Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 25 de junio de 2024

Vistos los autos: "Recurso de hecho deducido por la parte demandada en la causa Cambrea, Juan Rodolfo c/ CEAMSE s/ escrituración", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

Que esta Corte comparte las consideraciones del dictamen del señor Procurador Fiscal de la Nación a cuyos términos cabe remitir en razón de brevedad.

Por ello, se declara procedente el recurso extraordinario y se deja sin efecto la sentencia apelada. Vuelvan los autos al tribunal de origen para que, por quien corresponda, se dicte un nuevo pronunciamiento con arreglo al presente. Con costas (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Notifíquese y remítase la queja junto con los autos principales.

Firmado Digitalmente por ROSATTI Horacio Daniel

Firmado Digitalmente por ROSENKRANTZ Carlos Fernando

Firmado Digitalmente por MAQUEDA Juan Carlos

Recurso de queja interpuesto por la **demandada, Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE)**, representada por la **Dra. Daiana Mariel Saiz.**

Tribunal de origen: **Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B.**

Tribunal que intervino con anterioridad: **Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil nº 18.**

S u p r e m a C o r t e:

–I–

La Sala B de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil hizo lugar al recurso interpuesto por los letrados de la parte actora y, en consecuencia, dejó sin efecto la decisión de grado que había fijado la base regulatoria en el monto indicado en el boleto de compraventa con más intereses (cf. resolución del 25/08/2020 incorporada a fs. 1025 del expediente digital principal CIV 61.605/2016 al que me referiré en adelante, salvo aclaración en contrario).

En primer lugar, el tribunal se refirió a la aplicación del artículo 23 de la Ley 21.839 de Aranceles Profesionales. Al respecto, consideró que si la sentencia de fondo hubiera entendido que para la determinación de la base regulatoria solo restaba el cómputo de los intereses contenidos en el boleto de compraventa, hubiese regulado los honorarios en esa oportunidad. De tal modo, era contradictorio que la jueza *a quo* volviera sobre cuestiones juzgadas y consentidas por las partes. Por ello, declaró procedente la estimación del monto del proceso a los fines arancelarios mediante el procedimiento dispuesto en esa norma.

En segundo lugar, la cámara se expidió sobre la determinación de la base regulatoria. Explicó que si bien no se discutía el derecho de dominio sino la obligación de escriturar, mediante esta clase de juicios se consolida la adquisición del derecho. Agregó que la demandada no negó el dominio de la actora en sentido estricto pero tampoco dio cumplimiento a su obligación de escriturar y, en razón de esa resistencia, resultó vencida en costas.

Por otro lado, señaló que la demandada confunde el precio acordado en el boleto de compraventa celebrado en el año 2009 con la fijación de la base regulatoria al momento de determinar los honorarios luego de diez años de

firmado el contrato. Advirtió que al impugnar el valor estimado por los letrados, la demandada se limitó a cuestionarlo dogmáticamente sin presentar su propia valuación.

En ese contexto, indicó que la tasación acompañada fue efectuada en función de los usos, reglamentaciones, autorizaciones y demás características del boleto de compraventa, y no fue descalificada en base a la existencia de algún vicio.

De tal forma, resolvió que correspondía aprobar la estimación acompañada por los letrados de la accionante, estableció el monto del proceso a los efectos regulatorios en la suma U$S 15.700.000, y adecuó los honorarios regulados fijándolos en los mínimos correspondientes a la escala de la ley arancelaria aplicable.

–II–

Contra ese pronunciamiento, Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado ("CEAMSE") dedujo recurso extraordinario federal (cf. escrito "Interpone recurso extraordinario federal", incorporado el 8/09/2020 a fs. 1026/1046), que fue contestado por los letrados de la parte actora (cf. escrito "Se notifica. Contesta traslado de recurso extraordinario", incorporado el 3/11/2020 a fs. 1051/10694) y fue denegado (cf. resolución del 17/11/2020 incorporada a fs. 1091). Esta circunstancia dio origen a la interposición de una queja (cf. escrito "Interpone queja por recurso extraordinario federal denegado", incorporado el 24/11/2020 al cuaderno de queja digital).

La recurrente señala que el fallo recurrido emana del superior tribunal de la causa y se dirige contra una sentencia definitiva. Manifiesta que, si bien las cuestiones de derecho común, hecho y prueba como así también las relativas a honorarios son —en principio— materia ajena al recurso extraordinario, corresponde hacer excepción a esa regla porque la decisión

contradice las constancias de la causa e importa un palmario apartamiento de la solución normativa.

Descalifica la sentencia en base a la doctrina de la arbitrariedad. En este sentido, explica que no se llevó a cabo el procedimiento legal previsto por el artículo 23 de la ley 21.839, que, además, fue declarado aplicable por la propia cámara. Recuerda que esa norma no exige que la parte condenada en costas acompañe una tasación o impugne en base a ciertos fundamentos, sino simplemente que se expida sobre si presta su conformidad —o no— con la estimación de valores efectuada por la otra parte interesada. Postula que ante el traslado conferido por la magistrada de primera instancia con relación a la estimación formulada por los letrados de la actora, la presentación que acompañó en autos era una clara muestra de su disconformidad e impugnación.

En este escenario, considera que ante la evidente falta de acuerdo de valores entre los abogados y CEAMSE, correspondía que la cámara dispusiera la intervención de un perito tasador. En cambio, el tribunal le reprochó no haber tasado el inmueble, tuvo por válida la base regulatoria propuesta unilateralmente por los letrados y aprobó la tasación acompañada. De este modo, incurrió en evidente autocontradicción a la vez que convalidó un enriquecimiento sin causa a favor de los beneficiarios de la decisión, mediante la expresa vulneración de las garantías de defensa en juicio, debido proceso y propiedad.

También aduce que la sentencia recurrida contraviene la prohibición de indexar e invoca lo decido al respecto en el precedente registrado en Fallos: 341:1975, "Romero". Manifiesta que no obstante su parte, desde la primera oportunidad procesal sostuvo que correspondía estar al precio del inmueble objeto del proceso a efectos de fijar la base regulatoria, la cámara consolidó un valor en dólares que jamás ingresó en su patrimonio, multiplicando en casi trescientas veces el monto del proceso. Ello así, pues la suma de $ 1.198.000 del monto del

boleto de compraventa —convertida a la cotización oficial de $ 3,8 correspondiente a la fecha del contrato— arroja un monto poco superior a los US$ 315.000, mientras que la base que fijó la alzada asciende a U$S 15.700.000.

Finalmente, sostiene que el caso reviste gravedad institucional porque afecta las garantías constitucionales de defensa en juicio y debido proceso legal. Para más, los efectos del pronunciamiento se proyectan sobre la prestación de un servicio declarado esencial —como es la gestión de residuos sólidos urbanos—, y avanza sobre el derecho de propiedad de una sociedad del Estado cuyos titulares son, en definitiva, los contribuyentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la provincia de Buenos Aires.

–III–

Sentado ello, cabe precisar que la Corte Suprema declaró formalmente admisible la queja y dispuso la suspensión del procedimiento de ejecución (cf. resolución del 28/10/2021 del cuaderno de queja digital). En este sentido, sostuvo que los argumentos de la demandada, podrían *prima facie* involucrar cuestiones de orden federal susceptibles de examen en la instancia extraordinaria.

En ese contexto, es necesario indicar que las cuestiones referentes a los honorarios regulados en las instancias ordinarias, las bases adoptadas para tal fin, así como la interpretación y aplicación de normas arancelarias son, en virtud de su carácter fáctico, procesal y de derecho común, materia extraña a la vía del artículo 14 de la ley 48 y, en consecuencia, ajenas al recurso extraordinario (Fallos: 308:881, "Minetti"; dictamen de la Procuración General al que remitió la Corte Suprema en Fallos 341:1975, "Romero" y sus citas; entre muchos otros). Empero, también se ha entendido que no cabe aplicar esa regla cuando se advierte algún supuesto de arbitrariedad (Fallos: 321:2307, "Genoff"; 329:3148, "Zambrana Serrudo"; entre otros).

Considero que esta situación excepcional ocurre en el *sub lite* y su conocimiento se encuentra, además, amparado por la amplitud de la índole federal con que la Corte Suprema admitió la procedencia formal de la queja.

–IV–

Por las razones que seguidamente expondré, entiendo que el pronunciamiento es descalificable en los términos y con el alcance de la doctrina de la arbitrariedad de sentencias.

A tal efecto, cabe precisar que no se encuentra controvertido en esta instancia que la cuestión relativa a los honorarios profesionales de los letrados de la parte actora ha de juzgarse, en el caso, a la luz de la ley 21.839. En cuanto aquí interesa, el artículo 32 de la Ley Arancelaria establece que el monto del proceso en las acciones por escrituración será el valor de los bienes determinado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 23 del mismo cuerpo legal.

En particular, esta norma prevé la intervención del profesional y del obligado al pago de los honorarios para la estimación del valor de los bienes. Asimismo, fija de manera categórica el procedimiento que deberá seguirse en caso que no exista consenso entre las partes sobre el valor de bienes inmuebles al disponer que: "…el Tribunal, previo dictamen de un perito tasador designado de oficio, determinará el valor del bien y establecerá a cargo de quien quedará el pago del honorario de dicho perito, de acuerdo con las posiciones sustentadas respectivamente por las partes".

Conforme surge de las constancias de la causa, a raíz de un planteo introducido por CEAMSE y admitido por la jueza *a quo*, la sentencia recurrida revocó lo decidido en la instancia anterior y declaró procedente la estimación del monto del proceso a los fines arancelarios mediante el procedimiento dispuesto por el artículo 23 de la ley 21.839. Despejada esta cuestión, fijó la base regulatoria en la valuación acompañada por los letrados,

pues interpretó que la demandada no había formulado su propia estimación del valor de los inmuebles en los términos de la citada norma.

En tales condiciones, opino que la conclusión a la que arriba la alzada no responde a las circunstancias de la causa y es resultado de una interpretación arbitraria de la normativa arancelaria aplicable.

Considero que ello es así pues los letrados beneficiarios de los honorarios y CEAMSE tuvieron oportunidad de expresarse acerca del valor de los bienes tal como lo prevé el artículo 23, primera parte, de la ley 21.839 (cf. escrito "Estiman monto del proceso – Adjuntan tasación – Se corra traslado al obligado al pago — Eventualmente se designe perito tasador de oficio — Se forme incidente — Se reserven las actuaciones en secretaría" presentado el 10/10/2019 e incorporado a fs. 906/909 y escrito "Contesta traslado e impugna tasación – Fija monto del proceso – Manifiesta – En subsidio adhiere y formula reservas – Caso federal" presentado el 17/10/2019 e incorporado a fs. 914/918).

Del contenido de esas presentaciones surge con nitidez la inexistencia de consenso entre las partes sobre el valor de los inmuebles. Así, mientras los letrados solicitaron la fijación del monto del proceso a los fines arancelarios en la valuación que surge de la tasación que acompañaron (U$S 15.700.000), el CEAMSE impugnó esa tasación y explicó las deficiencias que a su criterio contiene, manifestó que debía considerarse el valor del inmueble contenido en el boleto de compraventa, y, en subsidio, solicitó la designación de un perito tasador en los términos del artículo 23, segunda parte, de la ley 21.839.

En esa presentación, la demandada precisó que el inmueble es un relleno sanitario y que del boleto de compraventa se desprende que el adquirente se comprometió a respetar una serie de restricciones destinadas a la preservación ambiental de las áreas de población circundantes, acuíferos y atmósfera. De ese documento surge que está prohibido para el señor Cambrea y

para futuros adquirentes o explotadores del bien -entre otras actividades- realizar movimiento de suelos, reabrir, en cualquiera de sus formas, el módulo de relleno sanitario, sobrepasar los límites de peso permitidos por los entes de fiscalización, perforar en modo alguno las membranas de contención de líquidos lixiviados, colocar columnas o plataformas de traspaso. En ese contexto, la accionada afirmó que la tasación presentada por la parte actora no ponderó las circunstancias mencionadas y su impacto en el valor real del inmueble, y ni siquiera menciona la depreciación en el precio de la limitación en su destino.

En ese marco, resulta excesivo el señalamiento que la alzada le realiza a CEAMSE relativo a que no efectuó su propio cálculo del valor de los inmuebles, así como las gravosas consecuencias que derivan de ello. En efecto, le asiste razón al recurrente en cuanto a que la ley arancelaria no exige ninguna formalidad en el modo de valuar los bienes, sino que se limita a disponer que se dará vista "al profesional y al obligado al pago del honorario, para que en el plazo de tres (3) días estimen dichos valores". Es decir, el régimen arancelario no obliga a tasar el bien, sino que invita a las partes a que manifiesten en tal sentido.

Al respecto, cabe destacar que el CEAMSE, al contestar la estimación del monto del proceso practicada por los actores, tras cuestionarla, postuló que a todos los efectos se tomara el valor consignado en el boleto de compraventa (v. fs. 7 del escrito del 17/10/2019 "Contesta traslado e impugna tasación – Fija monto del proceso – Manifiesta – En subsidio adhiere y formula reservas – Caso federal").

En tales condiciones, la aplicación que realiza el *a quo* del artículo 23 de la ley 21.839 importa desconocer las constancias del expediente antes reseñadas, para imponerle a la accionada una carga procesal desmedida que excede la finalidad de la norma en lo vinculado a este aspecto, que no es otro que evidenciar el disenso con la estimación de la otra parte en el proceso y establecer

los valores de referencia para discernir quién cargará con las costas de la tasación judicial a practicar, tal como la misma cámara lo consigna al rechazar el recurso extraordinario (párr. 10, punto 6, resolución del 17/11/20).

Así entendida la cuestión, esa hermenéutica se opone a la jurisprudencia de la Corte según la cual, cuando la ley emplea determinados términos, la regla más segura de interpretación es que no son superfluos sino que su inclusión se ha realizado con algún propósito de allí que es deber del intérprete dar pleno efecto a la voluntad del legislador (Fallos: 326:1778, "Alianza Frente por un Nuevo País"; 344:3070, "Neuquén, Provincia del", entre muchísimos otros).

Cabe agregar que la disconformidad de CEAMSE con la estimación efectuada por los letrados quedó exteriorizada en el expediente y, de las citadas presentaciones, surge la evidente disparidad de criterios existente entre las dos posturas. Así las cosas, no correspondía que la cámara estableciera la base regulatoria sino que ordenara que se cumpliera con el trámite previsto por el artículo 23, segunda parte, de la ley 21.839. Además, los letrados y CEAMSE habían expresado su conformidad con la realización de una tasación de los inmuebles por vía pericial (escrito de la actora del 10/10/2019 "Estiman monto del proceso – Adjuntan tasación – Se corra traslado al obligado al pago – Eventualmente se designe perito tasador de oficio – Se forme incidente – Se reserven las actuaciones en secretaría"; y escrito de la demandada del 17/10/2019 "Contesta traslado e impugna tasación – Fija monto del proceso – Manifiesta – En subsidio adhiere y formula reservas – Caso federal").

En conclusión, el pronunciamiento recurrido resulta descalificable en virtud de la doctrina de la arbitrariedad de sentencias, puesto que no constituye una aplicación razonada del derecho vigente a las circunstancias comprobadas de la causa, lo que afecta los derechos y garantías reconocidos en los artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional.

–V–

Por todo lo expuesto, opino que corresponde dejar sin efecto la decisión recurrida y devolver las actuaciones para que —por quien corresponda— se dicte una nueva ajustada a derecho.

Buenos Aires, 17 de octubre de 2022.

ABRAMOVICH COSARIN Victor Ernesto
Firmado digitalmente por ABRAMOVICH COSARIN Victor Ernesto
Fecha: 2022.10.17 08:45:43 -03'00'