



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

53073/2007

GUERRERO MARIA ROSA c/ HEREDEROS DE LA SRA
EVELINA FLORINDA CAROLINA D'ORSI s/ESCRITURACION

Buenos Aires, de mayo de 2022.- FMC

AUTOS Y VISTOS:

I.- Son elevadas las actuaciones para conocer los recursos de apelación interpuestos contra la resolución dictada el 19 de octubre de 2021, en la que, adoptando como base regulatoria la suma de \$ 1.316.533, correspondiente a la valuación fiscal del inmueble objeto de autos incrementada en un 50%, el *a quo* reguló los honorarios de la Dra. Elisa Noemí Arias y del Dr. Julio Narciso Aguilar, letrados patrocinantes de la parte actora, en 37,627 UMA y 8,116 UMA, respectivamente; los de la perito calígrafa Flavia Roxana Pittis, en 14,96 UMA, y los de la escribana Josefina Esther Palenzona, en 12,823 UMA.

Mientras que la actora los apela por altos, la perito y la escribana lo hacen por considerar los suyos reducidos, quejándose ésta última, en particular, de la base regulatoria empleada y de que no se hubiera aplicado a su respecto la ley de arancel notarial.

II.- Corresponde establecer, en primer término, que la ley 27.423 reglamenta los aranceles de los abogados, procuradores y auxiliares de la justicia en general, pero existen sujetos que intervienen en los procesos judiciales convocados con una finalidad específica, tales como los escribanos, cuyos honorarios se rigen por su normativa particular.

En efecto, la escribana Palenzona fue designada para otorgar la escritura traslativa de dominio que el juez de grado suscribió supliendo a la parte vendedora, actividad que no es equiparable a la de un perito y que se encuentra regida por el Decreto



1208/1987, como cualquier operación de compraventa de inmuebles entre particulares.

Tal como señala el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, a través del dictamen de la Comisión de Arancel aprobado por el Consejo Directivo el 27 de abril de 2022, emitido a requerimiento de este Tribunal, “el otorgamiento de una escritura pública de compraventa es estrictamente una labor notarial fideifaciente y no un conocimiento que se aporta en procura del mejor desarrollo y prueba dentro del proceso (...) Por tal motivo, entendemos que la escribana autorizante, en ningún caso actúa como perito auxiliar de la justicia sino como profesional del derecho a cargo de una función pública delegada por el propio Estado que comprende la administración de fe pública para los actos que legalmente así lo requieran, en pos de garantizar la seguridad jurídica” (ver oficio recibido a través de DEOX el día 5 del corriente mes y año).

Es así que se considerarán, en primer término, los honorarios fijados a los letrados y a la perito calígrafa, abarcados por el ordenamiento arancelario general, y, luego, los de la escribana, a la luz de su régimen específico.

III.- Los letrados de la actora y la perito consintieron que se adoptara como base regulatoria la valuación fiscal del inmueble incrementada en un 50%, fijada por el “a quo” con invocación de lo dispuesto en la primera parte del artículo 23, inciso a), de la ley 27.423.

En efecto, la experta, al fundar su recurso, señaló que “deben los emolumentos adecuarse a los honorarios de los demás profesionales que han intervenido en la causa, porque se computa sobre la misma base regulatoria”, pero no la objetó.

Ponderando la naturaleza, importancia y extensión de los trabajos realizados; las etapas cumplidas; la base regulatoria establecida; la proporción que deben guardar los honorarios de los





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

peritos con los de los letrados; la incidencia de su labor en el resultado del pleito; lo dispuesto por los artículos 1, 16, 21, 22, 23, 29, 46 y 51 de la ley 27.423 y el valor de la UMA establecido por la Acordada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación N° 28/2021 para la fecha de la regulación y por la N° 4/2022 para la actualidad, se confirman, por ser ajustados a derecho, los fijados a la Dra. Elisa Noemí Arias y al Dr. Julio Narciso Aguilar, letrados patrocinantes de la parte actora, y se elevan los de la perito calígrafa Flavia Roxana Pittis a 22 UMA, equivalentes al día de la fecha a pesos ciento sesenta y tres mil seiscientos cincuenta y ocho (\$ 163.658).

El Dr. Gastón M. Polo Olivera deja constancia de que, pese a entender que la ley 27.423 citada no es aplicable a la labor desarrollada durante las etapas procesales concluidas durante la vigencia de la ley 21.839 y su modificatoria 24.432, o que hubieran tenido principio de ejecución (conf. doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en autos “Establecimiento Las Marías c/Misiones, Provincia de s/acción declarativa” del 4/9/2018), adhiere a la solución propuesta, con la que coincide, aun de conformidad con este criterio.

IV.- Tal como se señalara *supra*, el honorario de la escribana Josefina Esther Palenzona debe ser establecido con aplicación de lo prescripto por el Decreto 1208/1987, que, en su artículo 2°, lo fija en un 2% del monto del acto.

La escribana sostiene en su apelación que dicho porcentaje debe ser calculado sobre el valor real del inmueble, que estimó oportunamente en U\$S 118.000, sin objeción de la actora, convertido a pesos según la cotización del dólar contado con liquidación, y adicionársele un 50% por tratarse de una actuación judicial, en virtud de lo establecido por el artículo 4° del mencionado decreto.



La actora, al contestar el traslado de estos fundamentos, reconoce que no cuestionó aquella valuación porque era la de mercado, pero argumenta que el honorario debe ser calculado sobre el valor de referencia del inmueble (VIR), pues las normas notariales basan en él el precio de los actos escriturarios.

Ahora bien, el artículo 2° del Decreto 1208/1987 establece como principio general el honorario de los escribanos en el 2% sobre el monto del acto o contrato, determinado con arreglo a las bases que se fijan en el artículo 3°, que se transcriben a continuación en su parte pertinente:

“a) Sobre el precio asignado a los bienes;

“b) Sobre el valor asignado a los bienes por las partes o el establecido para el pago de los impuestos o valuaciones fiscales; (...)

“f) El honorario se determinará sobre valores actualizados al momento de prestarse el servicio profesional de acuerdo a las siguientes bases:

“I) Cuando hubiere boleto de compraventa y hayan transcurrido desde su celebración noventa (90) días, se aplicará desde la fecha de este contrato, sobre el precio convenido por las partes, el Índice de Precios al Consumidor Nivel General publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

“II) Sobre el precio de adquisición del transmitente aplicando el índice de actualización previsto en el apartado anterior. En el supuesto de existir mejoras posteriores a la adquisición se aplicará igual criterio a partir de la fecha de su incorporación.

“En todos los casos se tomará el mayor valor que resulte de la aplicación de las bases antedichas”.

Toda vez que el precio del boleto de compraventa se encuentra absolutamente depreciado, dado que fue establecido en pesos en el año 1976, resultará obviamente inferior a cualquier otro valor que se considere, aun actualizado por índice de precios.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Por otra parte, ni el valor fiscal ni el valor de referencia (VIR) del bien, dispuesto por la AGIP a los efectos del pago del impuesto de sellos en las operaciones sobre inmuebles, son los empleados por los escribanos para calcular sus honorarios en las operaciones en las que intervienen, tal como señala la actora, pues nunca representan el valor real de los bienes.

Toda vez que ninguna de las opciones previstas por el artículo 3° es viable en este caso de particulares características, en el que la escribana no fue designada por la compradora ni pactó con ella sus honorarios, debe recurrirse al valor real de mercado, que aquélla estimó en U\$S 118.000 y que la actora aceptó como tal.

Se ha sostenido reiteradamente que los honorarios de los profesionales deben ser fijados sobre valores actuales y reales, y ésta es siempre la premisa en todos los regímenes arancelarios que disponen mecanismos para establecerlos.

En este mismo sentido, el dictamen del Colegio de Escribanos antes mencionado subraya lo dispuesto por el artículo 3° del Decreto 1208/1987 en su inciso f) y sostiene que “cuando un escribano autoriza una escritura, pone en juego su responsabilidad civil, penal, tributaria y administrativa y responde por el otorgamiento de un título válido y perfecto. En caso de daño, el escribano responderá por el valor real del inmueble o los inmuebles objetos de su escritura, motivo por el cual el honorario resulta un porcentaje del valor real de dichos bienes”.

V.- Por otra parte, este Tribunal ha sostenido recientemente que, al tiempo de determinar el valor real de los bienes objeto de un juicio, no es posible soslayar que un inmueble tasado en una cantidad de dólares estadounidenses, según los usos y costumbres del mercado inmobiliario nacional, no puede ser adquirido con la suma de pesos equivalente según su cotización oficial, pues las disposiciones legales vigentes permiten comprar -a quienes se



encuentran autorizados para ello- no más de doscientos dólares mensuales (Comunicación A 6815/2019 del 28/10/19 del BCRA); operaciones éstas que, por lo demás, se encuentran gravadas por el impuesto PAIS y la percepción prevista por la resolución general de la AFIP 4659/2020. Ello obliga a recurrir a la cotización de otro tipo de dólar que sí pueda ser adquirido en cantidades suficientes y de modo legal (esta Sala, en autos “Arias, Delia Consolación s/sucesión ab-intestato”, 7 de marzo de 2022, entre otros).

Tal como se ha señalado, en el actual contexto normativo, la cotización del dólar tipo vendedor que establece el Banco de la Nación Argentina no resulta equivalente el "valor real" del dólar estadounidense, ya que, con esa cantidad de pesos, hoy no es posible adquirirlos (CNCiv Sala H, “Arfaras Pablo Antonio c/ Auguet Jorge Omar s/ consignación”, 20/12/2021; íd. Sala G, “C.B.A.O. c/ M.A.M. y otro s/medidas precautorias”, 24/02/2022).

Por ello, el Tribunal entendió que el valor de los inmuebles estimados en dólares debía ser convertido a pesos según la cotización del dólar MEP, por ser el mecanismo legal y menos costoso para acceder sin límites a la moneda extranjera (CNCiv Sala L, “O., S.A. y otros c/ B., A.G. s/atribución de uso de vivienda familiar”, 5/11/2020), cuyo precio deriva de la compra y venta de títulos públicos y cuya cotización puede ser conocida por el público por medio de las diferentes vías de información periodística, lo cual otorga publicidad y transparencia a tal valor de conversión (conf. CNCiv Sala M, “Bazo, Susana C. c/ Cano Vázquez, Horacio E. s/ ejecución”, 29/04/21; íd. Sala K “Consortio Juramento 2148 c/ Wencelblat, Laura s/ejecución de expensas”, 20/09/2021; íd. Sala J, “Club Atlético Cultural c/Club Atlético Huracán s/amparo”, 29/11/2021).

Según la cotización del dólar MEP al día de la fecha -\$ 205,66-, la base de cálculo asciende a la suma de \$ 24.267.880.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Al 2% de ese valor debe adicionarse el 50%, en los términos del artículo 4° del Decreto 1208/1987, por tratarse de una escritura judicial.

Por todo lo expuesto, se eleva la retribución de la escribana Josefina Esther Palenzona a pesos setecientos veintiocho mil treinta y siete (\$ 728.037).

Regístrese y devuélvase. Hágase saber que la presente resolución será remitida al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su decreto reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. Resolución n° 701/2020 del Tribunal de Superintendencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.

GABRIEL GERARDO ROLLERI

PATRICIA BARBIERI

GASTON MATIAS POLO OLIVERA

