

Expediente: **3428/23**

Carátula: **SUCESION DE AHUALLI ROBERTO JORGE C/ BACHI CECILIA VERONICA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES VI**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **30/07/2024 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

20365504114 - AHUALLI, DAVID VIDAL-ADMINISTRADOR DEL SUCESORIO

90000000000 - SUCESION DE AHUALLI ROBERTO JORGE, -ACTOR

23282228289 - BACHI, CECILIA VERONICA-DEMANDADO

90000000000 - ELIAS, HERNAN EXEQUIEL-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - GOMEZ, FAUSTO MARTIN-POR DERECHO PROPIO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

ACTUACIONES N°: 3428/23



H104067971422

**JUICIO: SUCESION DE AHUALLI ROBERTO JORGE c/ BACHI CECILIA VERONICA s/ DESALOJO - EXPTE N° 3428/23**

**SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 29 DE JULIO DE 2024.-**

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en estos autos caratulados: **SUCESION DE AHUALLI ROBERTO JORGE c/ BACHI CECILIA VERONICA s/ DESALOJO EXPTE. N°3428/23**, y

### **CONSIDERANDO:**

Vienen estos autos a despacho para resolver el pedido de regulación de honorarios formulado en fecha 20/12/2023 por el letrado HERNÁN EXEQUIEL ELIAS, apoderado de la parte actora. Conforme surge de las constancias de autos, resulta procedente lo solicitado, debiéndose también regular honorarios al letrado FAUSTO MARTÍN GÓMEZ, quien actuó como apoderado de la parte demandada, y al perito tasador Martillero JOSÉ FERNANDO HERRERA.

A fin de dar cumplimiento con lo ordenado en el Pto. III de la resolución de fecha 13/12/23, la parte actora, mediante escrito del 20/12/23, ofrece tasación del valor locativo del inmueble realizada por Pro. Urban. (Propiedades y proyectos urbanos, inmobiliaria y arquitectura) de la que surge la suma de \$860.000 mensuales.

Por presentación de fecha 07/03/2024 la parte demandada estima el valor locativo en la suma de \$350.000 mensuales, suma que proviene de la consulta verbal realizada al tribunal de tasación del colegio de corredores inmobiliarios de la provincia de Tucumán, y solicita se ordene el sorteo de un perito tasador.

Al no existir conformidad ni aproximación en la base y atento a lo solicitado, por providencia de fecha 11/03/24 se ordena el sorteo de un perito tasador a fin de que estime el valor locativo del inmueble, de conformidad a lo normado por el art. 39, inc. 4°, de la Ley 5480 (texto consolidado).

Así, resulta sorteado el Perito José Fernando Herrera, quien acompañó su informe en fecha 09/05/2024, en el cual determina respecto del inmueble de calle Pellegrini 570 de esta ciudad que: *“Se trata de una edificación de tres pisos, destinada principalmente a uso comercial. Posee como acceso dos ingresos, uno a través de un portón de madera de cuatro hojas y el otro ingreso a través de dos puertas amplias de blindexPongo en conocimiento que toda la propiedad en su interior presenta deterioro en algunas de sus dependencias, tanto de construcción (revoque, rotura de cerámico y azulejos y sanitarios, etc.) como en instalaciones eléctricas (cables, llaves, artefactos etc.) Por lo detallado informo que si bien la propiedad posee una construcción muy amplia y sólida, en la actualidad presenta varios espacios para refaccionar. Con respecto a la ubicación está situada en una zona muy importante del ejido municipal, rodeada de variados comercios de todos los rubros, y en un lugar privilegiado para ser destinado a establecimientos sanitarios, educativos, deportivos, habitacionales etc. La propiedad tiene todos los servicios en la zona, luz, agua, gas, cloacas, internet, fibraóptica, cable etc. Considerando que si bien el inmueble necesita refacciones importantes, estimo que las dimensiones que posee para cualquier actividad antes mencionadas; sumado a esto la ubicación privilegiada para fines comerciales, es razonable un valor locativo actual de \$ 1.100.000 (un millón cien mil pesos)”*.

En fecha 17/05/2024 el letrado Fausto Martín Gómez impugna el dictamen pericial invocando argumentos a los cuales me remito en honor a la brevedad.

Por su parte, a través de los escritos de fecha 28/05/2024, tanto el letrado apoderado del actor como el perito desinsaculado en autos, contestan el traslado conferido peticionando su rechazo.

Mediante proveído de fecha 14/06/24, como medida de mejor proveer, se le solicita al perito, detalle de los principios en los que funda su dictamen e indique como arriba al valor locativo.

Por presentación del 24/06/24 el perito cumple con lo requerido y manifiesta que: *“Determiné el valor locativo del inmueble, aplicando métodos empíricos convencionales, que surgen de la inspección ocular realizada directamente en la propiedad y que se respalda mediante averiguaciones concretas de valores de inmuebles en la zona. Por lo expuesto ratifico en todas sus partes, lo expresado en la pericia realizada, en la cual detallo: 1. Ubicación y entorno: (El inmueble cuenta con todo tipo de servicios, construido en una zona privilegiada del ejido municipal, para fines comerciales o vivienda) 2. Tipo de construcción: (Local comercial que consta 3 pisos cada uno de 429m2 cubiertos, total 1280m2) 3. Estado de conservación: (La estructura del inmueble, presenta muy buen estado de conservación. Aclaré que su interior necesita refacciones, que se realizarían según el destino comercial que se le pretenda dar) 4. Valor de mercado actualizado: considerando el precio de construcción del m2, que se aplica para la provincia de S.M de Tucumán ( Revista Arquitectura y Construcción) considerando los 1280m2, de los tres salones, totalmente cubiertos, lógicamente aplicando la depreciación correspondiente, por el uso en el paso del tiempo desde su construcción, concluyendo con la oferta y demanda del mercado inmobiliario”*.

Por providencia de fecha 26/06/24 se ordena vuelvan los autos a despacho para resolver.

Al ingresar en el análisis de la cuestión traída a estudio es dable señalar que en la acción de desalojo, el monto del juicio a los fines regulatorios debe determinarse en función de la renta (real o presunta) del inmueble motivo del litigio, correspondiendo la aplicación de las pautas arancelarias previstas en el art. 57 de la Ley N° 5.480, el cual establece que: *“En los procesos por desalojo, el monto será el valor locativo de dieciocho (18) meses, tratándose de locaciones destinadas a viviendas. En las demás locaciones, será de veinticuatro (24) meses o el plazo contractual, si éste fuera mayor. Cuando corresponda se actualizará el valor locativo. En los procesos por consignación de alquileres el monto será el total que se consignare. En los procesos de desalojo en que no hubiere valor locativo, el monto será el que el tribunal determine de conformidad a las pautas de los incisos 2 y 3 del artículo 39”*.

El caso de autos se enmarca dentro de lo prescripto en el último párrafo del precitado artículo, al tratarse de un juicio de desalojo en donde no existe valor locativo. Dado que no hubo conformidad ni aproximación entre las estimaciones realizadas por las partes, se imprimió el trámite previsto en el

art. 39 inc. 4) de la Ley 5480, sorteándose un perito tasador a tales efectos.

La lectura del dictamen presentado y su posterior ampliación me permite advertir que la conclusión a la que arriba el perito se encuentra precedida de un análisis que refiere a la ubicación, descripción del inmueble y distribución de los diferentes ambientes, materiales de construcción y estado de conservación, características de su entorno, tipo de construcción, medidas y método de tasación aplicado.

Ahora bien, con respecto a la impugnación deducida por la parte demandada, en primer lugar, el argumento según el cual el perito realizó el dictamen apartándose de las disposiciones del art. 393 del Código de rito, no

resulta atendible por cuanto la impugnación del informe no es la vía idónea para cuestionarlo, debiéndose haber planteado la nulidad de la inspección ocular.

No desconozco que por el principio *iura novit curia* el Juez tiene la facultad y el deber de suplir el derecho que las partes no invocan o invocan erradamente. Sin embargo, y pudiendo interpretar que con su razonamiento se dirige a obtener la nulidad de la inspección ocular puesto que se vio privado de asistir a la diligencia y hacer las observaciones pertinentes, de igual forma estimo que no se ha configurado perjuicio alguno puesto que pudo impugnar en tiempo y forma el dictamen presentado por el perito y exponer las razones por las que no está de acuerdo con el mismo.

Es que, como es sabido, uno de los presupuestos esenciales de la nulidad es el denominado de "trascendencia", que significa que quien invoca la nulidad alegue y demuestre que el vicio le ocasionó un perjuicio cierto e irreparable, que no puede subsanarse sino con el acogimiento de la sanción. No es suficiente la invocación genérica de haberse quebrantado las formas del juicio, debe existir y demostrarse un perjuicio concreto y su real entidad (L.L.,t. 1.992-D,p.559).

No procede la declaración de nulidad por razones meramente formales. Procurar la nulidad por la nulidad misma constituiría un formulismo inadmisibles que conspiraría contra la recta administración de justicia. Aún en la hipótesis de que un acto procesal se haya cumplido sin observancia de los requisitos establecidos bajo pena de nulidad, la declaración es improcedente si el peticionante no demuestra la existencia tanto de un interés personal cuanto del perjuicio que le ha ocasionado el acto que resulta irregular (L.L., t. 1.992-D, p. 128).

En segundo lugar, el accionado destaca que el perito acompañó dos informes periciales con dos valores locativos distintos lo cual demuestra, según sus dichos, la falta de seriedad con la que asumió la labor encomendada. Al respecto es dable remarcar que tal situación fue advertida por el juzgado mediante proveído de fecha 30/04/24 por lo que se le requirió al perito aclarar dicha situación. Es así que en la presentación de fecha 09/05/24, el profesional manifiesta que lo ocurrido se debió a un error involuntario y procede a aclarar el valor correcto así como a adjuntar nuevamente el dictamen.

Finalmente los restantes argumentos esgrimidos por la parte demandada para impugnar la pericia también deben ser rechazados por cuanto se evidencian como valoraciones subjetivas sin asidero en el informe de un consultor técnico idóneo en la materia ni en otro medio probatorio que desvirtúe el dictamen o, por lo menos, que lo haga dudoso o incierto. Para que las observaciones formuladas tuvieran favorable acogida era menester aportar al expediente probanzas de similar o mayor rigor técnico o científico que desmerezcan las conclusiones alcanzadas en la pericia, lo que no ha ocurrido en autos, determinando que no puedan ser consideradas.

Al respecto, es profusa la jurisprudencia de nuestros Tribunales que exige que las impugnaciones de labores periciales estén debidamente fundamentadas por profesionales idóneos en la materia. Así se dijo que: *"La impugnación de una pericia debe constituir una contra pericia, que debe contener, como aquélla, una adecuada explicación de los principios científicos o técnicos en los que se la funde, por lo que no puede ser una mera alegación de los pareceres subjetivos o de razonamientos genéricos del contenido del dictamen que ataca"* (CNCiv., Sala D, 09/02/00, in re " CBJG y otros vs. Covisur Vial del Sur SA", Rev. LL del 12/07/00, pag. 13). En igual sentido se afirma: *"La mera discrepancia con el trabajo realizado por un perito, sin señalar científica o técnicamente cuáles serían los errores que éste contendría, no configura una crítica o impugnación concreta al trabajo pericial practicado"* (CNCC, sala B, sentencia del 16/8/06 autos "Cladd Industria Textil Arg. SA s7 concurso prev. S/ inc. Verf. Por Reinstein Emilio).

Puedo concluir entonces que la pericia cumple con los requisitos formales necesarios para reputarla como eficaz. En efecto, el perito es idóneo en la materia sobre la cual se expide, realizó el dictamen, contestó la impugnación y la aclaraciones solicitadas por el juzgado, y no existen razones serias que hagan dudar de la imparcialidad (fue designado por sorteo de la lista oficial), desinterés y sinceridad del perito.

Asimismo tengo presente que la tasación judicial es un antecedente técnico que opera a los fines regulatorios como un dictamen previo a la resolución del juez cuyas conclusiones no está obligado a seguir (conforme art. 397 del CPCCT), pero tal circunstancia no significa que el juzgador pueda apartarse arbitrariamente de la opinión formada de un perito idóneo.

Ello es así toda vez que la función del perito es la de suministrar a los jueces elementos técnicos que son ajenos a su formación jurídica y que se supone son del conocimiento de aquel, y si bien no están obligados por dictámenes periciales, tampoco deben ser dejados de lado arbitrariamente (CSJT in re Beltrami Juan y Cía S.R.L. c/Pergamino Coop. de Seg., sentencia del 22/10/91). Entonces, cuando el peritaje aparece fundado en principios técnicos inobjetables y no existe otra prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones de aquél (Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", T. IV, pág. 719).

**En mérito a las consideraciones precedentemente vertidas, corresponde rechazar la impugnación efectuada por el demandado y tomar como referencia para constituir la base regulatoria, el valor locativo señalado por el perito tasador en su dictamen que asciende a la suma de \$ 1.100.000 (pesos un millón cien mil).-**

Teniendo presente el destino dado al bien objeto del litigio se multiplicará el referido valor locativo por 24 meses ( Art. 57, 1era. parte) a fin de integrar la base regulatoria resultando así la suma de \$ 26.400.000. Habiéndose cumplido en autos las dos etapas previstas en el el Art. 43 de la ley arancelaria dicha suma servirá de base para regular honorarios, en un todo de conformidad a lo establecido por el Art. 57 de la ley arancelaria.

Atento al carácter en que actuaron los profesionales intervinientes, valoración de la labor desarrollada en autos y lo normado por los Arts. 1, 3, 14, 15, 38, 57 y 68 inc. 1) de la Ley 5.480 y concordantes de las Leyes 6.508 (texto consolidado) y 24.432, se procederá sobre la base señalada a tomar, conforme a la escala del Art. 38, un porcentaje del 14 % para el letrado Hernán Exequiel Elías, apoderado de la parte actora, y un porcentaje del 7% para el letrado Fausto Martín Gómez interviniente por la parte demandada más el 55% correspondiente a honorarios procuratorios para ambos profesionales; por la labor realizada hasta la sentencia de fecha 13/12/23.

Respecto a la tasa para la actualización de los estipendios regulados, resulta de aplicación el criterio sentado por nuestra Corte Suprema en fecha 11/02/15 en los autos caratulados "Álvarez Jorge Benito s/Prescripción Adquisitiva- Inc. de Regulación de Honorarios", en los cuales expresa:

"(...) atento a la especial naturaleza del crédito ejecutado, que funciona como remuneración personal del trabajo profesional (art. 1 ley 5480), el mismo reviste carácter alimentario (Conf. CSJT- Sent. n° 361-21/05/12) por lo que corresponde se devengue con tasa activa del Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuentos de documentos desde la mora al efectuar el pago (...)"

Por lo expuesto, corresponde que el capital de los

honorarios regulados devengue intereses calculados con la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.

Finalmente corresponde regular honorarios al perito tasador Martillero Público Nacional José Fernando Herrera, quien intervino en el proceso para la fijación de la base regulatoria.

Al respecto, la ley 7268, que rige el ejercicio profesional de martillero público nacional dentro del territorio de la Provincia, en su artículo 49, establece: *"Los honorarios y/o comisiones de los Martilleros por su trabajo profesional de carácter judicial, oficial o privado, se fijarán de conformidad con las disposiciones del presente título:...g) Tasaciones judiciales, entre el 1,5% y el 3% sobre el producido de la tasación de acuerdo al trabajo realizado"*

La retribución del martillero - llamada comisión- no se trata de un honorario en sentido estricto, sino de un arancel tasado de acuerdo con el servicio o con la obra profesional prestada y se fija sobre el producido de la tasación.

En virtud de ello, los honorarios del perito se regularán aplicando el porcentaje del 3%, según la escala prevista en el art. 49 inc. g) de la Ley 7268. Dicha operación arroja como resultado la suma de **\$33.000**.

En cuanto a las costas devengadas por la intervención del perito y teniendo en cuenta las posiciones sustentadas respectivamente por las partes (cfr. art. 39 inc. 4), considero que las mismas deben imponerse a la parte demandada. En efecto, no solo propuso la base regulatoria más alejada de la estimada por el perito sino porque también fue ella quien solicitó se ordene el sorteo de un perito tasador a los fines de que proceda a determinar el valor locativo del inmueble (ver presentación de fecha 07/03/24).

Por ello,

**RESUELVO:**

**I.- NO HACER LUGAR a la impugnación realizada por la parte demandada al informe pericial practicado, atento a lo considerado.**

**II.- REGULAR HONORARIOS POR LA LABOR REALIZADA HASTA LA SENTENCIA DE FECHA 13/12/23:**

**Al letrado ELÍAS HERNÁN EXEQUIEL, en el carácter de apoderado de la parte actora, en la suma de PESOS CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS (\$5.728.800).-**

**Al letrado GÓMEZ FAUSTO MARTÍN, en el carácter de apoderado de la parte demandada, en la suma de PESOS DOS MILLONES**

**OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS (\$2.864.400).-**

**III.- REGULAR HONORARIOS AL PERITO MARTILLERO HERRERA JOSE FERNANDO en la suma de PESOS TREINTA Y TRES MIL (\$33.000).-**

**IV.- COSTAS a la parte demandada por la intervención del perito, conforme se considera.**

**HÁGASE SABER.**

**Actuación firmada en fecha 29/07/2024**

Certificado digital:

CN=PAUTASSI Enzo Dario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20230796891

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/c82adb70-4c4d-11ef-8688-77e9e2b8b69e>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/00391bb0-4c4e-11ef-8d94-d989b31f427b>