

TASACIONES EN SEDE JUDICIAL: ¿a quién corresponde encomendar su práctica?

Régimen del Ac. S.C.B.A. 2728/96, sus modificatorios y complementarios.

(Especial para "La Ley". Publicado en "Doctrina Judicial", Año XX, N° 21, 26/5/04, pag. 233.

Sergio O. Bertone
Abogado y arquitecto

Asesor legal consultor del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires
arquitecturalegal@yahoo.com.ar

I.-Introducción

Durante 1996, la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires aprobó (mediante la normativa aludida supra) el reglamento vigente para la confección de listas y designación de oficio de profesionales auxiliares de la justicia. En el anexo II de dicha norma se enumera con notable precisión un extenso catálogo de especialidades acerca de las cuales la prueba pericial puede versar, consignándose asimismo los correlativos títulos universitarios estimados idóneos para practicar los dictámenes.

Se detalla, además, en el anexo I (arts. 1° y 12°) que dicha lista reviste carácter taxativo, lo cual resulta complementado por la disposición contenida en el art. 26° del acuerdo 2873 / 99 del máximo tribunal bonaerense.

II.-La cuestión de las incumbencias profesionales

Sin embargo, grande resulta la sorpresa al advertir que se reserva allí en forma exclusiva la especialidad "*Fijación de valores de mercado de bienes muebles e inmuebles*" a los martilleros y corredores públicos, excluyendo de tal manera a los arquitectos e ingenieros de la posibilidad de practicar tales dictámenes, lo cual a mi entender amerita las siguientes objeciones:

En cuanto al punto en cuestión, la cabeza del Poder Judicial provincial se apartó de:

1)La abundante construcción jurisprudencial generada al respecto: a guisa de ejemplo, se ha decidido que "*El dictamen del martillero no puede reemplazar a la pericia realizada por un ingeniero o arquitecto, en lo que se refiere a la tasación de inmuebles*" (C.N.Civ., Sala C. 22-4-

69, E.D., v. 27-818). (En igual o similar sentido C.N.Civ., Sala A, 25-2-64; C.N. Civ., Sala C, Noviembre 9 de 1977, L. L., 1978-B; CNCiv., Sala A, 30-4-80, E.D. 90, p. 279, ídem Sala C , 23-4-76, L. L., 1976-C, 180 ; ídem 23-6-81 , L. L. , 1982-A , 424).

2)La normativa federal vigente que atribuye a los poseedores de dichos títulos la incumbencia específica de tasar y valorar inmuebles. En efecto, el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación, en uso de las facultades concedidas por el art. 22° inc 11 de la ley 22.520, dictó la resolución 133/87, donde dispone expresamente que es de incumbencia del arquitecto *“Realizar relevamientos, tasaciones y valuaciones de bienes inmuebles”*. En similar sentido había reglamentado previamente las incumbencias de los ingenieros (Res. M.C.E. 1560/80, art. 61° ley 22.207). (1) (2) (3)

Puede adunarse a ello que es a esos profesionales a quienes el Estado Argentino confía encontrar el más certero de los valores de los inmuebles cuya expropiación haya sido declarada de utilidad pública (art. 5° ley orgánica del Tribunal de Tasaciones de la Nación 21.626).

3)La doctrina que había cimentado mediante sus propias decisiones administrativas (v.gr., resoluciones SCBA 999/96, 439/96, 440/96, 442/96, 521/96, 635/97, 1503/97 –entre otras-).

Resulta especialmente ilustrativa la primera de las nombradas, pues surge de su primer considerando *“Que es criterio de este tribunal que en caso de existir títulos de grado universitario en una determinada especialidad pericial, no corresponde hacer lugar a la inscripción de profesionales con títulos de menor nivel académico”*.

No por obvio puedo evitar recordar que (al menos, hasta que egrese la primera promoción de la carrera creada por ley nacional 25.028) el título de martillero y corredor público no será un título de grado universitario.

4)Sus propios precedentes, ya que correctamente tenía dicho ese tribunal supremo que no es facultad de las autoridades provinciales reglamentar mediante leyes locales incumbencias para un título de validez nacional (sentencia del 11 de diciembre de 1984, causa 1187, in re: Beovide, Enrique Horacio).

5)Lo expresamente dispuesto al respecto por el C.P.C.B.A., que en forma prístina ordena la subasta de los inmuebles por martillero público, reservando a arquitectos e ingenieros la tasación de los mismos (arts. 565° y 566°), normas de las cuales la Corte provincial

no puede prescindir por vía de reglamentación (art. 861° del citado cuerpo legal y 32° inc. k ley 5.827).

De tal manera, debo necesariamente concluir en que la inclusión de unos y exclusión de otros importa haber ejercido de hecho una facultad reservada a la Nación (al atribuirle un alcance que no tiene al título de martillero, cuando ninguna ley federal les concede a los mismos realizar dictámenes de tasación en sede judicial). Puntualizo adicionalmente que la ley 20.266, en tanto reglamentaria de una profesión, es de naturaleza local –o sea, no apta para reglamentar incumbencias de un título de validez nacional-, y ni aun así surge expresamente de ella tal facultad.

Apareja, además, la privación contra legem del derecho al ejercicio profesional para el cual el Estado Nacional formó y licenció a aquellos universitarios de grado, tutelado por los arts. 14° y 17° de la C.N., y varios tratados dotados de jerarquía constitucional.

A todo evento, la atribución genérica de las provincias de organizar su administración de justicia no puede ser vehículo para disponer en uso de facultades delegadas en el Congreso de la Nación. La misma provincia de Buenos Aires así lo ha establecido en la ley orgánica de su Poder Judicial 5.827 (art. 32° inc. k in fine).

III. La cuestión de los fundamentos del dictamen pericial

En un segundo orden de ideas, la cuestión sub examen puede ser analizada desde el punto de vista del requisito esencial que el Código ritual exige para todo dictamen pericial: en efecto, dispone el art. 472° de dicho ordenamiento con relación a tales piezas que *“Contendrán la explicación detallada de las operaciones técnicas realizadas y de los principios científicos en que los peritos funden su opinión”*.

Tal requisito halla sustento en que (de otra manera) no resultaría posible discernir acerca de la “razón de los dichos del perito” de modo tal de saber si se cumple o no con la exigencia de fundamentación que resulta imprescindible para que el acto pueda alcanzar sus fines.

En otras palabras, no puede sino resultar violatorio del derecho de defensa en juicio aquél dictamen que no se baste a sí mismo de manera en que permita conocer claramente el camino lógico que lleva a las conclusiones a que se arriba (y, en su caso, atacarlo mediante los remedios procesales pertinentes).

Al respecto, se ha decidido que *“Resulta inadmisibile la pericia en la cual el experto expone su opinión personal, sin fundamentarla en ningún principio científico ni dar explicación de tal jerarquía, ni indicar los antecedente técnicos que la sustentan”* (S.C.B.A., 15/7/75, AS, 975-588); y que *“Carece de trascendencia la labor pericial del tasador que se limita a una mera relación en cuanto a la ubicación, designaciones según título y la nomenclatura catastral, la descripción de las comodidades, su antigüedad, estado de conservación, importancia de la zona y orientación del inmueble, sin que en ningún momento aparezca el más mínimo fundamento técnico o científico –v.gr. fórmula Ross Heideck-“* (Cam. 2ª, Sala I, L.P., causa B-46.322, reg. sent. 103/79).

En concordancia con tales niveles de aproximación a la problemática planteada (es decir, general y particular) se ha resuelto también en la jurisdicción nacional: se tiene decidido que *“Carece de valor probatorio la pericia en la cual el experto, contraviniendo la norma del art.472 del Código Procesal, no proporciona la explicación detallada de las operaciones técnicas realizadas para llegar a sus conclusiones y de los principios científicos en que funda su opinión ”* (C.N.Civil, Sala E, Julio 23 de 1986, La Ley Tº 135 página 1237 -21799-S); y que *“Es nula la pericia realizada por quien carece de título habilitante para expedirse sobre el punto sometido a su dictamen, si la profesión correspondiente se encuentra reglamentada* (C.N.Civ., Sala A, 25-2-64, L.L., v.116, p.786, 10.853-S), *como ocurre con la tasación de un inmueble efectuada por quienes no son ingenieros ni arquitectos* (C.N.Civ., Sala A, 17-6-82, L.L. 1983, v.C, p.602, 36.411-S).

No puede soslayarse, asimismo, que es precisamente con relación a esos principios científicos que el Juzgador estimará la fuerza probatoria del dictamen pericial (art. 474º CPCBA).

Con tal sustento, reflexiono acerca de que ni en hipótesis podría calificar para realizar un correcto dictamen pericial de tasación quien carezca de una altísima especialización relativa, v.gr., al diseño y a los procesos constructivos, los análisis geométrico-distributivos, formales y espaciales; la expectativa de vida útil de los edificios, el uso de las tablas de Ross-Heideck, las diferencias entre tasación por método de comparación, por método físico y por valor de reposición; las posibilidades evolutivas del inmueble, las patologías, las leyes que regulan el uso del suelo y los reglamentos edilicios, los estudios planialtimétricos de los lotes, etc.

Un vuelo extra de la mente me lleva a tratar de imaginar cómo haría, quien no tuviera ese grado de conocimientos, para tasar en un mundo

tecnológico que tiene ya docenas de sistemas constructivos para erigir un simple muro –y así de variados son sus costos-; edificios inteligentes, ventanas oscilobatientes, mampuestos de hormigón gaseoso. No hay por qué asumir, tampoco, que todas las edificaciones a examinar estarán concluidas, ni descartar la posibilidad de que haya que expedirse conjuntamente sobre cosas inmuebles y cosas muebles destinadas a convertirse en inmuebles por accesión, que se encuentren en obra. (2)

Piénsese en edificios especiales por su función, de esos de los cuales no suele haber otro recientemente vendido para compararlo (v.gr., si la cuestión versara sobre un edificio destinado al culto funerario).

IV.- La situación actual: la resolución SCBA 837 / 00

Después de los embates que lógicamente dirigieron contra el reglamento las asociaciones que agrupan a los profesionales perjudicados por el nuevo régimen, la Suprema Corte dictó la resolución de referencia, donde aclara enfáticamente que *“Los martilleros se encuentran excluidos de la actividad pericial de tasación, conforme surge del art. 8º de la ley nacional de martilleros 20.266, incorporada al Código de Comercio, no correspondiendo en consecuencia la desinsaculación de martilleros para realizar tasaciones”* (4to considerando), ordenando en consecuencia a los jueces designar profesionales con incumbencia para dicha labor (art. 2º). Asimismo, mediante la ratificación simultánea de la Res. S.C.B.A. 3176 / 97 reconoce a los arquitectos la facultad de realizar valuaciones de mercado (art. 1º) (5)

Considera así implícita tal tarea en la especialidad “arquitectura”, pero sin embargo deja al mismo tiempo subsistente y separado de ella aquél rubro denominado *“Fijación de valores de mercado de bienes muebles e inmuebles”*, lo cual sigue constituyendo virtualmente una reserva de él en favor de martilleros y corredores públicos, dada la lectura lineal de la tabla de simple entrada que conforma.

En la práctica, esta resolución produjo una confusión extraordinaria.

V.- Disquisiciones sobre cómo determinar los alcances de la prueba a rendir.

Corresponde al Juez de la causa decidir la especialidad que debe tener el experto, aunque dentro del listado taxativo que con tal fin se ha elaborado. (art. 26º Ac. S.C.B.A. 2873 / 99).

Pero....¿Cuál es el criterio donde fincará la distinción para determinar cuándo se está ante la necesidad de practicar una pericial de tasación (de ejecución prohibida para los martilleros), y cuándo corresponde la prueba cuyo objeto es “fijar valores de mercado”?

Como primera aproximación, podría decirse que el Código Civil se refiere a expresamente a “tasaciones” v.gr. en los arts. 408º, 449º, 3466º y 3589º, e implícitamente lo hace al referirse *“al valor íntegro, cualquiera sea el precio en que se hubiera vendido el inmueble”* (art. 3186º); y alude a “avaluación” en los arts. 589º y 1549º. De muchísimas otras disposiciones legales (v.gr., art. 27º dcto-Ley de la Provincia de Buenos Aires 8904/77; 566º C.P.C.B.A.; leyes 21.499 y 21.626) surge la necesidad de practicar tasaciones.

Pero aquello que cabe inferir de los reglamentos de la S.C.B.A., es que cuando se trata de “fijar valores de mercado” se pretende una suerte de tasación no científica –la que pone a cargo de martilleros-, y cuando se trata de “tasar” reserva, ahora si, la confección de dictámenes a profesionales universitarios. Al respecto, remito al dictamen integrante de la Res. S.C.B.A. 3176 / 97, ratificada por su similar 837/00, art. 1º. (5)

El primer conflicto que ello genera estriba en que en el régimen procesal de la provincia de Buenos Aires no existe un dictamen pericial “no científico” (art. 472º C.P.C.B.A.), por lo cual cualquier “fijación de valores de mercado” deberá ser fundada, bajo sanción de nulidad.

Por otra parte, está más allá de cualquier duda que de tener lugar la llamada prueba pericial de “fijación de valor de mercado de inmuebles” ella también está reservada a profesionales universitarios, por las razones expuestas en el apartado II-3 precedente, lo cual además ha sido recepcionado judicialmente: *“El ingeniero civil, o el arquitecto, por su profesionalidad específica pueden efectuar tasaciones, pericias o dictámenes, con opiniones debidamente fundadas, en todas aquellas cuestiones relacionadas con el valor venal de inmuebles, entre otras labores específicas”* (C.N.Civ., Sala C. 23-6-81, L.L. 1982-A-424). En el mismo sentido se ha expedido la Dirección Nacional de Gestión Universitaria en dictamen fechado el 21-4-97-nota. D-N-G.U. 487- ref. act. D.N.G.U. 210-97, al expresar que *“Esta Dirección entiende que la valuación y tasación de los bienes inmuebles lleva implícita –como una de las variantes atener en cuenta- la valoración inmobiliaria de mercado. Por tal motivo, considera ésta*

como una de las competencias que la resolución 133/87 ha establecido para el título de arquitecto”.

Para los supuestos en que se valúa con base en el método de comparación, el Tribunal de Tasaciones de la Nación se ha expedido considerando a la operación una modalidad de la tasación (norma T.T.N. 3, aprobada por resolución de la presidencia 27/02).

Es que ya se tase o se valúe, o como quiera llamársele, y aún cuando sólo se estime, siempre se trata de fijar el valor de algo. Pero hay un método para cada modalidad de tasación (excepto para la mera estimación, sobre la que me explayaré infra), y el de aquella que tiene por objeto la fijación de valores de mercado se conoce con el nombre de método de comparación. Al respecto de ésta herramienta, podría decirse ejemplificativamente que su manejo involucra necesariamente: a) estar capacitado para discernir acerca de qué objeto arquitectónico es comparable, y cuál no; b) dominar la ciencia del planeamiento urbano, para conocer las posibilidades potenciales de desarrollo del área de implantación del objeto; c) conocer cómo ponderar positiva o negativamente las diferencias y deficiencias constructivas, funcionales y espaciales entre objetos comparables (pues de hecho no cabe predicar la existencia de dos edificaciones exactamente iguales).

Es decir, una cosa es fijar un valor de mercado utilizando esta herramienta, y muy otra es hacerlo sin aplicar método científico alguno (es decir, acudiendo al conocido “ojo de buen cubero”, o al “método de los dígitos oscilantes” –más o menos-).

Creo, a contrario sensu, haber sustentado por qué una tasación estimativa (es decir, sólo fundada en la impresión de experto) resulta por sí misma (4) inadmisibles en el proceso judicial. Pero aún si flexibilizara mi posición respecto a ellas, debería decir que a tal modo o categoría de operaciones de tasación la ley también los incluye con referencia expresa a su práctica en sede judicial, cuando –aquí si, con reenvío a incumbencias preexistentemente regladas- regula el ejercicio profesional de la arquitectura y la ingeniería, y las define y arancela en consecuencia (v.gr. jurisdicción nacional, art. 2º dcto. ley 6070 / 58; arts. 80º y 76º inc. 1 dcto ley 7887/55: *“Tasación estimativa: la apreciación del valor económico de la cosa se realiza por impresión de experto basada en comparaciones de valores no analizadas técnicamente. Podrá ser comunicada de palabra o por escrito al comitente, con explicaciones relativas a las razones de la estimación”*. En similar sentido, leyes de la pcia. de Bs. As. 10.416 y 10.405, y decreto 6964/65 (arts. 8º del tit. I, y 1º inc. a del tit. IV).

Así las cosas, apartándome de la confusión introducida por el art. 1° de la Res. S.C.B.A. 837/00 (5), y con base en la línea argumental que he desgranado en este apartado, no puedo sino sostener que lo que la S.C.B.A. ha hecho en realidad mediante el dictado de ella (especialmente por sus categóricos 4to considerando y art. 2°) es fulminar la designación de martilleros y corredores públicos para la realización de cualquier dictamen pericial cuya finalidad sea la valuación de un inmueble por su naturaleza o por accesión, cualquiera sea su objeto y método (pues en todos los casos estamos en presencia de tasaciones).

VI.- Conclusiones

- a) Ninguna tasación (lo cual incluye a la “fijación de valores de mercado” del Ac. S.C.B.A. 2728/96) realizada dentro del proceso civil y comercial de la provincia de Buenos Aires puede ser encomendada a quien no esté diplomado en arquitectura o ingeniería, sin contrariar con ello toda ley, doctrina y jurisprudencia que alguna vez haya versado sobre ello. Asimismo, corresponde tener en cuenta, al respecto, el delito tipificado en el art. 247° 1er párrafo del Código Penal.
- b) Hay sinonimia entre valuar y tasar.
- c) La llamada “fijación de valores de mercado” es sólo una de las modalidades de la tasación, y no un instituto diferente (art. 76° dcto. ley de la Nación 7887/55 rat. por ley 14.467; arts. 1° a 3°, título IV, decreto de la pcia. de Bs. As. 6964/65; norma T.T.N. 3). Su método es el de determinación del valor por comparación. Si no hay método empleado, la tasación es inadmisibles (472° C.P.C.B.A.).
- d) Aún cuando se predicara una diferente naturaleza de la tasación y la valuación, está fuera de discusión que ésta última en cualquier caso debe ser fundada (para adecuada garantía de partes y peticionarios), y está reservada a profesionales de grado universitario por un plexo de actos administrativos federales que ninguna provincia puede desconocer (C.N., arts. 14°, 17°, 31° y 75° inc. 22), sin invadir asimismo la órbita de las instituciones universitarias, cuya autonomía y autarquía han sido garantizadas por la Constitución del Estado (C.N., art. 75 inc. 19; ley 24.521, arts. 42° y 85°).

e) Las incumbencias profesionales son de interpretación restrictiva. La habilitación para dictaminar en sede judicial debe ser expresa, y surgir de actos administrativos dictados por organismos competentes para hacerlo, conforme delegación expresa plasmada en leyes federales. Nunca de leyes reglamentarias.

Notas:

1) En la actualidad rigen la materia los arts. 42° y 85° de la ley 24.521, en el marco de la cual el Consejo Superior de la Universidad Nacional de Rosario dispuso mediante resolución 6/98 en términos exactamente iguales a los de la Res. Ministerial 133/87 para los arquitectos que forma esa casa de altos estudios, habiendo ejerciendo oportunamente el Ministerio la mera función de contralor que le reserva la ley, y dictado en consecuencia el pertinente acto administrativo aprobatorio (Res. M.C.E. 2284/98).

2) En el mismo sentido (y con mayor amplitud aún), Res. (C.S.) U.B.A. 1415/83, reglamentaria de las incumbencias de arquitectos, a la que hoy cabe tener por válida, correspondiendo en todo caso su contralor y ratificación por el M.C.E. (art. 3° C.C.; art. 42° ley 24.521). En ella, la U.B.A. extiende la competencia de sus egresados a la tasación de cosas muebles, lo cual parece correcto si se trata de elementos constitutivos de los edificios (v.gr., carpinterías no colocadas pero acopiadas, ladrillos apilados en una obra, etc.).

3) Cuando se trata de campos, la habilitación para tasarlos es exclusiva de los ingenieros agrónomos, en todo aquello que no sea producto de la acción de edificar. Cuando se trata de predios urbanos sin edificar, pareciera que corresponde encomendar el dictamen a los agrimensores e ingenieros geógrafos (Res. M.E.J.N. 432/87). Cuando se trata de obras de planeamiento urbano -v.gr., un complejo habitacional- la competencia es exclusiva de los arquitectos, según surge de la interpretación armónica de las resoluciones M.C.E. 1560/80, M.E.J.N. 607/87 y M.E.J.N. 133/87.

4) Considero que una “tasación estimativa”, en el sentido en que las define la ley, sólo sería admisible si se encuentran reunidos además los requisitos del art. 472° del Código adjetivo (lo cual tendría lugar si aquella se integra con una determinación del valor del objeto por método físico (vulgo “tasación científica”), indicando el experto por qué razones estima que cabe apartarse de los guarismos así determinados en homenaje a una hipotéticamente diferente realidad de un determinado mercado. Es, por otra parte, la única manera en

que el juez de la causa se encontrará debidamente ilustrado a fin de decidir qué valor corresponde adoptar y fijar definitivamente.

5) En el dictamen receptado por la Res. S.C.B.A. 3176 / 97 (que resulta ratificada por su similar 837/00, art. 1º) la Subsecretaría de Planificación había sostenido que *“Mayor diferencia de perfil profesional que la señalada por los títulos universitarios enumerados – todos ellos con competencia para realizar la tasación de bienes en base a principios científicos- es la que existe entre cualquiera de ellos y el martillero, a quien la ley nacional 20.266 (incorporada al Código de Comercio) habilita para informar sobre el valor venal o de mercado para cuyo remate los faculta la ley...”*.

Pero, en primer lugar, el concepto de “perfil profesional” ya no existe en nuestro derecho -el dcto. P.E.N. 256/94 ha sido implícitamente derogado por el art. 85º de la ley 24.521-; en segundo, el Código ritual sólo prevé la prueba pericial de tasación, y no la de informes del valor venal, la que de tener lugar debería practicarse en forma analógica a aquella (376º y 472º C.P.C.B.A.); en tercero, distinto es hacerlo en el marco del derecho privado que en un proceso judicial, ya sea de jurisdicción contenciosa o voluntaria, y por último, surge del mismo dictamen que *“En opinión de esta Secretaría, la competencia de los arquitectos para establecer la valoración inmobiliaria de mercado – como una de las variables que lleva implícita la tasación- constituye una actividad pericial de la especialidad arquitectura...”* con lo cual le ha reconocido a la “fijación de valores de mercado” la categoría de tasación. Se sigue de allí que se produce una contradicción lógica insuperable entre la ratificación de dicho dictamen, por un lado, y el 4to considerando y el art. 2º de la propia Res. S.C.B.A. 837/00, por el otro.

(*)Nota: con posterioridad a la publicación de este artículo, el M.E.C. y T. dictó la resolución 498/06, la que en su anexo V dispone que es una actividad profesional reservada al título de arquitecto *“Realizar... tasaciones y valuaciones de bienes inmuebles”*