *Ad quem*, aunque tachado de absurdo e incongruente por los recurrentes, no ha recibido un reproche que demuestre error palmario y fundamental en la apreciación de los hechos que lo condujera a formulaciones incongruentes o contradictorias con las constancias de la causa, lo que determina la desestimación de esta parcela de los embates.

Pues, aún cuando el criterio del sentenciante pueda ser calificado de objetable, discutible o poco convincente, ello no es suficiente para tenerlo por absurdo, porque se requiere algo más: el error grave, grosero y manifiesto que conduzca a conclusiones inconciliables con las constancias objetivas de la causa; supuesto que -reitero- no ha sido idóneamente evidenciado por quienes se alzan.

Ello en tanto las impugnaciones vertidas sólo se desconforman, pero en base a una subjetiva apreciación de los



hechos, circunstancia que no exterioriza el absurdo que viabilice la queja.

Se ha dicho que disentir con lo resuelto por la alzada no es base idónea de agravios, ni configura absurdo que dé lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, pues dicha anomalía queda configurada sólo cuando media cabal demostración del error palmario y fundamental, única vía que autoriza la apertura de la casación para el examen de una cuestión de hecho (conf. JUBA C. 95.950, sent. del 21-V-2008; C. 102.703, sent. del 18-III-2009; etc.).

En resumen, las causales que por vía de arbitrariedad endilgan los recurrentes al decisorio en crisis no resultan acreditadas en el desarrollo de sus quejas ni se advierten luego de una detenida lectura de la sentencia.

Desde esta perspectiva, no se aprecia que la tarea ponderativa y las consiguientes conclusiones, volcadas en la sentencia en crisis, incurran en arbitrariedad. No se configura, por tanto, el vicio previsto en el inciso c), del Art.15° de la Ley 1.406, conforme fue denunciado por los recurrentes, quedando incólume la plataforma fáctica determinada por los judicantes. Motivo que me lleva a proponer al Acuerdo su rechazo.

3. Conforme el orden metodológico propuesto, corresponde ahora abordar el otro motivo casacional admitido, esto es, la infracción legal denunciada.

Sobre el particular, los impugnantes sostienen que la Alzada viola los Arts. 68 y 69 del C.P.C.y C., en función de lo normado por el Art. 24 de la Ley arancelaria.

Al respecto cabe precisar que, en materia recursiva extraordinaria, la infracción legal por violación consiste en no aplicar a un hecho la regla que le corresponde; el vicio se produce en la base jurídica, es decir, en la premisa mayor, y se puede cometer de dos maneras: en sentido positivo, vulnerando el alcance del precepto; y en sentido negativo, por



desconocimiento o inaplicación de él (HITTERS, JUAN CARLOS, Técnica de los recursos extraordinarios y de la casación, 2da, Edic., Librería Editora Platense, Ciudad Autónoma de Bs. As., 2002, pág. 277 y siguientes).

El procedimiento establecido en el Art. 24 de la Ley 1.594 tiene por objeto la determinación del monto del proceso mediante la estimación del valor de los bienes involucrados en el pleito y procurando que, a tales efectos, se tengan en cuenta pautas reales y actuales.

Cada abogado o parte dará sus números y paralelamente asumirá el riesgo que ello implica. El exceso sólo es demostrable por la vía pericial y trae aparejada la carga de las costas para quien asume esa conducta.

El presupuesto para que proceda la tasación es que medie discordancia entre las partes en cuanto al interés económico involucrado, en cuyo caso el arancel dispone la designación de un perito, quien será el encargado de establecer la base económica de la retribución profesional.

En el momento de regular los honorarios, producida una adecuada tasación, las estimaciones hechas por las partes en cuanto al monto del proceso ostentan menor eficacia - inclusive si el propio letrado estimó una suma inferior a la de la tasación- no así respecto del régimen de la imposición de las costas.

El responsable del pago de los honorarios del perito, cuando las partes intervinientes presentaron sus evaluaciones se determinará de acuerdo con las posiciones sustentadas por ellas, por aplicación del principio objetivo de la derrota-. En otras palabras, serán soportadas por una u otra o se distribuirán atendiendo a las diferencias que pudieran haber entre los valores que informe el experto y las estimaciones proporcionadas por aquellas, cargándolos por partes iguales cuando las disimilitudes sean equivalentes.

Es que,



“las costas originadas en la pericia no son ajenas al hecho de la condena impuesta a quien ha sucumbido en sus pretensiones y terminan siendo impuestas a quién con su errónea estimación dio origen a la producción de la tasación” (Cfr. Julio Federico PASSARÓN. Guillermo Mario PASARESI, Honorarios judiciales, T. 1, Ed. Astrea, Bs. As. 2008 pág. 356).

La regla es que, en principio, carga con los gastos procesales la parte cuya estimación estuvo más alejada de los valores que, en definitiva, se establecieron. Y esta postura coincide, de algún modo, con la doctrina que rige en materia de costas en el sentido de que éstas deben ser soportadas por la parte vencida (Cfr. Norberto José NOVELLINO, Aranceles y cobro -de honorarios, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1995, pág. 128).

Ahora bien, de la lectura de los considerandos del fallo recurrido (fs. 1846 vta./1852 vta.) se advierte que la Cámara se aparta de tal criterio y distribuye las costas fijando su postura en: 1) el tiempo transcurrido entre la valuación de los interesados y el informe pericial; 2) lo que permitió que acaecieran dos hechos (sequía y cenizas del volcán Puyehue) que han influido en la determinación del valor del inmueble por parte de la perito tasadora y que no pudieron ser considerados en la apreciación de las partes; 3) de lo que se colige que las estimaciones de las partes y la valuación de la experta son diferentes en tanto, ésta última, ha considerado factores que no pudieron ser tomados en cuenta por las partes y que han influido en la determinación del precio; 4) por ello se considera injusto aplicar, en el caso, la pauta de la mayor o menor lejanía del precio de la tasación y se distribuye en una quinta parte el honorario de la perito entre: la parte actora -condenada en costas- y las letradas Balboa, Lepez Balboa, Urquizu y Espejón.



Como se dijo, el Art. 24 de la Ley arancelaria local remite en materia de costas procesales al principio objetivo de la derrota, consagrado en el Art. 68 del C.P.C.y C. (y extensivo a los incidentes por la remisión contenida en el texto del Art. 69 del mismo cuerpo legal), que determina que quién obligó a otro a litigar, por resultar perdidosa su posición, debe cargar con los gastos que le demandó a su contraria la participación en el proceso.

Sin embargo, tal principio reconoce excepciones, que se vinculan con las particulares circunstancias que se dan en cada caso concreto. Justamente el ya citado Art. 68 del C.P.C. y C. contempla esta morigeración, otorgando a la judicatura un margen de arbitrio, que deberá ser ponderado en cada caso particular.

La Cámara basa su decisión en las especiales circunstancias que rodearon al caso -descriptas sobradamente en el presente- para fundar el apartamiento de la pauta general de "*la mayor o menor aproximación a la tasación*" que se corresponde con el principio objetivo de la derrota consagrado en el Art. 68 del C.P.C. y C. Da las razones suficientes para así decidir conforme la doctrina seguida por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (FALLOS: 332:2657) y nuestro Tribunal (Acuerdo Nro. 14/11).

Estas cuestiones extraordinarias, que fueran fijadas en la plataforma fáctica, determinan el apartamiento de la regla general y adquieren especial importancia para la correcta solución del caso.

Por su parte, los recurrentes no logran conmovier el fallo recurrido, en tanto la labor valorativa de los sentenciantes se ajusta a las leyes de logicidad y razonabilidad. Se ha meritudo adecuadamente el cuadro fáctico obrante en autos y se ha subsumido, en forma correcta, en la normativa aplicable.



Además de esto, la manera en que pretenden los recurrentes comprobar el vicio de infracción legal que denuncian parten de valoraciones propias y de subjetivismos que no satisfacen el tópico de una adecuada prueba de los errores en los que incurre el fallo en crisis.

La comprobación de los vicios debe hacerse tomando como premisa las proposiciones y conclusiones sentadas en la sentencia atacada. De lo contrario, solo servirá para exhibir un punto de vista propio y distinto al sustentado en el resolutorio y, por tanto, inhábil para poner en evidencia que en éste se incurre en la infracción invocada.

Por último, me detendré en la invocada infracción de los Arts. 16, 17 y 18 de la Constitución Nacional como, asimismo, en la supuesta confiscación de la retribución profesional y su carácter alimentario.

Al respecto, cabe señalar que los agravios vertidos por el actor relativos a la invocada infracción no son de recibo, pues no resulta suficiente decir que se cercena una garantía a fin de dar base a un reclamo atendible, sino que es preciso señalar de qué manera es transgredida (conf. JUBA Ac. 57.103, sent. de 4-VI-1996; Ac. 59.337, sent. de 17-II-1998; Ac. 94.325, sent. de 13-II-2008), carga inobservada en el caso.

Es más, la falta de acreditación de la infracción a los preceptos de la norma arancelaria y del código procedimental no queda purgada con la denunciada violación de las normas constitucionales, pues su demostración depende de la previa acreditación de la inaplicabilidad de lo dispuesto en los preceptos específicos de las leyes de que se trate (conf. JUBA causa L. 61.265, "Massetto", sent. del 21-X-1997)

Tampoco encuentro acreditada la confiscación de la retribución percibida por las letradas recurrentes.





Este Tribunal Superior de Justicia ha seguido la doctrina de la confiscatoriedad adoptada desde antaño por la Corte Suprema de Justicia.

En ella se ha expresado que cuando el monto reclamado sea superior a la suma que resulta de la sentencia o transacción, los honorarios de la Primera Instancia no pueden superar el 33% del valor fijado judicialmente, ya que en el caso de ser superiores serían confiscatorios.

De allí que se ha juzgado que los honorarios de los profesionales intervinientes en el pleito (abogados y peritos) no pueden superar el 33% del monto de condena. Esto es, del beneficio obtenido por la llamada gananciosa. Con dicho importe se solventarán los emolumentos de los abogados de la parte gananciosa más los correspondientes a los peritos por la labor que unos y otros hubieren realizado en Primera Instancia.

Como puede observarse, la mentada doctrina se emplea a casos sustancialmente diferentes al que nos ocupa.

Sin perjuicio de ello y, aún si traspoláramos sus lineamientos al supuesto de autos, el agravio puntual de las letradas no puede prosperar, en tanto si consideramos la regulación efectuada a la perito contadora (\$184.000); la distribución de costas determinada por la Cámara (1/5 para cada uno) y la regulación efectuada a las profesionales recurrentes (véase que solo por la Primera instancia se le regulan montos de \$916.132 y \$654.380), con una simple operación aritmética se puede advertir que la distribución de costas que impone la Alzada no resulta confiscatoria.

Igual suerte seguirá la manifestación vertida por las letradas en torno a la dudosa percepción del honorario porque el condenado en costas se insolventó con la venta de parte del inmueble. Para determinar ello, cabe remitirse a que, por la solidaridad prescripta por el Art. 59 de la Ley arancelaria local, el representado (cliente) asume una



obligación subsidiaria para el pago de los honorarios del profesional que lo asiste ante el incumplimiento del deudor principal. De ahí, que la percepción del honorario no se vería cercenada por dicha circunstancia.

En consecuencia, no encuentro violación ni aplicación errónea de los mentados preceptos legales en la actividad desarrollada por la Cámara respecto de la materia bajo examen.

Por lo expuesto, no habiéndose demostrado la absurdidad del decisorio ni la configuración de las infracciones denunciadas, corresponde rechazar los Recursos Extraordinarios de Inaplicabilidad de ley deducidos por las Dras. Mafalda Balboa y Laura Lepez Balboa -por derecho propio- (cfr. fs. 1873/1885) y por el actor -José Dehais- (Cfr. fs. 1886/1926 vta.), confirmándose, por ende, lo resuelto por la Cámara sentenciante sobre el tópico.

**III.** Con relación a la tercera cuestión planteada, las costas de esta etapa, atento a las especiales circunstancias que rodearon el caso, a la forma en que se resolvió y las diversas soluciones judiciales brindadas a lo largo del proceso, propicio se impongan en el orden causado (Arts. 68 - 2do. párrafo - del C.P.C. y C. y 12, Ley 1.406) (cfr. Acuerdos Nros. 24/03, 40/06, 31/10, 14/16, del Registro de la Actuaría).

**IV.** Por todo lo hasta aquí expuesto, propongo al Acuerdo: a) Declarar IMPROCEDENTE el recurso por Inaplicabilidad de Ley articulado por el actor José Dehais. b) Asimismo, declarar IMPROCEDENTE idéntico recurso deducido por las letradas Mafalda Balboa y Laura Lepez Balboa por derecho propio. Las costas de esta etapa serán en el orden causado, atento a las especiales circunstancias que rodearon el caso, a la forma en que se resolvió y las diversas soluciones judiciales brindadas a lo largo del proceso (Arts. 68 - 2do. párrafo - del C.P.C.y C. y 12, Ley 1.406). c) Confirmar en



todos sus términos la sentencia de la Alzada. d) Asimismo, corresponde disponer la pérdida de los depósitos efectuados según constancias obrantes a fs. 1872, 1954 y 1957, conforme a lo establecido por el Art. 10 de la Ley N° 1.406, dándosele el destino establecido por la Ley N° 1.971. **VOTO POR LA NEGATIVA.**

La doctora, **MARIA SOLEDAD GENNARI** dice: Comparto los fundamentos y la solución propuesta en el voto del doctor OSCAR E. MASSEI, por lo que emito el mío en igual sentido. **VOTO POR LA NEGATIVA.**

De lo que surge del presente Acuerdo, por unanimidad, **SE RESUELVE:** **1°) DECLARAR IMPROCEDENTE** el recurso por Inaplicabilidad de Ley interpuesto a fs. 1873/1885 por las Dras. Mafalfa BALBOA y Laura LEPEZ BALBOA por su propio derecho; **2°) DECLARAR IMPROCEDENTE** el recurso por Inaplicabilidad de Ley interpuesto a fs. 1886/1926 vta. por el actor -JOSÉ DEHAIS- por las causales por las cuales fue admitido a fs. 1963/1971 y, en su consecuencia, **CONFIRMAR** el decisorio dictado por la Cámara de Apelaciones local, Sala II, por los fundamentos expuestos en la presente. **3°) IMPONER** las costas de esta etapa en el orden causado, conforme lo expuesto en el considerando pertinente (Arts. 68 - 2do. párrafo - del C.P.C. y C. y 12, Ley 1.406). **4°) REGULAR** los honorarios de los profesionales intervinientes en un 25% de la cantidad que corresponda determinar en origen, teniendo en cuenta el carácter asumido en esta instancia extraordinaria local -Art. 15° de la Ley de Aranceles- y estimándose sobre lo que fue materia de recurso (Cfr. R.I. Nros. 128/16, 17/17 y Acuerdo Nro. 23/16 del registro de esta Secretaría Civil). **5°) Disponer** la pérdida de los depósitos efectuados según constancias obrantes a fs. 1872, 1954 y 1957, conforme a lo establecido por el Art. 10 de la Ley N° 1.406, dándosele el destino establecido por la Ley N° 1.971. **6°) Regístrese,** notifíquese y oportunamente, devuélvanse los autos a origen.



Con lo que se da por finalizado el acto que previa lectura y ratificación, firman los señores Magistrados por ante la Actuaria, que certifica.

Dr. OSCAR E. MASSEI - Dra. MARÍA SOLEDAD GENNARI  
Dra. MARIA ALEJANDRA JORDÁN - Subsecretaria